

## **NOTA INFORMACYJNA**

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



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

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

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

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

**Autoryzowany Doradca:**

**MICHAEL/STRÖM**  
DOM MAKLEPSKI

Michael / Ström Dom Maklerski S.A.

**Data sporządzenia Noty Informacyjnej: 3 listopada 2020 r.**

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

### 1.1 Emitent

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

#### W imieniu Emitenta:

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Katarzyna  
Sylwia Szymczak-Bonapc  
Data: 2020.11.03 12:27:25 CET

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez  
ANNA MIŁOŚĆ  
Data: 2020.11.03 13:51:05 CET

### 1.2 Autoryzowany Doradca

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

#### W imieniu Autoryzowanego Doradcy:

Michał  
Tomasz  
Ząbczyński

Elektronicznie  
podpisany przez Michał  
Tomasz Ząbczyński  
Data: 2020.11.03  
15:14:28 +01'00'

Michał Ząbczyński  
Prezes Zarządu

Piotr Marcin  
Jankowski

Elektronicznie  
podpisany przez Piotr  
Marcin Jankowski  
Data: 2020.11.03  
13:05:58 +01'00'

Piotr Jankowski  
Wiceprezes Zarządu

## II. Wstęp

### 2.1. Podstawowe informacje o Emitencie

Nazwa:	Dekpol S.A.
Forma prawna:	Spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Pinczyn
Adres:	ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn
Numer telefonu:	58 560 10 60
Adres poczty elektronicznej:	<a href="http://www.dekpol.pl">www.dekpol.pl</a>
Adres strony internetowej:	dekpol@dekpol.pl
NIP:	592-21-37-980
REGON:	220341682
Numer KRS:	0000505979
Oznaczenie sądu rejestrowego	Sad Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sadowego

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

#### Osoby uprawnione do reprezentowania Emitenta:

Mariusz Tuchlin – Prezes Zarządu,  
Katarzyna Szymczyk Dampc – Wiceprezes Zarządu,  
Michał Skowron - Wiceprezes Zarządu,

#### Sposób reprezentacji podmiotu

Do reprezentowania Spółki, w przypadku gdy zarząd składa się z jednego Członka, jest on uprawniony do samodzielnej reprezentacji Spółki. Jeśli zarząd spółki jest wieloosobowy, do składania oświadczeń woli oraz podpisywania w imieniu Spółki upoważnieni są: Prezes Zarządu samodzielnie, dwaj Członkowie Zarządu działający łącznie lub jeden Członek Zarządu łącznie z prokurentem.

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

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

**2.4. Podstawowe informacje o Autoryzowanym Doradcy**

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

Osoby uprawnione do reprezentowania Autoryzowanego Doradcy:

Michał Ząbczyński - Prezes Zarządu,

Piotr Jankowski - Wiceprezes Zarządu,

Leszek Traczyk - Członek Zarządu,

Krzysztof Tymoszyk - Członek Zarządu,

Marcin Dąbek - Członek Zarządu,

Sposób reprezentacji podmiotu

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



## Spis treści

<b>I.</b>	<b>OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W NOCIE INFORMACYJNEJ ...</b>	<b>2</b>
1.1	Emitent .....	2
1.2	Autoryzowany Doradca .....	2
<b>II.</b>	<b>Wstęp .....</b>	<b>3</b>
2.1.	Podstawowe informacje o Emitencie .....	3
2.2.	Wskazanie wszystkich osób odpowiedzialnych za informacje zamieszczone w nocie informacyjnej .....	3
2.3.	Informacje czy działalność prowadzona przez emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody, a w przypadku istnienia takiego wymogu - dodatkowo przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał .....	3
2.4.	Podstawowe informacje o Autoryzowanym Doradcy .....	4
<b>III.</b>	<b>CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z EMITENTEM I WPROWADZANYMI INSTRUMENTAMI DŁUŻNYMI, W SZCZEGÓLNOŚCI ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ GOSPODARCZĄ, MAJĄTKOWĄ I FINANSOWĄ EMITENTA I JEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ .....</b>	<b>8</b>
3.1.	Czynniki ryzyka związane z otoczeniem gospodarczym i prawnym Grupy Emitenta .....	8
3.1.1.	<i>Ryzyko związane z procesem budowlanym .....</i>	<i>8</i>
3.1.2.	<i>Ryzyko związane z czynnikami atmosferycznymi .....</i>	<i>8</i>
3.1.3.	<i>Ryzyko zmiany cen oraz dostępności materiałów, surowców i towarów .....</i>	<i>9</i>
3.1.4.	<i>Ryzyko związane z niedoszacowaniem kontraktów .....</i>	<i>9</i>
3.1.5.	<i>Ryzyko związane z realizowanymi kontraktami, w tym wadami i usterkami .....</i>	<i>9</i>
3.1.6.	<i>Ryzyko związane z koncentracją działalności na rynku lokalnym .....</i>	<i>10</i>
3.1.7.	<i>Ryzyko związane ze zmianami tendencji rynkowych .....</i>	<i>10</i>
3.1.8.	<i>Ryzyko związane z niezapłaceniem należności przez zleceniodawców .....</i>	<i>10</i>
3.1.9.	<i>Ryzyko związane z finansowaniem bieżącym działalności .....</i>	<i>11</i>
3.1.10.	<i>Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich .....</i>	<i>11</i>
3.1.11.	<i>Ryzyko związane ze zmianą cen lokali w ramach działalności deweloperskiej .....</i>	<i>11</i>
3.1.12.	<i>Ryzyko związane ze stosowaniem klauzul niedozwolonych w umowach zawieranych w ramach działalności deweloperskiej .....</i>	<i>11</i>
3.1.13.	<i>Ryzyko wypadków na terenie budowy .....</i>	<i>12</i>
3.1.14.	<i>Ryzyko związane z podwykonawcami .....</i>	<i>12</i>
3.1.15.	<i>Ryzyko związane z odpowiedzialnością za członków konsorcjum .....</i>	<i>12</i>
3.1.16.	<i>Ryzyko związane z pozyskiwaniem nowych kontraktów .....</i>	<i>13</i>
3.1.17.	<i>Ryzyko związane z konkurencją .....</i>	<i>13</i>
3.2.	Czynniki ryzyka związane z wprowadzanymi do obrotu instrumentami dłużnymi .....	13
3.2.1.	<i>Ryzyko kredytowe, w tym braku wykupu Obligacji .....</i>	<i>13</i>
3.2.2.	<i>Ryzyko stopy procentowej .....</i>	<i>14</i>
3.2.3.	<i>Ryzyko braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji .....</i>	<i>14</i>
3.2.4.	<i>Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji .....</i>	<i>14</i>
3.2.5.	<i>Ryzyko nieustanowienia części zabezpieczenia w ogóle .....</i>	<i>15</i>
3.2.6.	<i>Ryzyko uznania hipoteki na nieruchomości za bezskuteczną .....</i>	<i>15</i>
3.2.7.	<i>Ryzyko związane z administratorem zabezpieczeń .....</i>	<i>15</i>

3.2.8.	Ryzyko związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy .....	16
3.2.9.	Ryzyko natychmiastowego wykupu Obligacji z powodu likwidacji Emitenta lub w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem .....	16
3.2.10.	Ryzyko przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta.....	16
3.2.11.	Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariusza .....	16
3.2.12.	Ryzyko związane z postępowaniem upadłościowym lub restrukturyzacyjnym .....	17
3.3.	Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem Obligacji do obrotu zorganizowanego .....	17
3.3.1.	Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami .....	17
3.3.2.	Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu .....	18
3.3.3.	Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności .....	20
3.3.4.	Ryzyko związane z karami regulaminowymi nakładanymi przez GPW.....	20
3.3.5.	Ryzyko nałożenia kar administracyjnych przez KNF.....	21
IV.	<b>DANE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU .....</b>	<b>23</b>
4.1	Cel emisji.....	23
4.2	Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych.....	23
4.3	Program Emisji Obligacji .....	23
4.4	Wielkość emisji .....	23
4.5	Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji .....	24
4.6	Informacje o wynikach subskrypcji lub sprzedaży instrumentów dłużnych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie, zgodnie z zakresem określonym w § 10 Załącznika nr 4 do Regulaminu .....	24
4.7	Wykup Obligacji .....	25
4.7.1	Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza .....	25
4.7.2	Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta .....	25
4.7.3	Obowiązkowy wykup .....	26
4.8	Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji.....	26
4.8.1	Podwyższenie i obniżenie Marży.....	27
4.9	Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia .....	28
4.10	Zgromadzenie Obligatariuszy.....	30
4.11	Dane dotyczące wartości zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia oraz perspektywy kształtowania zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu dłużnych instrumentów finansowych .....	30
4.12	Dane umożliwiające potencjalnym nabywcom instrumentów dłużnych orientację w efektach przedsięwzięcia, które ma być sfinansowane z emisji instrumentów dłużnych, oraz zdolność emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z instrumentów dłużnych, jeżeli przedsięwzięcie jest określone .....	31
4.13	Ogólne informacje o ratingu przyznanym emitentowi lub emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym, ze wskazaniem instytucji dokonującej tej oceny, oraz odesłanie do szczegółowych warunków ratingu określonych w informacjach dodatkowych .....	32
4.14	Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na pieniężne.....	32
4.15	W przypadku ustanowienia jakiejkolwiek formy zastawu lub hipoteki jako zabezpieczenia wierzytelności .....	

---

wynikających z instrumentów dłużnych - wycena przedmiotu zastawu lub hipoteki dokonana przez uprawnionego biegłego .....	32
4.16 W przypadku emisji obligacji zamiennych na akcje – dodatkowo: a) liczba głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta, która przysługiwałaby z objętych akcji - w przypadku gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych Obligacji, b) ogólna liczba głosów na walnym zgromadzeniu emitenta - w przypadku gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych obligacji .....	32
4.17 W przypadku emisji obligacji z prawem pierwszeństwa - dodatkowo: a) liczba akcji przypadających na jedną obligację, b) cena emisyjna akcji lub sposób jej ustalenia, c) terminy, od których przysługują i wygasają prawa obligatariuszy do nabycia tych akcji .....	33
4.18 Oświadczenie emitenta stwierdzające, że według niego jego aktywa obrotowe wystarczają do pokrycia jego bieżących potrzeb, to jest potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia noty informacyjnej, a jeśli nie - wskazanie w jaki sposób zamierza zapewnić potrzebne dodatkowo aktywa obrotowe .....	33
<b>V. ZAŁĄCZNIKI .....</b>	<b>34</b>
5.1 Informacja odpowiadająca odpisowi z rejestru przedsiębiorców KRS dotycząca Emitenta .....	34
5.2 Ujednolicony aktualny tekst statutu Emitenta .....	43
5.3 Tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji objętych Notą Informacyjną .....	52
5.4. Warunki Emisji Obligacji .....	59
5.5. Oświadczenie o ustanowieniu hipoteki wraz z oświadczeniami o poddaniu się egzekucji .....	98
5.6 Definicje i objaśnienia skrótów .....	112

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

Inwestorzy powinni być świadomi ryzyka, jakie niesie za sobą inwestowanie w instrumenty finansowe, w tym takie, które będą notowane w alternatywnym systemie obrotu, a ich decyzje inwestycyjne powinny być poprzedzone właściwą analizą lub konsultowane z doradcami. Przed podjęciem decyzji inwestycyjnej, Inwestorzy powinni szczegółowo rozważyć także opisane poniżej czynniki ryzyka. Dodatkowe ryzyka, które obecnie nie są znane Emitentowi, bądź które uważa się za nieistotne, mogą także niekorzystnie wpłynąć na sytuację Emitenta oraz Grupy Kapitałowej Emitenta, Inwestorzy powinni więc uwzględnić również ewentualnie inne ryzyka, nie wskazane poniżej. Kolejność w jakiej zostały przedstawione poniższe czynniki ryzyka nie przesądza o ich istotności, ważności czy prawdopodobieństwie wystąpienia lub wywołania wpływu na sytuację Emitenta oraz Grupy Kapitałowej Emitenta.

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

##### 3.1.1. Ryzyko związane z procesem budowlanym

Główną cechą działalności budowlanej jest konieczność angażowania znacznych środków w całym okresie realizacji inwestycji, aż do momentu przekazania obiektu kontrahentowi. Realizowane przez Emitenta usługi mają charakter indywidualnych umów, opracowywanych w danych warunkach i przy wykorzystaniu dostępnych procedur i technologii. Ze względu na długość całego okresu realizacji procesu budowlanego mogą wystąpić różnorodne zmiany ustalonych na jego początku warunków. Cały proces produkcyjno-wykonawczy niesie za sobą różnego rodzaju ryzyka. W tym czasie mogą wystąpić następujące zagrożenia: - bieżące zmiany projektowe i wykonawcze na każdym niemal etapie procesu, - niewłaściwe początkowe oszacowanie kosztów realizacji projektu, - istotna zmiana kosztów w trakcie realizacji projektu (wzrostu kosztów zakupu materiałów, wzrost kosztów zatrudnienia), - błędy dokonane w zarządzaniu całym procesem budowlanym, - błędy związane z zastosowanymi rozwiązaniami technicznymi i technologicznymi. Wszystko to może mieć wpływ na wydłużenie całego procesu wytworzenia produktu powodujące wzrost kosztów oraz przesunięcie płatności w czasie, co w konsekwencji prowadzi bezpośrednio do obniżenia wyniku Emitenta oraz zakłócenia równowagi finansowej.

##### 3.1.2. Ryzyko związane z czynnikami atmosferycznymi

Prowadząc działalność na szeroko rozumianym rynku budowlanym Emitent jest szczególnie uzależniony od czynników atmosferycznych. Mają one wpływ nie tylko na realizację projektów budowlanych, ale również na sezonowość uzyskiwanych przychodów ze sprzedaży. Przychody z tej działalności są tradycyjnie największe w okresach letnich, zaś zwyczajowo zmniejszają się w okresach zimowych, w szczególności w I kwartale danego roku. Anomalie pogodowe mogą mieć niekorzystny wpływ na termin realizacji projektów, których przedłużenie może spowodować wzrost kosztów projektów i roszczenia klientów z tytułu niedotrzymania warunków umownych. Emitent, tworząc harmonogram realizacji projektów, zakłada typowe warunki atmosferyczne dla danych pór roku. Emitent stara się planować harmonogramy realizacji tak, aby w okresach zimowych zapewnić sobie prace wykończeniowe wewnątrz budynków oraz wykonywać zadania możliwe do realizacji w ujemnych

temperaturach. Pomimo podejmowania działań, mających na celu spłaszczenie struktury przychodów, należy mieć na względzie zróżnicowanie wyników finansowych w poszczególnych kwartałach roku.

**3.1.3. Ryzyko zmiany cen oraz dostępności materiałów, surowców i towarów**

W przypadku prowadzonej przez Emitenta działalności, ze względu na długość całego procesu produkcyjnego, istotne znaczenie ma ryzyko wzrostu cen materiałów, które przekłada się bezpośrednio na zachwianie budżetu inwestycji oraz jej rentowność. To samo dotyczy dostępności niezbędnych materiałów i surowców. Ich ograniczenie wiązałoby się z zaburzeniem całego procesu produkcyjnego oraz opóźnieniami terminów zakończenia realizowanych projektów. Ponadto trzeba również wziąć pod uwagę ryzyko wzrostu cen paliw, które stanowią ważny czynnik cenotwórczy. Natomiast w przypadku zwiększenia się ogólnego poziomu inwestycji istnieje ryzyko wydłużenia czasu oczekiwania na niezbędne materiały. Wystąpienie takiej sytuacji może mieć negatywny wpływ na wynik finansowy Emitenta oraz jego perspektywy rozwoju. Dlatego też prowadzone są działania mające na celu minimalizację tego typu ryzyka poprzez zawieranie długoterminowych umów z kluczowymi dostawcami. Dzięki temu możliwe jest zrównoważenie niekorzystnych czynników i dokładniejsze planowanie kosztów, przekładających się w sposób bezpośredni na rentowność Emitenta.

**3.1.4. Ryzyko związane z niedoszacowaniem kontraktów**

Realizacja umów Emitenta oparta jest na uprzednim ich kosztorysowaniu. Istnieje ryzyko pominięcia przy tych czynnościach niektórych robót ich niepełnego lub niewłaściwego rozpoznania, a wobec ryczałtowego charakteru wynagrodzeń za roboty – konieczności poniesienia ich kosztów przez samego Emitenta, zaś w rezultacie - poniesienia straty na realizacji inwestycji. Może to negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową lub wyniki Emitenta. Wyjaśnić należy, że Emitent dokłada należytej staranności w przygotowywaniu ofert oraz zatrudnia wykwalifikowanych i doświadczonych kosztorysantów, zaś w trakcie realizacji inwestycji weryfikuje koszty ponoszone w stosunku zakładanych.

**3.1.5. Ryzyko związane z realizowanymi kontraktami, w tym wadami i usterkami**

Ze względu na fakt, iż proces budowlany jest bardzo złożony, sam w sobie może być źródłem ryzyka dla Emitenta. Pomimo współpracy z renomowanymi i sprawdzonymi wykonawcami oraz dostawcami, a także prowadzenia bieżącego nadzoru nad wykonywaniem robót, Emitent nie jest w stanie w pełni zagwarantować niewystępowania usterek lub wad w zrealizowanych inwestycji. Ujawnienie się usterek lub wad może mieć negatywny wpływ na wizerunek rynkowy Emitenta oraz na jego wynik finansowy, w związku z koniecznością poniesienia dodatkowych kosztów związanych z usunięciem usterki lub wady. Ponadto przeciągające się w czasie usuwanie wad i usterek może doprowadzić to niedotrzymania terminów realizacji projektów, co również wpłynie niekorzystnie na sytuację finansową Emitenta, ze względu na konieczność zapłaty ewentualnych kar umownych klientom, z którymi zawarte zostały umowy terminowe lub płatności kwot wynikających z roszczeń odszkodowawczych. Nie można również wykluczyć, że materiały użyte do realizacji robót budowlanych będą miały ukryte wady, które mogą wpłynąć na jakość inwestycji. W związku z powyższym Emitent stosuje różne sposoby zabezpieczania się przed tego typu ryzykiem. Przede wszystkim przy realizacji inwestycji stosowane są wypracowane procedury minimalizujące opóźnienia. Zawierane są umowy ze stałymi i sprawdzonymi dostawcami oraz podwykonawcami, którzy zapewniają Emitentowi wysoką jakość i terminowość prac, a także odroczone płatności. Ważne są tu

również sprawne procedury bieżącej kontroli wewnętrznej i monitoringu poszczególnych zleceń. Warty podkreślenia jest fakt, iż w dotychczasowej działalności Emitenta takie zdarzenia miały miejsce sporadycznie.

**3.1.6. Ryzyko związane z koncentracją działalności na rynku lokalnym**

Większość prowadzonych przez Emitenta inwestycji w zakresie generalnego wykonawstwa jak i działalności deweloperskiej zlokalizowanych jest na obszarze województwa pomorskiego. Koncentracja działań na rynku lokalnym powoduje uzależnienie się od koniunktury na rynku lokalnym. W konsekwencji Emitent musi konkurować z dużą ilością podmiotów gospodarczych krajowych jak i zagranicznych obsługujących rynek deweloperski oraz budowlany. Takie ograniczenia lokalne powodują, iż przychody Emitenta w dużej mierze zależą od stopnia aktywności inwestorów w regionie, którzy mają zapotrzebowanie na usługi Emitenta oraz od zapotrzebowania na rynku mieszkaniowym. Znaczne zmniejszenie poziomu lokalnych inwestycji, czy też dużo konkurencyjnych inwestycji mieszkaniowych może mieć wpływ na obniżenie przychodów Emitenta. Przekłada się to w sposób bezpośredni na wynik finansowy oraz perspektywę rozwoju Emitenta w przyszłości. Dla zniwelowania tego ryzyka poszukuje się nowych kontraktów na szerszym rynku, co pozwoli na większą niezależność od sytuacji na rynku lokalnym oraz przyczyni się do rozwoju Emitenta. Emitent koncentruje się także na wzmacnianiu pozycji rynkowej i powiększaniu przewagi konkurencyjnej poprzez świadczenie usług o wysokiej jakości i terminowości oraz oferowanie kompleksowych rozwiązań zarówno dla inwestorów prywatnych, jak i inwestorów reprezentujących międzynarodowe koncerny rozwijające swoją działalność w Polsce.

**3.1.7. Ryzyko związane ze zmianami tendencji rynkowych**

Jednym z poważniejszych ryzyk jest możliwość zaistnienia zmian tendencji rynkowych. Na popyt na dobra inwestycyjne wpływa wiele zmiennych niezależnych od Emitenta. Natomiast na przychody uzyskiwane z prowadzonej działalności bezpośredni wpływ mają popyt i podaż na usługi budowlane. Istnieje ryzyko pogorszenia się sytuacji na rynku budowlanym poprzez ograniczenie ilości inwestycji, co może się przełożyć na wysokość marży, a co za tym idzie – rentowność Emitenta. Ponadto przychody Emitenta zależą w dużej mierze od aktywności inwestorów w regionie. Zmniejszenie poziomu inwestycji może mieć niekorzystny wpływ na jego wynik finansowy oraz perspektywę rozwoju. Aby zniwelować to ryzyko, Emitent poszukuje nowych kontraktów na szerszym rynku. Służy to minimalizacji ryzyka koncentracji działalności tylko na rynku lokalnym. Ponadto Zarząd w przypadku niekorzystnych zmian rynkowych będzie wdrażał działania mające na celu dostosowanie Emitenta do zmieniających się realiów rynkowych np. poprzez działania mające na celu ograniczanie kosztów.

**3.1.8. Ryzyko związane z niezapłaceniem należności przez zleceniodawców**

Umowy dotyczące realizacji robót budowlanych zwykle zawierają klauzule dotyczące płatności za poszczególne etapy budowy oraz zapisy gwarantujące częściowe fakturowanie za wykonane roboty. Dzięki temu ryzyko związane z nieregulowaniem płatności za realizowane usługi jest niewielkie. Istnieje jednak ryzyko, iż pomimo wykonania danego etapu prac, zleceniodawca nie wywiązuje się (lub nieterminowo wywiązuje się) z uzgodnionych płatności, co może doprowadzić do ograniczenia płynności finansowej Emitenta, a w skrajnym przypadku doprowadzić do poniesienia strat finansowych. Emitent stara się ograniczać powyższe ryzyko podpisując umowy z wiarygodnymi kontrahentami, jednakże nie może zagwarantować, że w przyszłości nie poniesie tego rodzaju strat. Ponadto wszyscy klienci, którzy są zainteresowani korzystaniem z kredytu

kupieckiego, poddawani są procedurom weryfikacji, a Emitent na bieżąco monitoruje stany należności. Istotne jest również to, iż tego typu ryzyko ograniczone jest w pewnym stopniu przez przepisy Kodeksu Cywilnego dotyczące gwarancji zapłaty za roboty budowlane.

**3.1.9. Ryzyko związane z finansowaniem bieżącym działalności**

Emitent finansuje swoją działalność również z wykorzystaniem środków pochodzących z kredytów bankowych. Na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu nie ma przesłanek wskazujących na możliwość wystąpienia trudności z wywiązywaniem się Emitenta ze zobowiązań wynikających z umów kredytowych. Nie można jednak całkowicie wyeliminować ryzyka pojawienia się tego typu problemów w przyszłości. W skrajnym przypadku, w celu zaspokojenia zobowiązań, Emitent może być zmuszony do sprzedaży części aktywów, co mogłoby negatywnie wpłynąć na sytuację finansową Emitenta oraz możliwości dalszego rozwoju.

**3.1.10. Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich**

Cykl projektu deweloperskiego jest cyklem długotrwałym (powyżej 24 miesięcy), charakteryzującym się koniecznością ponoszenia znacznych nakładów finansowych i całkowitym zwrotem poniesionych nakładów dopiero po upływie minimum 2 lat. Zasadniczy wpływ na realizowane w ramach działalności deweloperskiej wyniki finansowe mogą mieć w szczególności takie czynniki jak: - konieczność poniesienia dodatkowych kosztów; - przesunięcie terminu zakończenia budowy; - opóźnienie w uzyskaniu zgody na użytkowanie; - opóźnienia w skompletowaniu dokumentacji niezbędnej do podpisania aktów notarialnych sprzedaży.

**3.1.11. Ryzyko związane ze zmianą cen lokali w ramach działalności deweloperskiej**

Rentowność działalności deweloperskiej jest uzależniona od cen sprzedawanych lokali, na które Emitent nie ma bezpośredniego wpływu. Na aktualny poziom cen główny wpływ mają poziom zamożności społeczeństwa, dostępność kredytów a także wysokość stóp procentowych. W okresie obniżenia cen Emitent może znacząco zmniejszyć sprzedaż wybudowanych lokali, a w skrajnych warunkach wstrzymać realizację wybranych projektów. Sytuacja taka, w przypadku jej zaistnienia, może mieć negatywny wpływ na wynik finansowy Emitenta.

**3.1.12. Ryzyko związane ze stosowaniem klauzul niedozwolonych w umowach zawieranych w ramach działalności deweloperskiej**

Emitent działa m.in. w branży deweloperskiej, dokonując sprzedaży lokali w dużej części na rzecz konsumentów. W relacjach z konsumentami Emitent posługuje się w zwykłe wypracowanymi wzorami umów. Istnieje ryzyko zarzutu wobec Emitenta, że stosowane wzory zawierają niedozwolone postanowienia umowne, przez co zgodnie z art. 385(1)§1 Kodeksu Cywilnego rozumie się takie nieuzgodnione indywidualnie klauzule, które kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy. Może to negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową lub wyniki Emitenta. Wyjaśnić należy, iż Emitent prowadzi z klientami negocjacje umów i zapewnia możliwość indywidualnego uzgadniania ich postanowień. Jak dotąd nie było prowadzone w stosunku do Emitenta żadne postępowania o uznanie postanowień wzorca za niedozwolone.



3.1.13. Ryzyko wypadków na terenie budowy

Emitent, jako prowadzący roboty budowlane w charakterze generalnego wykonawstwa w trakcie realizacji poszczególnych przedsięwzięć, jest odpowiedzialny za swoich pracowników. Wyłączeniu podlega odpowiedzialność za pracowników podwykonawców, poza przypadkami wynikającymi z zawinionego działania, zaniechania ze strony Emitenta. Minimalizowanie wskazanego ryzyka następuje poprzez odpowiednią organizację pracy i ścisłe przestrzeganie przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy. Jednakże nie można wykluczyć ryzyka związanego z ewentualnymi roszczeniami odszkodowawczymi w przypadku zaistnienia wypadku na terenie budowy, mogącymi jednocześnie mieć wpływ na terminowość realizowanych prac.

3.1.14. Ryzyko związane z podwykonawcami

Jednym z czynników mających istotny wpływ na prawidłowy przebieg realizacji kontraktów jest współpraca z podwykonawcami. Emitent w procesie realizacji kontraktów oprócz własnych zasobów kadrowych korzysta z usług podwykonawców, przejmując jednocześnie od inwestorów ryzyko związane z nienależytym wykonaniem warunków umowy lub nieterminowym wykonaniem przedmiotu umowy przez podwykonawców. Może to skutkować naruszeniem przez Emitenta umowy z inwestorem i doprowadzić do powstania roszczeń w stosunku do Emitenta oraz narazić go na utratę statusu solidnego wykonawcy, co niekorzystnie wpłynie na wynik finansowy Emitenta. Emitent stara się ograniczać to ryzyko poprzez intensyfikację działań służących budowaniu własnej bazy wykwalifikowanych pracowników. Dodatkowo, Emitent konstruuje umowy z podwykonawcami określając warunki starając się zabezpieczyć go przed niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem warunków umowy przez te podmioty. Ryzyko związane z niewłaściwym wykonaniem prac przez podwykonawców jest dodatkowo zmniejszane poprzez odpowiedni dobór podwykonawców, tzn. podwykonawców sprawdzonych, z którymi Emitent współpracuje od wielu lat, posiadających odpowiednie certyfikaty i doświadczenie. Ograniczona dostępność podwykonawców zewnętrznych może również skutkować wzrostem kosztów ponoszonych na rzecz podwykonawców, a tym samym niekorzystanie wpłynąć na wyniki i sytuację finansową Emitenta, który stara się ograniczyć wpływ tego zjawiska poprzez rozbudowę własnych sił wykonawczych. Należy również zwrócić uwagę, iż w przypadku gdy Emitent korzysta z usług podwykonawców bez uzyskania zgody inwestora lub wykonawcy, naraża się na ryzyko rozwiązania umowy. Ponadto w takich przypadkach nie będzie miał zastosowania przepis art. 647<sup>1</sup> Kodeksu Cywilnego przewidujący odpowiedzialność solidarną podmiotu zawierającego umowę z podwykonawcą, inwestora i wykonawcy za zapłatę wynagrodzenia za usługi wykonane przez podwykonawcę. Emitent mając świadomość tego ryzyka każdorazowo dąży do uzyskania stosownych zgód od inwestorów lub wykonawców.

3.1.15. Ryzyko związane z odpowiedzialnością za członków konsorcjum

Emitent realizując kontrakty w ramach konsorcjum ponosi odpowiedzialność nie tylko za działania własne i swoich podwykonawców, ale także co do zasady odpowiedzialność solidarną za działania innych członków konsorcjum. Ze względu na specyfikę działalności Emitenta realizowanie kontraktów w ramach konsorcjum stanowi i będzie stanowić istotny element działalności. W przypadku wystąpienia inwestora z roszczeniami w stosunku do konsorcjum nie można wykluczyć, że Emitent będzie zobowiązany do zapłaty kar umownych lub innych odszkodowań także za działania zawinione lub zależne od partnera konsorcjalnego. Ze względu na ryzyko nieskuteczności ewentualnych roszczeń regresowych, np. w przypadku upadłości partnera konsorcjalnego, nie



można wykluczyć, że Emitent nie będzie w stanie odzyskać całości lub części kwot zapłaconych z tego tytułu. Może to mieć negatywny wpływ na wyniki, sytuację finansową lub perspektywę rozwoju Emitenta.

#### 3.1.16. Ryzyko związane z pozyskiwaniem nowych kontraktów

Charakter działalności gospodarczej prowadzonej przez Emitenta powoduje, że znacząca liczba kontraktów pozyskiwana jest w drodze przetargu. Zarząd Emitenta sporządza oferty, określa i ewentualnie negocjuje warunki ofert, oraz przygotowuje Spółkę do realizacji tych kontraktów, nie ma jednak wpływu na kryteria oceny ofert, będące podstawą ich wyboru. Jednym z podstawowych czynników przyczyniających się do sukcesu Emitenta jest konsekwentna realizacja strategii rozwoju skoncentrowanej na pozyskiwaniu kontraktów o najwyższej rentowności. Emitent opracował skuteczny system wyceny kontraktów, który w połączeniu ze ścisłą kontrolą kosztów powoduje, że obecnie Emitent realizuje kontrakty przy zakładanej rentowności i osiąga dobre wyniki finansowe. Emitent przykładą wagę do restrukturyzacji i minimalizacji wszystkich elementów kosztowych, zarówno na poszczególnych etapach realizacji kontraktu, jak również kosztów ogólnego zarządu Spółki. Nie można wykluczyć, że m.in. zmieniające się warunki rynkowe w negatywny sposób wpłyną na możliwość pozyskiwania przez Emitenta nowych kontraktów oraz osiągania satysfakcjonującego poziomu marży. W celu minimalizacji tego ryzyka, Emitent dąży do ciągłego udoskonalania systemu zarządzania projektami obejmującego m.in. proces ofertowania oraz budżetowania kontraktów. Ponadto, wysoka aktywność w procedurach przetargowych przyczynia się do stałego podnoszenia efektywności w pozyskiwaniu nowych kontraktów.

#### 3.1.17. Ryzyko związane z konkurencją

Rynek budowlany w Polsce obsługiwany jest przez dużą ilość podmiotów gospodarczych, zarówno krajowych jak i zagranicznych, w tym znaczące europejskie grupy/firmy budowlane. W zakresie konkurencji Emitent z jednej strony ma do czynienia z firmami małymi realizującymi swoje usługi na rynkach lokalnych, a z drugiej z silnymi grupami kapitałowymi wykonującymi duże i skomplikowane przedsięwzięcia budowlane. Emitent realizuje obiekty budownictwa przemysłowego w systemie generalnego wykonawstwa. Emitent koncentruje się na wzmacnianiu pozycji rynkowej i powiększaniu przewagi konkurencyjnej poprzez świadczenie usług o wysokiej jakości i terminowości oraz oferowanie kompleksowych rozwiązań zarówno dla inwestorów prywatnych, jak i inwestorów reprezentujących międzynarodowe koncerny rozwijające swoją działalność w Polsce. W celu minimalizacji ryzyka związanego z konkurencją Emitent realizuje swoje prace z zachowaniem najwyższej staranności, budując jak najlepsze relacje z klientami. Ponadto Emitent ogranicza przedmiotowe ryzyko dywersyfikując prowadzoną działalność (realizacji inwestycji w ramach generalnego wykonawstwa, działalność deweloperską, konstrukcje stalowe i elementy maszyn budowlanych).

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

#### 3.2.1. Ryzyko kredytowe, w tym braku wykupu Obligacji

Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym system gwarantowania depozytów. Każdy Obligatariusz narażony jest na ryzyko niewywiązania się Emitenta z zobowiązań wynikających z warunków Emisji, w tym z zobowiązania do terminowej wypłaty odsetek oraz do zwrotu wartości nominalnej Obligacji w Dniu Wykupu. Wywiązanie się z wymienionych zobowiązań uzależnione jest przede wszystkim od sytuacji finansowej

Emitenta, która może ulec zmianie w okresie do wykupu Obligacji. Ryzyko kredytowe obejmuje również zdarzenie, w wyniku którego oczekiwana przez inwestorów aktualna premia za ryzyko wzrośnie w stosunku do jej poziomu z Dnia Emisji, na skutek czego obniżeniu może ulec rynkowa wycena Obligacji.

W ocenie Zarządu, mając na uwadze dotychczasowe wyniki Grupy, ryzyko to jest jednak bardzo ograniczone.

### 3.2.2. Ryzyko stopy procentowej

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

### 3.2.3. Ryzyko braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji

Brak spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji, stanowi zdarzenie, którego wystąpienie i trwanie będzie uprawniać Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji, a tym samym każdy z Obligatariuszy będzie mógł zażądać wcześniejszego wykupu Obligacji.

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

Brak spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji może stanowić także w skrajnym przypadku podstawę do złożenia przez Obligatariuszy wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta i w konsekwencji takiego wniosku – jej ogłoszenia. W takim przypadku wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji, mogą zostać zaspokojone w niepełnej wysokości lub wcale.

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

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

### 3.2.4. Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji

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

Ze względu na zmienność rynku nieruchomości w Polsce, wartość przedmiotu zabezpieczenia może ulec zmianie. Istnieje ryzyko, że wartość, za którą możliwa będzie sprzedaż przedmiotu zabezpieczenia, w związku z zaspokojeniem roszczeń Obligatariuszy w przypadku niewykupienia Obligacji przez Spółkę, okaże się niższa od

wyceny sporządzonej przez biegłego, a również, że będzie ona niewystarczająca na pokrycie całości zobowiązań z Obligacji, co oznacza możliwość poniesienia strat przez inwestora.

### 3.2.5. Ryzyko nieustanowienia części zabezpieczenia w ogóle

Zabezpieczeniem wszystkich Obligacji będzie m.in. hipoteka na nieruchomości należącej do Podmiotu z Grupy Emitenta. Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacje będą miały w Dniu Emisji status obligacji niezabezpieczonych, przy czym Emitent podejmie działania w celu ustanowienia hipoteki na zabezpieczenie Obligacji. Zabezpieczenie w postaci hipoteki zostanie ustanowione po emisji Obligacji (po zapisaniu Obligacji w Depozycie).

Emitent zobowiązany jest spowodować, że Hipoteka zostanie wpisana z najwyższym pierwszeństwem do księgi wieczystej nieruchomości stanowiącej przedmiot Hipoteki do dnia wskazanego w Warunkach Emisji.

Mimo określenia planowanego dnia ustanowienia zabezpieczenia istnieje ryzyko, że wpis Hipoteki do właściwej księgi wieczystej nie nastąpi w wymaganym terminie.

### 3.2.6. Ryzyko uznania hipoteki na nieruchomości za bezskuteczną

Zgodnie z art. 127 Prawa Upadłościowego istnieje ryzyko związane z możliwością uznania za bezskuteczne ustanowienie zabezpieczenia (w tym ustanowienie hipoteki) dokonane przez upadłego w ciągu 6 (sześciu) miesięcy przed dniem złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości. Natomiast zgodnie z art. 130 ustawy prawo upadłościowe sędzia-komisarz na wniosek syndyka uzna za bezskuteczne w stosunku do masy upadłości obciążenie majątku upadłego hipoteką, jeżeli upadły nie był dłużnikiem osobistym zabezpieczonego wierzyciela, a obciążenie to zostało ustanowione w ciągu roku przed dniem złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości i w związku z jego ustanowieniem upadły nie otrzymał żadnego świadczenia lub otrzymał świadczenie, które jest niewspółmiernie niskie do wartości udzielanego zabezpieczenia.

Wobec powyższego, mimo zawarcia między Emitentem a właścicielem nieruchomości odpłatnej umowy użyczenia przedmiotu zabezpieczenia, w przypadku ogłoszenia upadłości spółki istnieje ryzyko uznania przedmiotowej hipoteki za bezskuteczną w stosunku do masy upadłości. W takim wypadku, Obligatariusze nie będą mogli zaspokoić swoich roszczeń z przedmiotu tej hipoteki.

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

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

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

### 3.2.7. Ryzyko związane z administratorem zabezpieczeń

Otrzymanie przez Obligatariusza środków z egzekucji z przedmiotu zabezpieczenia uzależnione jest od podjęcia określonych działań przez administratora zabezpieczeń. W efekcie Obligatariusz może być narażony na ryzyko związane z: niepodjęciem działań przez danego administratora zabezpieczeń, nienależytym działaniem

danego administratora zabezpieczeń, czasowym brakiem administratora zabezpieczeń w związku z jego zmianą, likwidacją lub upadłością.

### 3.2.8. Ryzyko związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.3.1. Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

W przypadku wykluczenia z obrotu z Rynku ASO Catalyst na podstawie art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie lub otrzymania od właściwego organu nadzoru innego państwa członkowskiego sprawującego w tym państwie nadzór nad Rynkiem ASO Catalyst informacji o wystąpieniu przez ten organ z żądaniem wykluczenia z obrotu



określonego instrumentu finansowego, Komisja występuje do Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu, z żądaniem wykluczenia z obrotu tego instrumentu finansowego, w przypadku gdy takie wykluczenie z obrotu związane jest z podejrzeniem wykorzystania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym zgodnie z przepisami art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

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

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

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

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

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

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

wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

### 3.3.3. Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności

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

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

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

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

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

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

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

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



### 3.3.5. Ryzyko nałożenia kar administracyjnych przez KNF

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

Zgodnie z art. 96 ust. 13 Ustawy o Ofercie, w przypadku, gdy Emitent nie wykonywałby lub jeśli wykonywałby w sposób nienależyty obowiązki, o których mowa w art. 10 ust. 5 Ustawy o Ofercie odnoszące się do informowania KNF o wprowadzeniu Obligacji do obrotu na Catalyst, KNF może nałożyć na niego karę pieniężną do wysokości 100.000 zł.

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

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

- a) w przypadku naruszeń art. 14 lit. a Rozporządzenia MAR, tj. wykorzystanie informacji poufnej – podlega grzywnie do 5.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5, albo obu tym karom łącznie;
- b) w przypadku naruszeń art. 14 lit. b Rozporządzenia MAR, tj. udzielenie rekomendacji lub nakłaniania do nabycia lub zbycia instrumentów finansowych, których dotyczy informacja poufna – podlega grzywnie do 2.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności do lat 4, albo obu tym karom łącznie;
- c) w przypadku naruszeń art. 14 lit. c Rozporządzenia MAR, tj. ujawnienie informacji poufnej – podlega grzywnie do 2.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności do lat 4, albo obu tym karom łącznie;
- d) w przypadku naruszeń art. 15 Rozporządzenia MAR, tj. dokonanie manipulacji – podlega grzywnie do 5.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5, albo obu tym karom łącznie, a w przypadku wejścia w porozumienie z inną osobą w celu dokonania manipulacji podlega grzywnie do 2.000.000 zł;
- e) w przypadku naruszeń art. 16 Rozporządzenia MAR, tj. naruszenie obowiązku posiadania rozwiązań, systemów i procedur lub nie przekazania informacji lub przekazanie ich z naruszeniem warunków określonych podlega karze pieniężnej:
  - w przypadku osób fizycznych – do wysokości 4.145.600 zł;
  - w przypadku innych podmiotów – do wysokości 10.364.000 zł lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 10.364.000 zł;
- f) w przypadku naruszeń art. 18 ust. 1-6 Rozporządzenia MAR, tj. sporządzenie i aktualizacja listy osób mających dostęp do informacji poufnych, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną do wysokości:
  - 4.145.600 zł, lub

- do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600 zł,
- g) w przypadku naruszeń art. 19 ust. 1-7 Rozporządzenia MAR, tj. obowiązek powiadomienia Komisji oraz Emitenta o transakcjach na instrumentach finansowych emitenta, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną:
- w przypadku osób fizycznych – do wysokości 2.072.800 zł,
  - w przypadku innych podmiotów – do wysokości 4.145.600 zł,
  - w przypadku, gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast kary, o których mowa w tych punktach, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty;
- h) w przypadku naruszeń art. 19 ust. 11 Rozporządzenia MAR, tj., dokonanie transakcji na rachunek własny lub na rachunek osoby trzeciej w czasie trwania okresu zamkniętego, Komisja może nałożyć, w drodze decyzji:
- karę pieniężną do wysokości 2.072.800 zł,
  - w przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast kary, o której mowa w tym punkcie, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.
- i) w przypadku naruszeń art. 20 ust. 1 Rozporządzenia MAR, tj. sporządzenie lub rozpowszechnienie rekomendacji inwestycyjnej lub innej informacji rekomendującej lub sugerującej strategię inwestycyjną lub nie zachowanie należytej staranności przy dokonywaniu tych czynności, lub nie zapewnienia rzetelności sporządzanych rekomendacji albo nie ujawnienie swojego interesu i konfliktów interesów istniejących w chwili ich sporządzania lub rozpowszechniania, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną:
- w przypadku osób fizycznych – do wysokości 2.072.800 zł,
  - w przypadku innych podmiotów – do wysokości 4.145.600 zł lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600 zł,
  - w przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast kary, o której mowa w tych punktach, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.

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

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

##### 4.1 Cel emisji

Po odliczeniu Kosztów Emisji środki z Emisji zostaną wykorzystane na finansowanie bieżącej działalności Grupy Emitenta oraz na spłatę zadłużenia z tytułu obligacji serii G i H.

Istotne informacje o bieżącej działalności oraz realizacji działań operacyjnych Emitenta są zamieszczane na stronie internetowej Relacji Inwestorskich [www.dekpol.pl](http://www.dekpol.pl) w tym publikowane są raporty bieżące.

##### 4.2 Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych

Obligacje na okaziciela nieposiadające formy dokumentu w rozumieniu art. 8 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, zabezpieczone, emitowane w serii I, o oprocentowaniu zmiennym.

Emisja Obligacji jest realizowana na podstawie:

- art. 2 pkt 1 lit. a) i art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach,
- Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 29 września 2020 r. w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji,
- Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 15 października 2020 r. w sprawie emisji obligacji serii I.

Oferta stanowi ofertę publiczną w rozumieniu art. 2 lit. d rozporządzenia parlamentu europejskiego i rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie, przy czym zgodnie art. 1 ust. 4 lit. b) lub d) nie jest wymagane sporządzanie prospektu ani memorandum informacyjnego, a liczba adresatów ofert przeprowadzonych tym trybie nie przekroczyła w okresie poprzednich 12 miesięcy liczby 149 podmiotów, o których mowa w art. 1 ust. 4 lit. b Rozporządzenia prospektowego.

##### 4.3 Program Emisji Obligacji

W dniu 29 września 2020 roku Zarząd Emitenta podjął uchwałę w sprawie Programu Emisji Obligacji na łączną kwotę nie większą niż 200.000.000 zł. Zgodnie z uchwałą Zarządu Emitenta Program Emisji Obligacji zostanie zrealizowany do dnia 30 czerwca 2022 w roku.

W ramach Programu Emisji Obligacji Emitent nie przeprowadził żadnej emisji obligacji.

##### 4.4 Wielkość emisji

W ramach serii I Emitent wyemitował 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej 50.000.000 (pięćdziesiąt milionów) złotych.

Ostateczne informacje w powyższym zakresie zostaną zaprezentowane przez Emitenta w raporcie bieżącym opublikowanym po dokonanych ostatecznym przydziale Obligacji.

#### 4.5 Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji

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

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

Zdarzenie	Obligacje serii I
Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji lub sprzedaży	15 października 2020 r. - 28 października 2020 r.
Data przydziału instrumentów dłużnych	5 listopada 2020 r.
Liczba instrumentów dłużnych objętych subskrypcją	50.000 (pięćdziesiąt tysięcy)
Stopy redukcji w poszczególnych transzach	16,15%
Liczba instrumentów dłużnych, które zostały przydzielone	50.000 (pięćdziesiąt tysięcy)
Ceny po jakiej instrumenty dłużne były nabywane (obejmowane)	1.000,00 (jeden tysiąc) złotych
Liczba osób, które złożyły zapisy na instrumenty dłużne	125
Liczba osób, którym przydzielono instrumenty dłużne	102
Informacji czy osoby, którym przydzielono Obligacje w ramach przeprowadzonej subskrypcji nie są podmiotami powiązanymi z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu	Tak, Emitent przydzielił 419 Obligacji na rzecz Michael / Ström Dom Maklerski S.A. (Autoryzowany Doradca)
Nazwy (firmy) subemitentów, którzy objęli instrumenty dłużne w ramach wykonywania umów o subemisję	Nie dotyczy
Łączne określenie wysokości kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji, ze wskazaniem wysokości kosztów według ich tytułów	Łączne koszty wyniosły 1 424 890,00 PLN. Na koszty emisji składają się koszty przygotowania i przeprowadzenia oferty oraz koszty przygotowania niniejszego dokumentu.
Metoda rozliczenia tych kosztów w księgach rachunkowych i sposobem ich ujęcia w sprawozdaniu finansowym emitenta	Koszty związane z emisją Obligacji są rozliczane w czasie i zawieszane na RMK bierne (pasywa), następnie przypadające na dany okres księgowane są do kosztów finansowych. Wynagrodzenie co miesięczne z tyt. nadzoru nad emisją Obligacji jest kosztem ogólnym zarządu.

Oferta została skierowana do 139 osób fizycznych lub prawnych, innych niż inwestorzy kwalifikowani (w rozumieniu Rozporządzenia prospektowego).

Przydział Obligacji Emitenta ma charakter warunkowy, tzn. nastąpi pod warunkiem rejestracji obligacji serii I w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A.

Ostateczne informacje w powyższym zakresie zostaną zaprezentowane przez Emitenta w raporcie bieżącym opublikowanym po dokonanych ostatecznym przydziale Obligacji.

#### 4.7 Wykup Obligacji

Wykup Obligacji nastąpi w dniu **28 października 2023 r.**, z zastrzeżeniem pkt 12.2 Warunków Emisji.

Wykup w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu, o którym mowa w pkt 4.7.1, 4.7.2 i 4.6.3 Noty Informacyjnej, zostanie przeprowadzony za pośrednictwem KDPW, zgodnie z Regulacjami KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki Papierów Wartościowych i Rachunki Zbiorcze, na których zapisane będą Obligacje.

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

##### 4.7.1 Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza

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

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

##### 4.7.2 Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta

Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji, poczynwszy od I Okresu Odsetkowego tylko w przypadkach i na zasadach określonych w pkt 15 Warunków Emisji Obligacji, stanowiących załącznik do niniejszej Noty Informacyjnej (pkt 5.4 Noty Informacyjnej).

Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta, o którym mowa w par. 14 Warunków Emisji Obligacji, może nastąpić w następujących Dniach Płatności Odsetek od Obligacji:

- 28 kwietnia 2021 r.
- 28 października 2021 r.
- 28 kwietnia 2022 r.
- 28 października 2022 r.
- 28 kwietnia 2023 r.

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

- 1,00 % w przypadku wcześniejszego wykupu w dniu 28 kwietnia 2021 r.
- 0,75 % w przypadku wcześniejszego wykupu w dniu 28 października 2021 r.;

- 0,5 % w przypadku wcześniejszego wykupu w dniu 28 kwietnia 2022 r.
- 0,254 % w przypadku wcześniejszego wykupu w dniu 28 października 2022 r.
- brak premii w przypadku wcześniejszego wykupu w dniu 28 kwietnia 2023 r.

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

#### 4.7.3 Obowiązkowy wykup

Emitent zobowiązany jest do przedterminowego całościowego wykupu Obligacji („Obowiązkowy Wykup”), w przypadku, gdy do dnia 31 grudnia 2020 r. nie dostarczy do Oferującego i Administratora Hipoteki oświadczenia mBank S.A., w którym bank wyrazi zgodę na wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej Nieruchomości.

Emitent zobowiązany jest przeprowadzić Obowiązkowy Wykup w terminie do 12 (dwunastu) Dni Roboczych od dnia 31 grudnia 2020 r. W tym celu zobowiązany jest wpłacić na rachunek bankowy KDPW:

- a) kwotę należnych Obligatariuszom Odsetek wyliczonych zgodnie z pkt 17 Warunków Emisji na dzień Obowiązkowego Wykupu, oraz
- b) kwotę stanowiącą różnicę pomiędzy wartością nominalną Obligacji podlegających Obowiązkowemu Wykupowi a saldem pozostałych środków (niewypłaconych Emitentowi) na Rachunku Escrow zgodnie w pkt. 5.2 Warunków Emisji.

Obowiązkowy Wykup nastąpi poprzez zapłatę Należności Głównej powiększoną o Odsetki zgodnie z pkt. 17 Warunków Emisji. Wykup w ramach Obowiązkowego Wykupu nastąpi zgodnie z Regulacjami KDPW.

Przeprowadzenie przymusowego wykupu w ramach planu Obowiązkowej Amortyzacji Obligacji, będzie wymagało zawieszenia obrotu Obligacjami w ASO GPW. W takim przypadku Emitent składa wniosek do podmiotu prowadzącego ASO GPW, na którym dokonywany jest obrót Obligacjami podlegającymi przedterminowemu przymusowemu wykupowi, o zawieszenie obrotu tymi Obligacjami na zasadach określonych w Szczegółowych Zasad Działania KDPW.

#### 4.8 Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji

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

- punkt 15 *Odsetki od Obligacji (Oprocentowanie)*,
- punkt 16 *Sposób wypłaty świadczeń z Obligacji*

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

Marża dla Obligacji wynosi 4,90 punktów procentowych w skali roku, z zastrzeżeniem możliwości podwyższenia Marży zgodnie z pkt.,. 4.7.1. poniżej.

Stopę Bazową stanowi stawka WIBOR 6M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 6-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podanej przez GPW Benchmark S.A. na stronie [www.gpwbenchmark.pl](http://www.gpwbenchmark.pl) lub innej stronie, która ją zastąpi.

Sposób ustalenia Stopy Bazowej został opisany w pkt 16.4 Warunków Emisji zamieszczonych w pkt 5.4. Noty Informacyjnej.

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

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego oraz Dzień Płatności Odsetek	Dzień Ustalenia Praw
1)	Dzień Emisji	28 kwietnia 2021 r.	21 kwietnia 2021 r.
2)	28 kwietnia 2021 r.	28 października 2021 r.	21 października 2021 r.
3)	28 października 2021 r.	28 kwietnia 2022 r.	21 kwietnia 2022 r.
4)	28 kwietnia 2022 r.	28 października 2022 r.	21 października 2022 r.
5)	28 października 2022 r.	28 kwietnia 2023 r.	21 kwietnia 2023 r.
6)	28 kwietnia 2023 r.	28 października 2023 r.	23 października 2023 r.

Ostateczne informacje w powyższym zakresie zostaną zaprezentowane przez Emitenta w raporcie bieżącym opublikowanym po dokonanych ostatecznym przydziale Obligacji.

#### 4.8.1 Podwyższenie i obniżenie Marży

Wysokość Marży określona w pkt 1.26 Warunków Emisji może ulec zmianie na zasadach określonych poniżej.

Ostateczna Wysokość Marży będzie ustalana w oparciu o Wskaźnik Zadłużenia do EBITDA oraz Wskaźnik Zadłużenia do Kapitałów Własnych według poniższej tabeli:

<div>Wskaźnik Zadłużenia do EBITDA</div> <div>Wskaźnik Zadłużenia do Kapitałów Własnych</div>	$x \leq 3,5$	$3,5 < x \leq 4,0$	$4,0 < x$
	$x \leq 0,8$	+ 0,50 p.p.	+ 0,75 p.p.



$0,8 < x \leq 1,0$	+ 0,25 p.p.	+ 0,50 p.p.	+ 0,75 p.p.
$1,0 < x \leq 1,2$	+ 0,50 p.p.	+ 0,50 p.p.	+ 0,75 p.p.
$1,2 < x \leq 1,3$	+ 0,75 p.p.	+ 0,75 p.p.	+ 0,75 p.p.
$1,3 < x$		+ 0,50 p.p.	+ 0,75 p.p.

Odsetki będą naliczane w oparciu o zmienioną Marżę – począwszy od Okresu Odsetkowego następującego bezpośrednio po Dniu Badania, na który dany Wskaźnik osiągnął wartość skutkującą zmianą Marży zgodnie z powyższą tabelą.

- „Dzień Badania” na potrzeby niniejszego punktu oznacza ostatni dzień każdego półrocza kalendarzowego, tj. 30 czerwca oraz 31 grudnia.

Jeżeli wartość Marży została zmieniona zgodnie z tabelą powyżej, a następnie w kolejnych Dniach Badania, wartość któregośkolwiek z Wskaźników uległa zmianie, należy zweryfikować czy Marża winna mieć inną wysokość zgodnie z tabelą powyżej.

W przypadku, gdy w wyniku powyższej weryfikacji okaże się, iż Marża winna mieć niższą lub wyższą wysokość, wówczas Marża z tak określoną niższą lub wyższą wysokością będzie miała zastosowanie do obliczania Odsetek za Okres Odsetkowy następujący po Dniu Badania, na który dany Wskaźnik (lub oba Wskaźniki) osiągnęły wartość skutkującą zmniejszeniem lub zwiększeniem wysokości Marży zgodnie z tabelą powyżej.

#### 4.9 Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia

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

- hipoteka umowna o najwyższym pierwszeństwie do kwoty odpowiadającej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji ustanowiona przez Emitenta na rzecz Administratora Hipoteki na Nieruchomości 1 („Hipoteka”), przy czym:
  - skrót wyceny Nieruchomości stanowi załącznik do Warunków Emisji w pkt 5.4.;
  - w dniu 3 listopada 2020 roku dłużnik hipoteczny złoży oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego (Repertorium A numer 14662/2020) do kwoty równej sumie Hipoteki, z ograniczeniem do przedmiotu Hipoteki, w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty Odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do 31 grudnia 2024 r. Akt notarialny został zamieszczony w pkt 5.6 niniejszej Noty Informacyjnej;



- c. Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej Hipoteka nie została wpisana do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości. Hipoteka powinna zostanie wpisana do księgi wieczystej z najwyższym pierwszeństwem w terminie do dnia 31 sierpnia 2021 r.;
  - d. Hipotece przysługiwać będzie najwyższe pierwszeństwo od dnia wpisania Hipoteki,
  - e. terminy wskazane w pkt c. uznaje się za terminy ustanowienia zabezpieczenia w rozumieniu art. 74 ust. 3 Ustawy o obligacjach.
  - f. Administrator Hipoteki będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy;
2. Zastaw Rejestrowy oraz Rachunek Escrow na warunkach określonych poniżej.
- a. W przypadku gdy w terminie do Dnia Emisji, Emitent nie dostarczy do Oferującego i Administratora Hipoteki Oświadczenia mBanku, Emitent zobowiązany będzie w terminie 3 (trzy) Dni Roboczych od Dnia Emisji zawrzeć:
    - i. umowę na podstawie, której będzie prowadzony Rachunek Escrow;
    - ii. z Administratorem Zastawu umowę zastawu o ustanowienie Zastawu Rejestrowego,

**o treści zaakceptowanej przez Administratora Zastawu.**

- b. Ustanowienie Zastawu Rejestrowego (to jest wpisanie do rejestru z najwyższym pierwszeństwem) nastąpi w terminie do dnia 31 grudnia 2020 r.
- c. Zastaw Rejestrowy zostanie ustanowiony z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 150% wartości przydzielonych Obligacji.
- d. Środki pieniężne znajdujące się na Rachunku Escrow będą mogły być wypłacane tylko na poniższe cele:
  - i. na wcześniejszy wykup Obligacji zgodnie z pkt 14 Warunków Emisji, albo
  - ii. na wcześniejszy wykup Obligacji zgodnie z pkt 15 Warunków Emisji, albo
  - iii. na Rachunek Emitenta, po dostarczeniu do Administratora Hipoteki i Oferującego Oświadczenia mBanku.
- e. w dniu 3 listopada 2020 roku, Emitent złożył na rzecz Administratora Zastawu oświadczenie o poddaniu się na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego egzekucji (Repertorium A numer 14667/2020) wprost z aktu notarialnego do kwoty równej najwyższej sumie zabezpieczenia, przy czym z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności, któremu odpowiednio Administrator Zastawu będzie mógł wystąpić do dnia 31 października 2024 r.

Szczegółowe informacje w zakresie zabezpieczenia Obligacji zostały opisane w pkt. 11 Warunków Emisji (pkt. 5.5 Noty Informacyjnej).

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

W dniu 15 października 2020 roku została zawarta pomiędzy Emitentem i Administratorem Hipoteki, na mocy których Emitent ustanowił BSWW Trust:

- a) administratorem hipoteki dla Hipoteki na Nieruchomości, w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz powierzył wykonywanie względem tej hipoteki praw i obowiązków wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, a Administrator Zabezpieczeń wyraził zgodę na ustanowienie go administratorem hipoteki dla Hipoteki na Nieruchomości;

- b) administratorem zastawu dla Zastawu Rejestrowego w rozumieniu przepisu art. 4 ust 4 Ustawy o Zastawie Rejestrowym oraz powierzył wykonywanie względem Zastawu Rejestrowego, praw i obowiązków zastawnika we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, a Administrator Zabezpieczeń wyraził zgodę na ustanowienie go administratorem zastawu dla tego Zastawu Rejestrowego;
- c) administratorem zabezpieczeń w rozumieniu przepisu art. 29 Ustawy o Obligacjach, dla Rachunku Escrow i tym samym upoważnił Administratora Zabezpieczeń do wykonywania względem Rachunku Escrow praw i obowiązków wierzyciela we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, a Administrator Zabezpieczeń zgodził się na ustanowienie go administratorem zabezpieczeń dla Rachunku Escrow.

Nazwa (firma) administratora hipoteki:	BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Nazwa (firma) skrócona:	BSWW Trust sp. z o.o.
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Skorupki 5, 00-546 Warszawa
Numer KRS:	0000505020
REGON:	147161309
NIP:	5252584345

#### 4.10 Zgromadzenie Obligatariuszy

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

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

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

Uchwały zgromadzenia obligatariuszy zapadają większością określoną w Ustawie o Obligacjach.

#### 4.11 Dane dotyczące wartości zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia oraz perspektywy kształtowania zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu dłużnych instrumentów finansowych

Emitent oświadcza, że wartość zobowiązań na dzień 30 czerwca 2020 r. Emitenta:

- a) w ujęciu **jednostkowym** wyniosła 30 czerwca 2020 r. wyniosła 449 599 000 zł, w tym:
- zobowiązania krótkoterminowe z tyt. kredytów, pożyczek, obligacji i leasingu: 180 504 000 zł,
  - zobowiązania długoterminowe z tyt. kredytów i pożyczek, obligacji i leasingu: 8 846 000 zł,
  - zobowiązania przeterminowane: 31 001 000 zł.
- b) w ujęciu **skonsolidowanym** wyniosła 30 czerwca 2020 r. wyniosła 586.727.000 zł, w tym:
- - zobowiązania krótkoterminowe z tyt. kredytów, pożyczek, obligacji i leasingu: 200.309.000 zł,
  - - zobowiązania długoterminowe z tyt. kredytów i pożyczek, obligacji i leasingu: 31.193.000 zł,
  - zobowiązania przeterminowane: 32 453.000 zł.

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

Roczne sprawozdania finansowe Emitenta, w tym sprawozdania za rok 2019 r. są udostępniane na stronie internetowej Emitenta pod adresem [www.dekpol.pl](http://www.dekpol.pl) w zakładce „Relacje Inwestorskie”.

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

Obligacje serii	Nazwa skrócona instrumentu	Łączna ilość obligacji	Łączna wartość nominalna	Dzień wykupu	Catalyst	Zabezpieczenie
DA	---	15.000	15.000.000	30.04.2021	NIE	TAK
DB	---	20.000	20.000.000	30.04.2021	NIE	TAK
G	DEK0321	76 880	76.880.000	08.03.2021	TAK	NIE
H	DKP0321	15 000	15.000.000	08.03.2021	TAK	NIE

Poza obligacjami (notowane na Rynku ASO Catalyst) notowane są też akcje Emitenta na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie.

Emitent publikuje raporty bieżące i okresowe, które dostępne są na stronie internetowej [www.dekpol.pl](http://www.dekpol.pl) w zakładce „Relacje Inwestorskie”.

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

Nie dotyczy – przedsięwzięcie nie zostało określone.

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

Nie dotyczy. Emitentowi, ani Obligacjom nie został przyznany rating.

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

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

**4.15W przypadku ustanowienia jakiejkolwiek formy zastawu lub hipoteki jako zabezpieczenia wiarytelności wynikających z instrumentów dłużnych - wycena przedmiotu zastawu lub hipoteki dokonana przez uprawnionego biegłego**

Wycena Nieruchomości została sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego Krystynę Roszak de Tolkmitt, która została wybrana przez Emitenta jako osoba dokonująca wyceny Nieruchomości, ponieważ posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowują bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu, a wyceniająca spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.

Wartość Nieruchomości zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym na 17 września 2020 r. według stanu sporządzenia i dokonania oględzin wynosi 73.238.000,00 (siedemdziesiąt trzy miliony dwieście trzydzieści osiem tysięcy) złotych, a według stanu po zakończeniu inwestycji polegającej na budowie budynku hotelowego z usługami w parterze, częścią biurową, zagospodarowaniem terenu i przy założeniu, że w stosunku do Nieruchomości zostanie wydana decyzja o pozwoleniu na użytkowanie oraz poziomu cen z daty oszacowania określa się na kwotę 214.200.000,00 (dwieście czternaście milionów dwieście tysięcy) złotych.

Wycena stanowi załącznik do Warunków Emisji pkt. 5.4 *Noty Informacyjnej*

Wycena Przedmiotu Zastawu zostanie sporządzona przez podmiot, którego wybór będzie uzasadniony okolicznością, iż spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, tj. posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wycen, zachowuje bezstronność i niezależność wobec Emitenta i udostępniona Obligatariuszom w sposób wskazany w pkt 19.3 Warunków Emisji, w dniu zawarcia umowy w zakresie Zastawu Rejestrowego.

**4.16W przypadku emisji obligacji zamiennych na akcje – dodatkowo: a) liczba głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta, która przysługiwałaby z objętych akcji - w przypadku gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych Obligacji, b) ogólna liczba głosów na walnym zgromadzeniu emitenta - w przypadku gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych obligacji**

Nie dotyczy – Obligacje są obligacjami zwykłymi.

---

**4.17** W przypadku emisji obligacji z prawem pierwszeństwa - dodatkowo: a) liczba akcji przypadających na jedną obligację, b) cena emisyjna akcji lub sposób jej ustalenia, c) terminy, od których przysługują i wygasają prawa obligatariuszy do nabycia tych akcji

Nie dotyczy – Obligacje są obligacjami zwykłymi.

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

Według wiedzy Emitenta poziom kapitału obrotowego wystarcza na pokrycie jego bieżących potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia Noty Informacyjnej.

## V. ZAŁĄCZNIKI

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

Strona 1 z 9

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

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

#### KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 02.11.2020 godz. 15:22:28

Numer KRS: 0000505979

#### Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	11.04.2014		
Ostatni wpis	Numer wpisu	49	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	GD.VII NS-REJ.KRS/15001/20/765	
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓLNOC W GDAŃSKU, VII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	

#### Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA AKCYJNA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 220341682, NIP: 5922137980
3.Firma, pod którą spółka działa	DEKPOL SPÓŁKA AKCYJNA
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	-----
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. POMORSKIE, powiat STAROGARDZKI, gmina ZBLEWO, miejsc. PINCZYN
2.Adres	ul. GAJOWA, nr 31, lok. ---, miejsc. PINCZYN, kod 83-251, poczta PINCZYN, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	DEKPOL@DEKPOL.PL
4.Adres strony internetowej	WWW.DEKPOL.PL

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o statucie		
1. Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1	AKT NOTARIALNY Z DNIA 30 CZERWCA 2014 ROKU, REP. A NR 7982 NA ROK 2014, NOTARIUSZ PRZEMYSŁAW CIECHANOWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W STAROGARDZIE GDAŃSKIM, ZMIENIONO § 8, USTALONO TEKST JEDNOLITY STATUTU SPÓŁKI.
	2	AKT NOTARIALNY Z DNIA 21 MAJA 2014 ROKU, REPERTORIUM A NR 6066/2014 SPORZĄDZONY PRZED NOTARIUSZEM PRZEMYSŁAWEM CIECHANOWSKIM, PROWADZĄCĄ KANCELARIĘ NOTARIALNĄ W FORMIE SPÓŁKI CYWILNEJ W STAROGARDZIE GDAŃSKIM PRZY UL. KOŚCIUSZKI 35/4, UCHYŁONO CAŁĄ DOTYCHCZASOWĄ TREŚĆ STATUTU SPÓŁKI ORAZ NADANO MU NOWE BRZMIENIE.
	3	AKT NOTARIALNY Z DNIA 01.04.2014 R., REPERTORIUM A NUMER 3829/2014 NOTARIUSZ JANINA CIECHANOWSKA, KANCELARIA NOTARIALNA W STAROGARDZIE GDAŃSKIM PRZY UL. KOŚCIUSZKI 35/4
	4	AKT NOTARIALNY Z DNIA 30 WRZEŚNIA 2015 ROKU, REPERTORIUM A NR 11500 NA ROK 2015, NOTARIUSZ PRZEMYSŁAW CIECHANOWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W STAROGARDZIE GDAŃSKIM. ZMIENIONO § 15 UST.4, USTALONO TEKST JEDNOLITY STATUTU SPÓŁKI.
	5	AKT NOTARIALNY Z DNIA 28 MAJA 2018 ROKU, REPERTORIUM A NR 6711/2018, NOTARIUSZ PRZEMYSŁAW CIECHANOWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W STAROGARDZIE GDAŃSKIM ZMIENIONO §5, §21 UST.2 DODANO §21 UST.3
	6	AKT NOTARIALNY Z DNIA 31 SIERPNIA 2020 ROKU, REPERTORIUM A NR 11419 NA ROK 2020 NOTARIUSZ PRZEMYSŁAW CIECHANOWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W STAROGARDZIE GDAŃSKIM ZMIENIONO §20

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

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki		
1.Określenie okoliczności powstania	PRZEKSZTAŁCENIE	
2.Opis sposobu powstania spółki oraz informacja o uchwale	PRZEKSZTAŁCENIE DEKPOL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W SPÓŁKĘ AKCYJNĄ POD FIRMĄ DEKPOL SPÓŁKA AKCYJNA, UCHWAŁĄ ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW DEKPOL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z DNIA 1 KWIEŹNIA 2014 ROKU, ZAPROTOKOŁOWANĄ AKTEM NOTARIALNYM NOTARIUSZA JANINY CIECHANOWSKIEJ REPERTORIUM A NUMER 3829/2014.	
3.Numer i data decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów o zgodzie na dokonanie koncentracji	-----	
Podrubryka 1		
Podmioty, z których powstała spółka		
1	1.Nazwa lub firma	DEKPOL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ,-----

2.Kraj i nazwa rejestru lub ewidencji, w którym podmiot był zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
3.Numer w rejestrze albo ewidencji	0000271884
4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr albo organu prowadzącego ewidencję	*****
5.Numer REGON	220341682
6.Numer NIP	-----

Rubryka 7 - Dane jedyne akcjonariusza
Brak wpisów

Rubryka 8 - Kapitał spółki	
1.Wysokość kapitału zakładowego	8 362 549,00 ZŁ
2.Wysokość kapitału docelowego	-----
3.Liczba akcji wszystkich emisji	8362549
4.Wartość nominalna akcji	1,00 ZŁ
5.Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego	8 362 549,00 ZŁ
6.Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego	-----
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu	
Brak wpisów	

Rubryka 9 - Emisja akcji		
1	1.Nazwa serii akcji	A
	2.Liczba akcji w danej serii	6410000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIZYWILEJOWANE
2	1.Nazwa serii akcji	B
	2.Liczba akcji w danej serii	1952549
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIZYWILEJOWANE

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



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

## Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu		
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	ZARZĄD	
2.Sposób reprezentacji podmiotu	W PRZYPADKU GDY ZARZĄD SKŁADA SIĘ Z JEDNEGO CZŁONKA, JEST ON UPRAWNIONY DO SAMODZIELNEJ REPREZENTACJI SPÓŁKI. JEŚLI ZARZĄD SPÓŁKI JEST WIELOOSOBOWY, DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ WOLI ORAZ PODPISYWANIA W IMIENIU SPÓŁKI UPOWAŻNIENI SĄ: PREZES ZARZĄDU SAMODZIELNIE, DWAJ CZŁONKOWIE ZARZĄDU DZIAŁAJĄCY ŁĄCZNIE LUB JEDEN CZŁONEK ZARZĄDU ŁĄCZNIE Z PROKURENTEM.	
Podrubryka 1		
Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	TUCHLIN
	2.Imiona	MARIUSZ GRZEGORZ
	3.Numer PESEL/REGON	74081311058
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
2	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	SKOWRON
	2.Imiona	MICHAŁ GRZEGORZ
	3.Numer PESEL/REGON	74122701059
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	WICEPREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
3	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	SZYMCZAK DAMPC
	2.Imiona	KATARZYNA
	3.Numer PESEL/REGON	80110802622
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	WICEPREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru
---------------------------

1	1.Nazwa organu		RADA NADZORCZA
	Podrubryka 1		
	Dane osób wchodzących w skład organu		
	1	1.Nazwisko	GRZYWACZ
		2.Imiona	JACEK
		3.Numer PESEL	74030905132
	2	1.Nazwisko	SUSZEK
		2.Imiona	ROMAN
		3.Numer PESEL	73081901753
	3	1.Nazwisko	KĘDZIERSKI
		2.Imiona	JACEK
		3.Numer PESEL	64030711817
	4	1.Nazwisko	WĄSACZ
		2.Imiona	GRZEGORZ PIOTR
		3.Numer PESEL	87031614415
	5	1.Nazwisko	SOBCZAK
		2.Imiona	WOJCIECH
		3.Numer PESEL	66021210196

Rubryka 3 - Prokurenci			
1	1.Nazwisko	MIKSZA	
	2.Imiona	ANNA	
	3.Numer PESEL	73072811320	
	4.Rodzaj prokury	PROKURA ŁĄCZNA, WYKONYWANA Z INNYM PROKURENTEM	
2	1.Nazwisko	DYSARZ	
	2.Imiona	BEATA	
	3.Numer PESEL	73110809669	
	4.Rodzaj prokury	PROKURA ŁĄCZNA, WYKONYWANA Z INNYM PROKURENTEM	
3	1.Nazwisko	OLŻYŃSKI	
	2.Imiona	ADAM	
	3.Numer PESEL	71111301418	
	4.Rodzaj prokury	PROKURA ŁĄCZNA, WYKONYWANA Z INNYM PROKURENTEM	
4	1.Nazwisko	MŁYŃSKI	
	2.Imiona	SŁAWOMIR	
	3.Numer PESEL	73092306732	
	4.Rodzaj prokury	PROKURA ŁĄCZNA, WYKONYWANA Z INNYM PROKURENTEM	
5	1.Nazwisko	NAGÓRSKI	
	2.Imiona	MAREK	
	3.Numer PESEL	75061802759	
	4.Rodzaj prokury	PROKURA ŁĄCZNA, WYKONYWANA Z INNYM PROKURENTEM	

## Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	28, 92, Z, PRODUKCJA MASZYN DLA GÓRNICTWA I DO WYDOBYWANIA ORAZ BUDOWNICTWA
	2	42, 9, , ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ POZOSTAŁYCH OBIEKTÓW INŻYNIERII LĄDOWEJ I WODNEJ
	3	47, 30, Z, SPRZEDAŻ DETALICZNA PALIW DO POJAZDÓW SILNIKOWYCH NA STACJACH PALIW
	4	08, 12, Z, WYDOBYWANIE ŻWIRU I PIASKU; WYDOBYWANIE GLINY I KAOLINU
	5	25, 11, Z, PRODUKCJA KONSTRUKCJI METALOWYCH I ICH CZĘŚCI
	6	43, 1, , ROZBIÓRKA I PRZYGOTOWANIE TERENU POD BUDOWĘ
	7	77, 32, Z, WYNAJEM I DZIERŻAWA MASZYN I URZĄDZEŃ BUDOWLANYCH
	8	70, 10, Z, DZIAŁALNOŚĆ FIRM CENTRALNYCH (HEAD OFFICES) I HOLDINGÓW, Z WYŁĄCZENIEM HOLDINGÓW FINANSOWYCH

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	18.06.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	2	03.07.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	3	06.07.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	4	04.07.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	5	06.06.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	6	12.07.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	7	10.09.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	2	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	3	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	4	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	5	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	6	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	7	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	2	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	3	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	4	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	5	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	6	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	7	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	2	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	3	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	4	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016

5	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
6	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
7	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	06.07.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	2	04.07.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	3	06.06.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	4	12.07.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	5	10.09.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	6	12.09.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	2	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	3	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	4	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	5	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	2	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	3	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	4	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	5	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności spółki dominującej	1	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	2	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	3	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	4	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	5	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy	
1.Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe	31.12.2013

## Dział 4

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

Brak wpisów
-------------

Rubryka 2 - Wierzytelności
Brak wpisów

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

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

## Dział 5

Rubryka 1 - Kurator
Brak wpisów

## Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja
Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu podmiotu
Brak wpisów

Rubryka 3 - Zarząd komisaryczny
Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym

Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym

Brak wpisów

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

Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej

Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 15.10.2020

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



## 5.2 Ujednolicony aktualny tekst statutu Emitenta

### TEKST JEDNOLITY STATUTU DEKPOL SPÓŁKI AKCYJNEJ PRZYJĘTY UCHWAŁĄ RADY NADZORCZEJ Z DNIA 9 WRZEŚNIA 2020 ROKU

#### STATUT SPÓŁKI AKCYJNEJ

#### I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

##### § 1.

Firma Spółki brzmi: **Dekpol Spółka Akcyjna**. Spółka może posługiwać się skrótem firmy: Dekpol S.A. oraz wyróżniającym ją znakiem graficznym.

##### § 2.

Siedzibą Spółki jest Pinczyn.

##### § 3.

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

##### § 4.

Obszarem działania Spółki jest Rzeczpospolita Polska i zagranica.

#### II. PRZEDSIĘBIORSTWO SPÓŁKI

##### § 5.

Przedmiotem przedsiębiorstwa spółki zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności jest:

- 1) PKD-24.10.Z – Produkcja surówki, żelazostopów, żeliwa i stali oraz wyrobów hutniczych,
- 2) PKD-25.99.Z – Produkcja pozostałych gotowych wyrobów metalowych, gdzie indziej niesklasyfikowana,
- 3) PKD-28.92.Z – Produkcja maszyn dla górnictwa i do wydobywania oraz budownictwa,
- 4) PKD-30.20.Z – Produkcja lokomotyw kolejowych oraz taboru szynowego,
- 5) PKD-41.1 - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- 6) PKD-41.2 - Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych,
- 7) PKD-42.1 - Roboty związane z budową dróg kołowych i szynowych,
- 8) PKD-42.2 - Roboty związane z budową rurociągów, linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych,
- 9) PKD-42.9 - Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej,
- 10) PKD-43.1 - Rozbiórka i przygotowanie terenu pod budowę,
- 11) PKD-43.2 - Wykonywanie instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych i pozostałych instalacji budowlanych,
- 12) PKD-43.3 - Wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych,
- 13) PKD-43.9 - Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane,
- 14) PKD-77.32.Z - Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń budowlanych,
- 15) PKD-47 - Handel detaliczny, z wyłączeniem handlu detalicznego pojazdami samochodowymi,
- 16) PKD-46 - Handel hurtowy, z wyłączeniem handlu pojazdami samochodowymi,
- 17) PKD-52.10.B - Magazynowanie i przechowywanie pozostałych towarów,
- 18) PKD-55.10.Z - Hotele i podobne obiekty zakwaterowania,
- 19) PKD-56.10.A - Restauracje i inne stałe placówki gastronomiczne,
- 20) PKD-68.10.Z - Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 21) PKD-68.20.Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- 22) PKD-68.31.Z - Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
- 23) PKD-68.32.Z - Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,



- 24) PKD-77.12.Z - Wynajem i dzierżawa pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli.
- 25) PKD -47.30.Z -Sprzedaż detaliczna paliw do pojazdów silnikowych na stacjach paliw,
- 26) PKD – 08.12.Z – Wydobywanie żwiru i piasku; wydobywanie gliny i kaolinu,
- 27) PKD – 09.90.Z – Działalność usługowa wspomagająca pozostałe górnictwo i wydobywanie,
- 28) PKD – 38.32.Z – Odzysk surowców z materiałów segregowanych,
- 29) PKD – 08.11.Z – Wydobywanie kamieni ozdobnych oraz kamienia dla potrzeb budownictwa, skał wapiennych, gipsu, kredy i łupków,
- 30) PKD – 23.61.Z – Produkcja wyrobów budowlanych z betonu,
- 31) PKD – 23.63.Z – Produkcja masy betonowej prefabrykowanej,
- 32) PKD – 23.64.Z – Produkcja zaprawy murarskiej,
- 33) PKD – 43.13.Z – Wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno-inżynierskich,
- 34) PKD – 39.00.Z – Działalność związana z rekultywacją i pozostała działalność usługowa związana z gospodarką odpadami,
- 35) PKD – 66.19.Z – Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych,
- 36) PKD – 25.11.Z – Produkcja konstrukcji metalowych i ich części,
- 37) PKD-61.10.Z - Działalność w zakresie telekomunikacji przewodowej,
- 38) PKD-61.20.Z - Działalność w zakresie telekomunikacji bezprzewodowej, z wyłączeniem telekomunikacji satelitarnej,
- 39) PKD-62.01.Z - Działalność związana z oprogramowaniem,
- 40) PKD-62.02.Z - Działalność związana z doradztwem w zakresie informatyki,
- 41) PKD-62.03.Z - Działalność związana z zarządzaniem urządzeniami informatycznymi
- 42) PKD-63.11.Z - Przetwarzanie danych; zarządzanie stronami internetowymi (hosting) i podobna działalność,
- 43) PKD-64.20.Z - Działalność holdingów finansowych,
- 44) PKD-69.20.Z - Działalność rachunkowo - księgową; doradztwo podatkowe,
- 45) PKD-70.10.Z - Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów z wyłączeniem holdingów finansowych,
- 46) PKD-70.22.Z - Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania.
- 47) PKD-77.33.Z - Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń biurowych, włączając komputery,
- 48) PKD-78.10.Z - Działalność związana z wyszukiwaniem miejsc pracy i pozyskiwaniem pracowników,
- 49) PKD-78.30.Z - Pozostała działalność związana z udostępnianiem pracowników,
- 50) PKD-82.11 - Działalność usługowa związana z administracyjną obsługą biura,
- 51) PKD-95.11.Z - Naprawa i konserwacja komputerów i urządzeń peryferyjnych,
- 52) PKD-95.12.Z - Naprawa i konserwacja sprzętu (tele)komunikacyjnego,
- 53) PKD-95.59.B - Pozostałe pozaszkolne formy edukacji, gdzie indziej niesklasyfikowane.

## § 6.

Jeżeli podjęcie działalności w jakimkolwiek zakresie wymagać będzie koncesji lub innego zezwolenia, spółka jest zobowiązana uzyskać tę koncesję lub zezwolenie przed podjęciem tej działalności.

## § 7.

Spółka może powoływać oddziały i przedstawicielstwa, jak również posiadać akcje, udziały oraz inne tytuły uczestnictwa w innych spółkach oraz innych organizacjach gospodarczych i społecznych na terenie kraju jak i za granicą.

### III. KAPITAŁY I FUNDUSZE SPÓŁKI

#### § 8.

1. Kapitał zakładowy wynosi **8.362.549,00 zł** (osiem milionów trzysta sześćdziesiąt dwa tysiące pięćset czterdzieści dziewięć złotych) i dzieli się na:
  - a) 6.410.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) każda,
  - b) 1.952.549 akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) każda.
2. Akcje serii A i serii B dają równe prawo do dywidendy.
3. Akcje zostały w całości opłacone wkładami pieniężnymi, przy czym akcje serii A zostały objęte i pokryte w procesie przekształcenia spółki pod firmą: Dekpol Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Pinczynie, zarejestrowanej pod numerem KRS 0000271884.
4. Akcje Spółki są akcjami wyłącznie na okaziciela. Zamiana akcji na akcje imienne jest niedopuszczalna.

#### § 9.

1. Na pokrycie straty w Spółce tworzy się kapitał zapasowy, do którego przelewane jest co najmniej 8% zysku za dany rok obrotowy, dopóki kapitał ten nie osiągnie co najmniej 1/3 wysokości kapitału zakładowego.
2. W Spółce można tworzyć również kapitały rezerwowe na pokrycie szczególnych strat lub wydatków. Dany kapitał rezerwowy tworzy i określa jego cel uchwałą Walne Zgromadzenie.

#### § 10.

Walne Zgromadzenie może tworzyć fundusze celowe. Zasady gospodarowania środkami funduszy celowych określać będą regulaminy zatwierdzone przez Radę Nadzorczą.

#### § 11.

1. Spółka może podwyższyć kapitał zakładowy w drodze emisji nowych akcji na okaziciela lub podwyższenia wartości nominalnej akcji już wyemitowanych.
2. Spółka może emitować obligacje, w szczególności obligacje zamienne na akcje oraz obligacje z prawem pierwszeństwa w obejmowaniu akcji nowej emisji, a także warranty subskrypcyjne.

#### § 12.

1. Akcje Spółki mogą być umarzane. Akcja może być umorzona za zgodą Akcjonariusza w drodze nabycia jej przez Spółkę, poprzez obniżenie kapitału zakładowego (umorzenie dobrowolne).
2. Umorzenie akcji wymaga zgody Akcjonariusza i uchwały Walnego Zgromadzenia. Uchwała powinna w szczególności określać podstawę prawną umorzenia, wysokość wynagrodzenia przysługującego Akcjonariuszowi umorzonych akcji bądź uzasadnienie umorzenia akcji bez wynagrodzenia oraz sposób obniżenia kapitału zakładowego.
3. Uchwała o umorzeniu akcji podlega ogłoszeniu.

### IV. ORGANY SPÓŁKI

#### § 13.

Organami Spółki są:

- a. Zarząd,
- b. Rada Nadzorcza,
- c. Walne Zgromadzenie.

**Zarząd**

§ 14.

1. Zarząd składa się z jednego albo większej liczby członków.
2. Członków Zarządu powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza, powierzając jednemu z członków funkcję Prezesa Zarządu. Rada Nadzorcza może powierzać funkcje wiceprezesów Zarządu innym członkom.
3. Kadencja członków Zarządu trwa 5 (pięć) lat.
4. Złożenie rezygnacji przez członka Zarządu następuje w formie oświadczenia złożonego na piśmie na ręce Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

§ 15.

1. Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje Spółkę.
2. Zarząd obowiązany jest zarządzać majątkiem i sprawami Spółki oraz wykonywać swoje obowiązki ze starannością wynikającą z zawodowego charakteru swojej działalności, przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu i uchwał pozostałych organów Spółki.
3. Wszelkie sprawy związane z działalnością Spółki nie zastrzeżone przepisami prawa lub postanowieniami Statutu na rzecz Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej należą do kompetencji Zarządu
4. Nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego względnie udziału w nieruchomości lub udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu, nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia. Nabycie nieruchomości, użytkowania wieczystego względnie udziału w nieruchomości lub udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu za cenę wyższą niż 25.000.000 zł wymaga zgody Rady Nadzorczej wyrażonej w formie uchwały.
5. Rada Nadzorcza uchwała regulamin Zarządu określający jego wewnętrzną organizację i sposób wykonywania czynności.

§ 16.

1. W przypadku gdy Zarząd składa się z jednego członka, jest on uprawniony do samodzielnej reprezentacji Spółki. Jeśli Zarząd jest wieloosobowy, do składania oświadczeń woli w imieniu Spółki upoważnieni są: Prezes Zarządu samodzielnie, dwaj członkowie Zarządu działający łącznie lub jeden członek Zarządu łącznie z prokurentem.
2. Każdy członek Zarządu ma prawo i obowiązek prowadzenia spraw Spółki nie przekraczających zakresu zwykłych czynności spółki.
3. Uchwały zarządu zapadają bezwzględną większością głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu. Dla ważności uchwał podejmowanych na posiedzeniu Zarządu niezbędne jest zawiadomienie wszystkich członków Zarządu, a także aby w posiedzeniu Zarządu uczestniczyła większość członków Zarządu, w tym Prezes Zarządu.

§ 17.

W umowie między Spółką a członkiem Zarządu Spółkę reprezentuje Rada Nadzorcza. Rada Nadzorcza może upoważnić w drodze uchwały jednego lub więcej członków do wykonywania takich czynności prawnych. Spółkę może reprezentować również pełnomocnik powołany uchwałą Walnego Zgromadzenia.

**Rada Nadzorcza**

§ 18.

1. Rada Nadzorcza składa się z trzech do pięciu członków, a w razie uzyskania przez Spółkę statusu spółki publicznej z pięciu do siedmiu członków, z zastrzeżeniem ust. 4.

2. Członkowie Rady Nadzorczej są powoływani i odwoływani uchwałą Walnego Zgromadzenia. Walne Zgromadzenie powierza jednemu z członków funkcję Przewodniczącego, a innemu członkowi funkcję Wiceprzewodniczącego.
3. Kadencja członków Rady Nadzorczej trwa 5 (pięć) lat.
4. Złożenie rezygnacji przez członka Rady Nadzorczej następuje w formie oświadczenia złożonego na piśmie Zarządowi Spółki, przy jednoczesnym powiadomieniu Przewodniczącego Rady Nadzorczej.
5. W razie uzyskania przez Spółkę statusu spółki publicznej przynajmniej dwóch członków Rady Nadzorczej powinno spełniać wymóg niezależności od Spółki i podmiotów z nią powiązanych. Za niezależnego członka Rady Nadzorczej uważa się osobę, która spełnia poniższe warunki łącznie:
  - 1) w okresie ostatnich 5 lat nie piastowała stanowiska członka Zarządu Spółki lub spółki stowarzyszonej,
  - 2) w okresie ostatnich 3 lat nie była pracownikiem Spółki lub spółki stowarzyszonej,
  - 3) nie otrzymywała i nie otrzymuje dodatkowego wynagrodzenia w znaczącej wysokości od Spółki lub spółki stowarzyszonej poza wynagrodzeniem jako członek Rady Nadzorczej,
  - 4) nie jest akcjonariuszem lub nie reprezentuje w żaden sposób akcjonariusza (y) posiadającego (ych) pakiet kontrolny akcji,
  - 5) nie utrzymuje i nie utrzymywała w okresie ostatniego roku znaczących stosunków handlowych ze Spółką lub spółką stowarzyszoną, bezpośrednio lub w charakterze wspólnika, akcjonariusza, członka organu,
  - 6) nie jest i nie była w okresie ostatnich trzech lat wspólnikiem lub pracownikiem obecnego lub byłego biegłego rewidenta Spółki lub spółki stowarzyszonej,
  - 7) nie posiada powiązań z członkami Zarządu lub innymi członkami Rady Nadzorczej,
  - 8) nie jest w sposób rzeczywisty i istotny powiązana z akcjonariuszem mającym prawo do wykonywania 5% (pięć procent) i więcej ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.
4. Ewentualne niespełnienie kryteriów określonych w ustępie poprzednim przez członków Rady Nadzorczej nie ma wpływu na ważność czynności podejmowanych przez Radę Nadzorczą Spółki, w tym w szczególności podjętych uchwał.

#### §19.

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwoływane są przez Przewodniczącego, a w razie jego nieobecności Wiceprzewodniczącego, na wniosek Zarządu lub każdego członka Rady Nadzorczej, w terminie dwóch tygodni licząc od otrzymania tego wniosku. Wnioskodawca podaje proponowany porządek obrad. Jeżeli Przewodniczący nie zwoła posiedzenia Rady Nadzorczej w terminie dwóch tygodni od daty otrzymania wniosku, wnioskodawca może je zwołać samodzielnie.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej oraz posiedzenia nowej kadencji zwołuje Zarząd Spółki.
3. Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywają się co najmniej raz na kwartał.
4. Posiedzenia Rady Nadzorczej Spółki odbywają się w siedzibie Spółki, a nadto mogą się odbywać w Starogardzie Gdańskim, Gdańsku, Gdyni, Sopocie lub w Warszawie. Za zgodą wszystkich członków Rady Nadzorczej posiedzenie może odbyć się również w innym miejscu.

#### §20.

1. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały, jeżeli na posiedzeniu jest obecna co najmniej połowa jej członków, a wszyscy jej członkowie zostali powiadomieni na co najmniej 7 dni przed terminem posiedzenia.
2. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością głosów. W przypadku równości głosów rozstrzyga głos Przewodniczącego.



3. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała jest ważna, gdy wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały.

## §21

1. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki.
2. Do kompetencji Rady Nadzorczej należą:
  1. ocena sprawozdania finansowego, sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za ubiegły rok obrotowy, w zakresie ich zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym oraz ocena wniosków Zarządu dotyczących podziału zysku albo pokrycia straty i składanie Walnemu Zgromadzeniu corocznego pisemnego sprawozdania z wyników tej oceny;
  2. zawieszanie, z ważnych powodów, w czynnościach poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu oraz delegowanie członków Rady Nadzorczej, na okres nie dłuższy niż trzy miesiące, do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu, którzy zostali odwołani, złożyli rezygnację albo z innych przyczyn nie mogą sprawować swoich czynności;
  3. uchwalanie oraz zmiany Regulaminu Zarządu;
  4. ustalanie wynagrodzeń członków Zarządu;
  5. wyrażanie zgody na obejmowanie, nabywanie, zbywanie i obciążanie przez Spółkę udziałów albo akcji w innych spółkach, przystępowanie lub występowanie z innych spółek lub podmiotów, lub wspólnych przedsięwzięć oraz nabywanie przedsiębiorstw lub zorganizowanych części przedsiębiorstw innych podmiotów, z zastrzeżeniem ust. 3;
  6. wyrażanie zgody na zawieranie umów pożyczek i kredytów, emisję obligacji (z zastrzeżeniem §25 pkt 10), udzielenie poręczeń, gwarancji, ustanowienie zastawu, hipoteki, przewłaszczenia na zabezpieczenie lub jakiegokolwiek innego zabezpieczenia o charakterze osobistym lub rzeczowym lub jakichkolwiek innych form odpowiedzialności za długi jakichkolwiek osób trzecich, o wartości świadczenia powyżej 50.000.000 (słownie: pięćdziesiąt milionów) złotych;
  7. wyrażanie zgody na dokonywanie czynności nieodpłatnych, o jednorazowej wartości świadczenia powyżej 100.000 (słownie: sto tysięcy) złotych;
  8. zatwierdzenie budżetów i planów finansowych Spółki oraz wszelkich zmian do tych dokumentów;
  9. opiniowanie okresowych sprawozdań Zarządu;
  10. wyrażanie zgody na operacje na instrumentach pochodnych;
  11. wybór biegłego rewidenta do zbadania sprawozdań finansowych Spółki (jednostkowych i skonsolidowanych), jak również zatwierdzanie warunków umowy z biegłym rewidentem oraz zatwierdzanie rozwiązania przez Spółkę takiej umowy;
  12. wyrażenie zgody na tworzenie i likwidację oddziałów Spółki;
  13. wyrażanie zgody na zajmowanie się przez członka Zarządu interesami konkurencyjnymi lub też na uczestnictwo w spółce konkurencyjnej jako wspólnik lub członek władz;
  14. wyrażanie zgody w sprawach wykonywania przez Zarząd Spółki prawa głosu w jej spółkach zależnych w sprawach wymienionych w pkt 5, 6, 7, 10, 13 oraz w § 15 ust. 4 i § 25 pkt 7;
  15. inne sprawy zastrzeżone do kompetencji Rady Nadzorczej przepisami prawa lub Statutu.
3. Nie wymaga zgody Rady Nadzorczej obejmowanie przez Spółkę lub jej spółki zależne udziałów albo akcji spółek, jak również przystępowanie do spółek osobowych, zawiązywania

w celu realizacji przedsięwzięć deweloperskich przez Spółkę lub jej spółki zależne, bez udziału osób trzecich.

#### § 22.

1. Członkowie Rady Nadzorczej wykonują swoje prawa i obowiązki osobiście.
2. Rada Nadzorcza sporządza sprawozdanie ze swojej działalności za ubiegły rok obrotowy i przedstawia je Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu, celem przyjęcia.
3. Członkom Rady Nadzorczej wypłacane jest wynagrodzenie ustalone uchwałą Walnego Zgromadzenia. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje zwrot kosztów związanych z udziałem w jej pracach.
4. Rada Nadzorcza uchwała swój regulamin, który podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie.
5. Członków Rady Nadzorczej wiąże zakaz konkurencji w rozumieniu art. 380 Kodeksu spółek handlowych. Zgody na zajmowanie się interesami konkurencyjnymi udziela Walne Zgromadzenie.

### Walne Zgromadzenie

#### § 23.

1. Walne Zgromadzenie może być zwyczajne i nadzwyczajne. Zwyczajne Walne Zgromadzenie powinno się odbyć w terminie sześciu miesięcy po upływie każdego roku obrotowego.
2. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd lub Rada Nadzorcza, o ile Zarząd nie zwoła go w terminie określonym w ust. 1.
3. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd, Rada Nadzorcza gdy uzna to za wskazane oraz akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów w Spółce.
4. Akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia i umieszczenia określonych spraw w porządku obrad tego zgromadzenia. Jeżeli w terminie dwóch tygodni od dnia przedstawienia żądania Zarządowi Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie nie zostanie zwołane, sąd rejestrowy może upoważnić do zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia akcjonariuszy występujących z tym żądaniem. Sąd wyznacza przewodniczącego tego Zgromadzenia.
5. Podmiot zwołujący Walne Zgromadzenie ustala jego porządek obrad. Akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. Żądanie powinno zostać zgłoszone Zarządowi nie później niż na czternaście dni przed wyznaczonym terminem Zgromadzenia, a w razie uzyskania przez Spółkę statusu spółki publicznej w terminie dwudziestu jeden dni. Żądanie powinno zawierać uzasadnienie lub projekt uchwały dotyczącej proponowanego punktu porządku obrad. Żądanie może zostać złożone w postaci elektronicznej.
6. Walne Zgromadzenia odbywają się w siedzibie Spółki, a nadto mogą się odbywać w Starogardzie Gdańskim, Gdańsku, Gdyni, Sopocie lub w Warszawie.
7. Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej albo Wiceprzewodniczący, a następnie spośród osób uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu wybiera się przewodniczącego. W razie nieobecności tych osób Walne Zgromadzenie otwiera Prezes Zarządu albo osoba wyznaczona przez Zarząd.

#### § 24.

1. Na każdą akcję przypada 1 głos na Walnym Zgromadzeniu. Uchwały zapadają bezwzględną większością głosów Akcjonariuszy obecnych na Walnym Zgromadzeniu, chyba, że przepisy Kodeksu spółek handlowych lub inne obowiązujące przepisy prawa stanowią inaczej.

2. Uchwały zwiększające świadczenia Akcjonariuszy lub uszczuplające ich prawa, wymagają zgody wszystkich Akcjonariuszy, których dotyczą.

#### § 25.

Następujące sprawy wymagają uchwały Walnego Zgromadzenia:

- 1) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz zatwierdzenie sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy;
- 2) powzięcie uchwały o podziale zysku albo pokrycia straty;
- 3) udzielenie członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków;
- 4) podejmowanie uchwał w przedmiocie ustalenia dnia dywidendy oraz terminu wypłaty dywidendy;
- 5) zmiana Statutu;
- 6) uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia;
- 7) zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nim ograniczonego prawa rzeczowego;
- 8) postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu lub nadzoru;
- 9) rozwiązanie, likwidacja i łączenie, podział lub przekształcanie Spółki;
- 10) emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa i emisja warrantów subskrypcyjnych;
- 11) inne sprawy zastrzeżone do kompetencji Walnego Zgromadzenia przepisami prawa lub Statutu.

### V. ROZWIĄZANIE I LIKWIDACJA SPÓŁKI

#### § 26.

Rozwiązanie Spółki powodują:

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

#### § 27.

Rozwiązanie Spółki następuje po przeprowadzeniu likwidacji.

#### § 28.

1. Likwidatorami są członkowie Zarządu, chyba że uchwała Walnego Zgromadzenia stanowi inaczej.
2. Likwidatorzy mogą być odwołani na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia.

#### § 29.

Podział między akcjonariuszy majątku pozostałego po zaspokojeniu lub zabezpieczeniu wierzycieli nie może nastąpić przed upływem roku od dnia ostatniego ogłoszenia o otwarciu likwidacji i wezwaniu wierzycieli.

### VI. INNE POSTANOWIENIA

#### § 30.

Rok obrotowy pokrywa się z rokiem kalendarzowym.

#### § 31.

Ogłoszenia Spółki zamieszczane będą w Monitorze Sądowym i Gospodarczym.



§ 32.

W sprawach nieuregulowanych w Statucie mają zastosowanie przepisy Kodeksu spółek handlowych i inne obowiązujące przepisy prawa.

5.3 Tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji objętych Notą Informacyjną

Uchwała Zarządu Dekpol S.A.

z dnia 29 września 2020 roku

w sprawie Programu Emisji Obligacji

Zarząd Spółki Dekpol Spółka Akcyjna z siedzibą w Pinczynie ("Spółka"), działając na podstawie art. 2 ust. 1 lit. a i art. 4 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach, postanawia, co następuje.

1. Ustala się pierwszy program emisji obligacji przez Spółkę ("I Program Emisji Obligacji"), w ramach którego Spółka może emitować obligacje ("Obligacje"), w trybie określonym w art. 33 pkt. 1 albo art. 33 pkt. 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach, przy czym:
  - 1) łącznie zostanie wyemitowanych Obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 200.000.000 (dwieście milionów) złotych;
  - 2) oprocentowanie Obligacji będzie zmienne lub stałe. Sposób naliczania oprocentowania, data, od której nalicza się oprocentowanie, wysokość oprocentowania, terminy jego wypłaty i miejsce płatności będą określone w ostatecznych warunkach oferty danej serii Obligacji.
  - 3) jednocześnie Spółka może emitować jedną lub więcej serii Obligacji w terminie do dnia 30 czerwca 2022 r.;
  - 4) wartość nominalna jednej Obligacji każdej serii wynosić będzie 1.000 (jeden tysiąc) złotych lub 100 (sto) złotych;
  - 5) świadczenia z Obligacji będą miały charakter wyłącznie pieniężny,
  - 6) wszystkie Obligacje każdej serii nie będą miały formy dokumentu i będą zdematerializowane, w tym celu Spółka zawrze z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych S.A. umowę lub umowy o rejestrację Obligacji;
  - 7) Obligacje mogą być emitowane zarówno jako obligacje niezabezpieczone jak i zabezpieczone;
  - 8) emisje kolejnych serii Obligacji będą dokonywane każdorazowo na mocy uchwały zarządu Spółki, w której określone zostaną warunki emisji danej serii, w szczególności:
    - a) tryb emisji Obligacji,
    - b) waluta Obligacji danej serii,
    - c) cena emisyjna;
    - d) jednostkowa oraz łączna wartość nominalna Obligacji danej serii,
    - e) oprocentowanie Obligacji danej serii;
    - f) czas wykupu Obligacji danej serii,
    - g) okresy odsetkowe dla Obligacji danej serii,
    - h) zasady ubiegania się o wprowadzenie Obligacji danej serii do obrotu na wybranym dla tej serii rynku regulowanym lub alternatywnym systemie obrotu Catalist.
2. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Mariusz Tuchlin

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez  
MARIUSZ TUCHLIN  
Data: 2020.09.29 19:39:07 CEST

Prezes Zarządu

Michał Skowron

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez MICHAŁ  
GRZEGORZ SKOWRON  
Data: 2020.09.29 20:25:27 CEST

Wiceprezes Zarządu

Katarzyna Szymczak - Dampc

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Katarzynę Sylwia  
Szymczak-Dampc  
Data: 2020.09.29 18:29:39 CEST

Wiceprezes Zarządu

Uchwała Zarządu Dekpol S.A. z siedzibą w Pinczynie  
z dnia 15 października 2020 r.

*w sprawie emisji obligacji serii I*

§ 1.

Zarząd spółki działającej pod firmą **Dekpol Spółka Akcyjna** z siedzibą w Pinczynie, zwanej dalej jako „Emitent” lub „Spółka” postanawia wyemitować obligacje serii I o łącznej wartości nominalnej w wysokości do 50.000.000 (pięćdziesiąt milionów) złotych („Obligacje”) na następujących warunkach:

1. Obligacje będą obligacjami na okaziciela, nieposiadającymi formy dokumentu.
2. Oferta Obligacji obejmować będzie nie więcej niż 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej do 50.000.000,00 (pięćdziesiąt milionów) złotych.
3. Obligacje będą oprocentowane według stopy procentowej równej stawce WIBOR 6M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 6-miesięcznych powiększonej o marżę ustaloną w oparciu o wysokość marży wskazywanej przez subskrybentów w formularzach przyjęcia propozycji nabycia Obligacji.
4. Odsetki będą płatne w okresach 6 (słownie: sześć) miesięcznych.
5. Obligacje emitowane będą w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 1 ustawy o obligacjach (Dz.U. z 2020 r. poz. 1208 ze zm. „Ustawa o Obligacjach”), przy czym zgodnie art. 1 ust. 4 lit. b i d rozporządzenia parlamentu europejskiego i rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE, nie jest wymagane sporządzanie prospektu ani memorandum informacyjnego.
6. Obligacje zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. („Depozyt KDPW”). Niniejsza uchwała stanowi jednocześnie upoważnienie dla Emitenta do zawarcia z Depozytem KDPW umowy lub umów o rejestrację Obligacji.
7. Dniem Emisji Obligacji jest dzień, w którym zostanie dokonana rejestracja praw z Obligacji w Depozycie KDPW („Dzień Emisji”).
8. Wykup Obligacji nastąpi w terminie 3 lata od Dnia Emisji.
9. Cena emisyjna Obligacji będzie równa 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.
10. Obligacje uprawniają wyłącznie do świadczeń pieniężnych.
11. Obligacje zostaną wprowadzone do obrotu na ASO GPW. Zarząd Emitenta podejmie wszelkie niezbędne działania w celu dematerializacji i rejestracji Obligacji do w/w systemu obrotu.

12. Oferującym Obligacje będzie Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie;

§ 2.

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

§ 3.

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

*Uchwała została podjęta jednomyślnie, 3 głosami "za".*

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez  
MARIUSZ TUCHLIN  
Data: 2020.10.15 13:58:36 CEST

Mariusz Tuchlin

Prezes Zarządu

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez MICHAŁ GRZEGORZ  
SKOWRON  
Data: 2020.10.15 13:47:30 CEST

Michał Skowron

Wiceprezes Zarządu

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez  
Katarzyna Sylwia Szymczak-Dampe  
Data: 2020.10.15 13:53:02 CEST

Katarzyna Szymczak -Dampc

Wiceprezes Zarządu

**Uchwała nr 2**  
**z dnia 30 października 2020 r.**  
**Zarządu Dekpol S.A. z siedzibą w Pinczynie**

**w sprawie wstępnej alokacji obligacji serii I**

**§1**

Zarząd spółki działającej pod firmą **Dekpol S.A.** z siedzibą w Pinczynie („Spółka”), związku z przeprowadzaną emisją obligacji serii I (dalej: „**Obligacje**”), stwierdza, iż upłynął termin składania formularzy przyjęcia Propozycji Nabycia Obligacji, wobec czego Zarząd Spółki podejmuje uchwałę następującej treści:

**§2**

1. Zarządu Spółki postanawia dokonać wstępnej alokacji **50.000 (pięćdziesiąt tysięcy)** obligacji na okaziciela serii I niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej **1.000,00 (jeden tysiąc) złotych** każda obligacja i łącznej wartości nominalnej **50.000.000,00 (pięćdziesiąt milionów) złotych** zgodnie z listą wstępnej alokacji ustaloną przez Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie pełniącego funkcję oferującego na potrzeby oferty obligacji („**Oferujący**”).
2. Obligacje zostają przydzielone pod warunkiem zawieszającym dokonania ostatecznego rozrachunku transakcji nabycia Obligacji w ramach emisji przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. („**Krajowy Depozyt**”).

**§3**

Mając na uwadze powyższe Zarząd Spółki upoważnia Oferującego do:

- 1) ustalenia listy alokacji obligacji,
- 2) powiadomienia w trybie i na zasadach opisanych w Propozycji Nabycia klientów o przydziale Obligacji na ich rzecz.

**§4**

Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.

Za podjęciem uchwały głosowało 3 członków Zarządu,  
Przeciw podjęciu uchwały głosowało: 0 członków Zarządu,  
Wstrzymało się od głosu: 0 członków Zarządu,

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez  
MARIUSZ TUCHLIN  
Data: 2020.10.30 16:27:51 CET

.....  
Mariusz Tuchlin  
Prezes Zarządu

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez MICHAŁ  
GRZEGORZ SKOWRON  
Data: 2020.10.30 16:51:29 CET

.....  
Michał Skowron  
Wiceprezes Zarządu

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez  
Katarzyna Sylwia Szymczak-Damc  
Data: 2020.10.30 17:01:06 CET

.....  
Katarzyna Szymczak -Damc  
Wiceprezes Zarządu



**Uchwała nr 1**  
**z dnia 30 października 2020 r.**  
**Zarządu Dekpol S.A. z siedzibą w Pinczynie**

*w sprawie ustalenia ostatecznej wysokości marży oraz ustalenia ostatecznego tekstu warunków emisji obligacji serii I*

**§ 1.**

Zarząd spółki działającej pod firmą **Dekpol S.A.** z siedzibą w Pinczynie, zwanej dalej jako „Emitent” lub „Spółka”, związku z emisją przez Spółkę obligacji serii I („Obligacje”) stosownie do pkt. 1.25 Warunków Emisji Obligacji przyjętych na podstawie Uchwały nr 1 Zarządu Emitenta z dnia 15 października 2020 r. w sprawie emisji obligacji serii oznaczonej literą „I” („Warunki Emisji Obligacji”), niniejszym postanawia co następuje.

**§ 1.**

Spółka ustala marżę dla Obligacji na poziomie **4,90 % (cztery procent 90/100)** w skali roku.

**§2.**

W związku z dozwoloną zamianą Warunków Emisji Obligacji w zakresie wskazanym w §1 powyżej, zmianie ulegnie dotychczasowy zapis Warunków Emisji:

*1.25. „Marża” oznacza składnik Stopy Procentowej Obligacji wyrażony w punktach procentowych w przedziale od 4,50% do 5,50%, przy czym:*

*(i) wysokość Marży zostanie ostatecznie określona przez Zarząd Emitenta przed rejestracją Obligacji w trybie rozrachunku w rozumieniu Szczegółowych Zasad Działania KDPW w oparciu o wysokość marży wskazywanej przez subskrybentów w Formularzach Zapisu, co stanowi będzie ustalenie ostatecznej treści Warunków Emisji;*

*(ii) każdy z Subskrybentów składając podpisany Formularz Zapisu wyrazi nieodwołalną zgodę na takie ustalenie wysokości Marży i upoważni Zarząd Emitenta do przyjęcia tekstu jednolitego Warunków Emisji uwzględniającego ostatecznie ustaloną wysokość Marży;*

*(iii) informacja o ostatecznie ustalonej wysokości Marży zostanie przedstawiona Subskrybentom, którym zostaną przydzielone Obligacje,*

*z zastrzeżeniem pkt. 17.5. Warunków Emisji (Podwyższenie Marży);*

nadając mu nowe następujące brzemienie:



1.25. „Marża” oznacza 4,90 % w skali roku, z zastrzeżeniem pkt. 17.5. Warunków Emisji  
(Podwyższenie Marży);

§ 3.

1. W pozostałym zakresie Warunki Emisji Obligacji pozostają bez zmian.
2. Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.
3. Ustala się tekst jednolity Warunków Emisji Obligacji uwzględniający ostateczną wysokość stopy procentowej, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.
4. Upoważnia się oferującego Obligacje – Michael / Ström Dom Maklerski S.A. do przekazania subskrybentom, na rzecz których dokonany zostanie przydział Obligacji tekstu jednolitego Warunków Emisji Obligacji.

Za podjęciem uchwały głosowało 3 członków Zarządu,

Przeciw podjęciu uchwały głosowało: 0 członków Zarządu,

Wstrzymało się od głosu: 0 członków Zarządu,

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez  
MARIUSZ TUCHLIN  
Data: 2020.10.30 16:28:26 CET

Mariusz Tuchlin

Prezes Zarządu

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez MICHAŁ GRZEGORZ  
SKOWRON  
Data: 2020.10.30 16:49:20 CET

Michał Skowron

Wiceprezes Zarządu

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez  
Katarzyna Sylwia Szymczak-Dampc  
Data: 2020.10.30 17:00:50 CET

Katarzyna Szymczak -Dampc

Wiceprezes Zarządu

#### 5.4. Warunki Emisji Obligacji

##### ZAŁĄCZNIK NR 1

DO PROPOZYCJI NABYCIA OBLIGACJI SERII I EMITOWANYCH PRZEZ DEKPOL S.A. Z SIEDZIBĄ W PINCZYNIE

#### WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

##### SERII I

EMITOWANYCH PRZEZ:

DEKPOL S.A.

Z SIEDZIBĄ W PINCZYNIE

*(tekst jednolity)*

Niniejszy dokument (zwany dalej: „Warunkami Emisji”) określa prawa i obowiązki emitenta i obligatariuszy wynikające z obligacji (dalej zwanych: „Obligacjami”), których emitentem jest spółka pod firmą:

**Dekpol Spółka Akcyjna** z siedzibą w Pinczynie, adres: ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000505979, NIP: 5922137980, REGON: 220341682, o kapitale zakładowym w wysokości 8.362.549,00 (osiem milionów trzysta sześćdziesiąt dwa tysiące pięćset czterdzieści dziewięć) złotych, wpłaconym w całości (dalej zwana: „Emitentem”).

## 1. DEFINICJE

- 1.1. „**Administrator Hipoteki**” lub „**Administrator Zabezpieczeń**” lub „**Administrator Zastawu**” lub „**BSWW Trust**” oznacza podmiot pełniący funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, administratora zabezpieczeń dla Rachunku Escrow w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach oraz administratora zastawu dla Przedmiotu Zastawu w rozumieniu art. 4 ust. 4 Ustawy o Zastawie Rejestrowym, przy czym funkcję Administratora Hipoteki pełnić będzie spółka pod firmą BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przy ul. Skorupki 5, 00-546 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000505020, NIP: 5252584345, REGON: 147161309;
- 1.2. „**Agent Kalkulacyjny**” oznacza Oferującego;
- 1.3. „**Cena Emisyjna**” oznacza cenę nabycia jednej Obligacji określoną w pkt 6.2 Warunków Emisji;
- 1.4. „**Depozyt**” oznacza depozyt papierów wartościowy prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;
- 1.5. „**Dług Netto**” oznacza łączną wartość bilansową skonsolidowanych oprocentowanych zobowiązań Grupy Emitenta, w tym w szczególności: wartość kredytów, pożyczek oprocentowanych, leasingów, wyemitowanych obligacji, weksli (z wyłączeniem weksli wystawianych na zabezpieczenie wykonania zobowiązań Emitenta lub Podmiotów z Grupy Emitenta) oraz innych papierów dłużnych, pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty.
- 1.6. „**Dzień Emisji**” oznacza w stosunku do dowolnej Obligacji dzień, w którym po raz pierwszy prawa z takiej Obligacji zostaną zarejestrowane w Depozycie;
- 1.7. „**Dzień Płatności**” oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.8. „**Dzień Płatności Odsetek**” oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.9. „**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną;
- 1.10. „**Dzień Ustalenia Praw**” oznacza piąty Dzień Roboczy przed Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem: (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta; oraz (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie

posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta;

- 1.11. „Dzień Wcześniejszego Wykupu” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.2 Warunków Emisji;
- 1.12. „Dzień Weryfikacji” oznacza ostatni dzień każdego kwartału kalendarzowego, tj. 31 marca, 30 czerwca, 30 września, 31 grudnia, na który będą badane Wskaźniki;
- 1.13. „Dzień Wykupu” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.1 Warunków Emisji;
- 1.14. „Emisja” oznacza emisję Obligacji;
- 1.15. „EBITDA” oznacza sumę wyniku z działalności operacyjnej i amortyzacji liczoną narastająco za ostatnie cztery kwartały na podstawie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta sporządzanego na Dzień Weryfikacji;
- 1.16. „Formularz Zapisu” oznacza pisemne oświadczenie adresata Propozycji Nabycia o przyjęciu Propozycji Nabycia i złożeniu Emitentowi oferty nabycia Obligacji, przy czym dopuszczalnym jest, aby Formularz Zapisu został złożony w postaci elektronicznej;
- 1.17. „GPW” oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.18. „Grupa”, „Grupa Emitenta” oznacza Emitenta i Podmioty z Grupy Emitenta;
- 1.19. „KDPW” oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.20. „Klient Instytucjonalny” oznacza podmiot, o którym mowa w art. 3 pkt. 39b) lit. a) – i) Ustawy o Obrocie;
- 1.21. „Klient Indywidualny” oznacza podmiot nie będący Klientem Instytucjonalnym;
- 1.22. „Kodeks Cywilny” oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j.: Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 ze zm.);
- 1.23. „Kodeks Spółek Handlowych” oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1526 ze zm.);
- 1.24. „Koszty Emisji” oznacza wszelkie opłaty, prowizje i koszty z tytułu przygotowania i przeprowadzenia Emisji, w tym wynagrodzenie Oferującego, koszty prawne i opłaty na rzecz instytucji rynku kapitałowego;
- 1.25. „Marża” oznacza 4,90 % w skali roku, z zastrzeżeniem pkt. 17.5. Warunków Emisji (*Podwyższenie Marży*);
- 1.26. „Materiały informacyjne” oznacza: (i) sporządzone zgodnie z MSSF roczne jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta oraz skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Emitenta wraz z opinią biegłego rewidenta, (ii) sporządzone zgodnie z MSSF kwartalne i półroczne skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Emitenta (iii) sporządzone zgodnie z MSSF kwartalne i półroczne jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta;
- 1.27. „MSR” oznacza Międzynarodowe Standardy Rachunkowości;
- 1.28. „MSSF” oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związane z nimi interpretacje ogłoszone w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej;
- 1.29. „Należność Główna” oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji;
- 1.30. „Nieruchomość” oznacza nieruchomość zabudowaną położoną w Warszawie przy ul. Prądyńskiego 21, powiat miasto stołeczne Warszawa, województwo mazowieckie, dla której to nieruchomości Sąd



Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA4M/00386892/3 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 63.

Właścicielem Nieruchomości jest spółka pod firmą Dekpol Deweloper spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (KRS 0000758272).

Wartość Nieruchomości zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym na 17 września 2020 r. według stanu sporządzenia i dokonania oględzin wynosi 73.238.000,00 (siedemdziesiąt trzy miliony dwieście trzydzieści osiem tysięcy) złotych, a według stanu po zakończeniu inwestycji polegającej na budowie budynku hotelowego z usługami w parterze, częścią biurową, zagospodarowaniem terenu i przy założeniu, że w stosunku do Nieruchomości zostanie wydana decyzja o pozwoleniu na użytkowanie oraz poziomu cen z daty oszacowania określa się na kwotę 214.200.000,00 (dwieście czternaście milionów dwieście tysięcy) złotych.

Na dzień sporządzenia Warunków Emisji Obligacji w Dziale IV księgi wieczystej widnieje wpis hipoteki na kwotę 37.500.000,00 (trzydzieści siedem milionów pięćset tysięcy) złotych na rzecz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie tytułem zabezpieczenia wierzytelności mBank S.A. wynikających z udzielonego Emitentowi kredytu w rachunku bieżącym oraz kredytu odnawialnego na wykup faktur do łącznej kwoty 25.000.000,00 zł na podstawie umowy ramowej nr 10/031/19/z/px z dnia 26 września 2019 roku wraz z późniejszymi zmianami oraz umów wykonawczych („Hipoteka mBanku”).

Przed Dniem Emisji, Emitent dostarczy do Oferującego i Administratora Hipoteki oświadczenie mBank S.A., w którym bank zrzeknie się Hipoteki mBanku i wyrazi zgodę na jej wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości („Oświadczenie mBanku”);

- 1.31. „Obligatariusz” oznacza posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym;
- 1.32. „Odsetki”, „Oprocentowanie” oznacza świadczenie, o którym mowa w pkt 17 Warunków Emisji;
- 1.33. „Oferujący” oznacza firmę inwestycyjną świadczącą na rzecz Emitenta usługę oferowania zgodnie Ustawą o Obrocie, tj. Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.34. „PLN”, „zł” oznacza prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;
- 1.35. „Podmiot Prowadzący Rachunek” oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
- 1.36. „Podmioty z Grupy Emitenta” oznacza podmioty zależne od Emitenta lub współkontrolowane przez Emitenta, w rozumieniu przepisów MSR i MSSF, w stosunku do których istnieje obowiązek konsolidacji sprawozdania finansowego na podstawie Ustawy o Rachunkowości (przy czym zwolnienie z obowiązku konsolidacji nie powoduje wyłączenia danego podmiotu z definicji „Podmioty z Grupy Emitenta”) i opisane w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub które zostaną opisane w najbliższym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta, z wyłączeniem Emitenta, a każdy z nich zwany jest „Podmiotem z Grupy Emitenta”;
- 1.37. „Podstawa Wcześniejszego Wykupu” oznacza wystąpienie którekolwiek ze zdarzeń określone w pkt 14.5 Warunków Emisji;
- 1.38. „Podstawowa Działalność Gospodarcza” oznacza działalność gospodarczą Emitenta lub Podmiotów z Grupy Emitenta polegającą na działalności deweloperskiej w zakresie nieruchomości (mieszkaniowych, usługowych, infrastrukturalnych), prowadzeniu robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, robót związanych z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej, robót budowlanych

specjalistycznych, kupnie i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek, wynajmie i zarządzaniu nieruchomościami – własnymi lub na zlecenie, działalności związanej z obsługą rynku nieruchomości wykonywanej na zlecenie, produkcji wyrobów wykorzystywanych w działalności przemysłowej, w tym osprzętu do maszyn budowlanych, materiałów prefabrykowanych i konstrukcji stalowych, działalności w zakresie projektowania i architektury oraz, w przypadku Emitenta i innych Podmiotów z Grupy posiadających udziały w podmiotach zależnych, działalności firm centralnych i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych;

- 1.39. „Pośrednik Techniczny” oznacza pośrednika technicznego w rozumieniu Regulacji KDPW, przy czym funkcję Pośrednika Technicznego pełnić będzie Oferujący;
- 1.40. „Prawo Upadłościowe” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jedn. Dz.U. z 2020 r. poz. 1228);
- 1.41. „Prawo restrukturyzacyjne” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 814 ze zm.);
- 1.42. „Program Emisji” oznacza Program Emisji Obligacji Emitenta ustanowiony uchwałą Zarządu Emitenta z dnia 29 września 2020 r., w ramach którego Emitent jest uprawniony do wyemitowania obligacji o łącznej wartości nominalnej do 200 mln zł;
- 1.43. „Propozycja Nabycia” oznacza składaną przez Emitenta niewiążącą propozycję nabycia Obligacji, o której mowa w art. 34 ust. 1 Ustawy o Obligacjach;
- 1.44. „Przedmiot Zastawu” oznacza wierzytelności aktualne i przyszłe przysługujące Emitentowi z tytułu Rachunku Escrow;
- 1.45. „Rachunek Escrow” oznacza rachunek zastrzeżony typu „escrow”, który zostanie otwarty dla Emitenta przez bank i będzie prowadzony dla Emitenta, na podstawie zawartej pomiędzy Emitentem, bankiem i Administratorem Zabezpieczeń umowy rachunku zastrzeżonego – rachunek, o którym mowa w pkt 11.3 Warunków Emisji;
- 1.46. „Rachunek Emitenta” oznacza rachunek bankowy o nr 61 1610 1133 2003 0220 0155 0002 prowadzony przez SGB-Bank S.A.;
- 1.47. „Rachunek Obligacji” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.48. „Rachunek Papierów Wartościowych” oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.49. „Rachunek Zbiorczy” oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
- 1.50. „Regulacje KDPW” oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności *Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych*;
- 1.51. „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;
- 1.52. „Rynek ASO Catalyst” oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A. lub jej następców prawnych;

- 1.53. „Skonsolidowane Kapitały Własne” oznacza sumę kapitału zakładowego, kapitału zapasowego, kapitału z aktualizacji wyceny, pozostałych kapitałów rezerwowych, zysku z lat ubiegłych, zysku netto oraz odpisów z zysku netto roku obrotowego, wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta, skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub skonsolidowanym kwartalnym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;
- 1.54. „Stopa Bazowa” ma znaczenie nadane w pkt. 17.4.2 Warunków Emisji;
- 1.55. „Stopa Procentowa” oznacza dla danego Okresu Odsetkowego Stopę Bazową powiększoną o Marżę;
- 1.56. „Strona Internetowa” oznacza stronę internetową Emitenta o adresie: [www.depol.pl](http://www.depol.pl) lub inną, która ją zastąpi;
- 1.57. „Subskrybent” oznacza podmiot, który przyjął Propozycję Nabycia;
- 1.58. „Szczegółowe Zasady Działania KDPW” oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych publikowane na stronie internetowej KDPW pod adresem [www.kdpw.pl](http://www.kdpw.pl);
- 1.59. „Ustawa o Obligacjach” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tj.: Dz.U. z 2020 r. poz. 1208);
- 1.60. „Ustawa o Obrocie” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tj.: Dz.U. z 2020 r. poz. 89 ze zm.);
- 1.61. „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 (tj.: Dz.U. z 2019 r. poz. 623 ze zm.);
- 1.62. „Ustawa o Rachunkowości” oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (tj.: Dz.U. z 2019 r. poz. 351 ze zm.);
- 1.63. „Ustawa o Zastawie Rejestrowym” oznacza ustawę z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów (t.j. Dz. U. z 2018 roku, poz. 2017 ze zm.);
- 1.64. „Utrata Kontroli” oznacza sytuację, gdy Pan Mariusz Tuchlin nie będzie posiadał pośrednio lub bezpośrednio akcji Emitenta reprezentujących co najmniej 51% (pięćdziesiąt jeden procent) kapitału zakładowego Emitenta oraz co najmniej 51% (pięćdziesiąt jeden procent) ogółu głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta;
- 1.65. „Walne Zgromadzenie” oznacza walne zgromadzenie Emitenta;
- 1.66. „Wskaźnik Zadłużenia do Kapitałów Własnych” oznacza stosunek łącznej wartości Długu Netto do Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Grupy Emitenta;
- 1.67. „Wskaźnik Zadłużenia do EBITDA” oznacza stosunek łącznej wartości Długu Netto do EBITDA;
- 1.68. „Wskaźniki” oznacza łącznie Wskaźnik Zadłużenia do EBITDA oraz Wskaźnik Zadłużenia do Kapitałów Własnych;
- 1.69. „Zadłużenie Finansowe” oznacza każde oprocentowane (dyskontowe) zobowiązanie w szczególności wynikające z umowy pożyczki, kredytu, wystawienia weksła, emisji obligacji lub innych papierów dłużnych oraz zobowiązań do zapłaty wynikających z udzielonego poręczenia, gwarancji lub przystąpienia do długu z wyłączeniem (i) weksli wystawianych na zabezpieczenie wykonania zobowiązań Emitenta lub Podmiotów z Grupy Emitenta, (ii) gwarancji oraz poręczeń udzielanych w związku z prowadzeniem Podstawowej Działalności Gospodarczej przez Emitenta lub Podmioty z Grupy Emitenta, w tym gwarancji i poręczeń udzielanych przez Emitenta lub Podmioty z Grupy Emitenta



za zobowiązania Emitenta lub Podmiotów z Grupy (iii) zobowiązań Emitenta lub Podmiotów z Grupy Emitenta wobec ich udziałowców, komandytariuszy, komplementariuszy, akcjonariuszy oraz podmiotów powiązanych nie należących do Grupy Emitenta;

1.70. „Zastaw Rejestrowy” oznacza zastaw rejestrowy na Przedmiocie Zastawu w rozumieniu art. 2 ust 4 i art. 4 ust 3 Ustawy o Zastawie Rejestrowym;

1.71. „Zgromadzenie Obligatariuszy” oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Ustawą o Obligacjach.

## 2. STATUS PRAWNY OBLIGACJI (TREŚĆ I FORMA OBLIGACJI)

2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, nie mającym postaci dokumentu w rozumieniu art. 8 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, w sposób i terminach tam określonych.

2.2. Prawa z Obligacji powstają z chwilą dokonania po raz pierwszy zapisu Obligacji na Rachunku Papierów Wartościowych lub na Rachunku Zbiorczym i będą przysługiwać osobom będącym posiadaczami Rachunku Papierów Wartościowych oraz osobom wskazanym przez posiadacza Rachunku Zbiorczego jako osoby uprawnione z Obligacji.

## 3. DECYZJA EMITENTA O EMISJI

3.1. Emisja Obligacji następuje na podstawie:

3.1.1. Uchwały Zarządu Dekpol S.A. z dnia 29 września 2020 r. w przedmiocie uruchomienia Programu Emisji,

3.1.2. Uchwały Zarządu Dekpol S.A. z dnia 15 października 2020 r. w przedmiocie emisji obligacji serii I,

## 4. SERIA OBLIGACJI

Obligacje emitowane są w serii oznaczonej literą I.

## 5. CEL EMISJI I WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW Z EMISJI OBLIGACJI

5.1. Po odliczeniu Kosztów Emisji środki z Emisji zostaną wykorzystane na finansowanie bieżącej działalności Grupy Emitenta oraz na spłatę zadłużenia z tytułu obligacji serii G i H.

5.2. Środki pozyskane z Emisji pomniejszone o Koszty Emisji, Oferujący przeleje na Rachunek Emitenta w terminie 1 (jednego) Dnia Roboczego od Dnia Emisji pod warunkiem dostarczenia do Oferującego i Administratora Hipoteki Oświadczenia mBanku. W przypadku braku spełnienia warunku, o którym mowa w zdaniu powyżej, Oferujący w terminie 1 (jednego) Dnia Roboczego od dnia zawarcia umowy o ustanowienie Zastawu Rejestrowego, przeleje środki pozyskane z Emisji pomniejszone o Koszty Emisji na Rachunek Escrow.

## 6. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA

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

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

## 7. WIELKOŚĆ EMISJI

W ramach Emisji emitowanych jest do 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej do 50.000.000,00 (pięćdziesiąt milionów) złotych.

## 8. PRÓG EMISJI

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

## 9. TRYB EMISJI

- 9.1. Obligacje emitowane są w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. b lub d Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie nie jest wymagane sporządzenie prospektu ani memorandum informacyjnego.
- 9.2. Nabycie Obligacji następuje poprzez rozrachunek transakcji nabycia Obligacji przez KDPW na podstawie zgodnych instrukcji rozrachunku wystawionych przez Pośrednika Technicznego (w przypadku Emitenta i Klientów Indywidualnych) oraz Podmioty Prowadzące Rachunek (w przypadku Klientów Instytucjonalnych) w sposób określony w § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW.
- 10. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI**
- 10.1. Obligacje są zbywalne.
- 10.2. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW.
- 10.3. Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do obrotu na Rynku ASO Catalyst.
- 11. FORMA I ZAKRES ZABEZPIECZENIA. DODATKOWE ZOBOWIĄZANIA I OŚWIADCZENIA**
- 11.1. Na Dzień Emisji Obligacje nie są zabezpieczone. Zabezpieczenia Obligacji zostaną ustanowione w przyszłości w terminach i na warunkach niżej określonych.
- 11.2. Hipoteka**
- Zabezpieczeniem Obligacji będzie hipoteka umowna, która zostanie ustanowiona z najwyższym pierwszeństwem na Nieruchomości na rzecz Administratora Hipoteki do kwoty odpowiadającej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji („Hipoteka”), z zastrzeżeniem możliwości ustanowienia Zastawu Rejestrowego za zasadach opisanych w pkt. 11.3 poniżej, przy czym:
- 11.2.1. Oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki na Nieruchomości zostanie złożone do Dnia Emisji wraz z roszczeniem o przeniesienie Hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne po Hipotece mBanku. Oświadczenie, o którym mowa w zdaniu poprzednim, będzie zawierać wniosek o wpis w księdze wieczystej za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe.
- 11.2.2. Wraz z oświadczeniem o ustanowieniu Hipoteki, dłużnik hipoteczny złoży w formie aktu notarialnego oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty równej sumie Hipoteki, z ograniczeniem do przedmiotu Hipoteki, w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty Odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do 31 grudnia 2024 r.
- 11.2.3. Hipoteka na Nieruchomości zostanie wpisana do księgi wieczystej z najwyższym pierwszeństwem w terminie do dnia 31 sierpnia 2021 r.
- 11.2.4. Termin wskazany w pkt 11.2.3 uznaje się za termin ustanowienia zabezpieczenia w rozumieniu art. 6 ust. 2 pkt 5) Ustawy o Obligacjach.
- 11.2.5. Wycena Nieruchomości została sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego, który został wybrany przez Emitenta, ponieważ posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej

sporządzaniu oraz spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Wyciąg z operatu szacunkowego stanowi Załącznik nr 1 do Warunków Emisji;

- 11.2.6. Każdorazowa zmiana dłużnika hipotecznego wymaga złożenia oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji, o którym mowa w punkcie 11.2.2 Warunków Emisji – takie oświadczenie winno być złożone przez nowego dłużnika hipotecznego i przekazane Administratorowi Zabezpieczeń w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia nabycia Nieruchomości przez danego dłużnika hipotecznego;
- 11.2.7. Zaspokojenie z przedmiotu Hipoteki będzie następować w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego.
- 11.2.8. Wszelkie działki ewidencyjne, które zostaną obciążone Hipoteką, a które zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania terenu są lub będą przeznaczone pod drogi publiczne, drogi wewnętrzne, place miejskie i aleje piesze, będą podlegać zwolnieniu spod obciążenia Hipoteką (poprzez bezzciążarowe wyodrębnienie w części przeznaczonej na powyższe cele do osobnych ksiąg wieczystych), przy czym łączna powierzchnia działek podlegających wyodrębnieniu zgodnie z niniejszym punktem nie będzie wynosić więcej niż 5 (pięć) % łącznej powierzchni Nieruchomości, a wyodrębniane działki będą niezabudowane („Zdarzenie”), na co Obligatariusze z góry wyrażają zgodę a Administrator Hipoteki będzie zobowiązany do potwierdzenia w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy udzielenia takiej zgody stosownym dokumentem, o ile okaże się to konieczne dla wskazanych celów (analogicznie w zakresie działek zwalnianych dla celów sieci energetycznej) („Zgoda na Zwolnienie”), na następujących zasadach:
- (i) po wystąpieniu Zdarzenia, Emitent będzie upoważniony złożyć wniosek do Administratora Hipoteki o wydanie Zgody na Zwolnienie w Dniu Roboczym, przy czym Emitent zobowiązany jest dołączyć do przedmiotowego wniosku dokumenty potwierdzające wystąpienie Zdarzenia;
  - (ii) w przypadku, gdy na podstawie załączonych przez Emitenta do przedmiotowego wniosku dokumentów, Administrator Hipoteki będzie w stanie potwierdzić wystąpienie Zdarzenia, Administrator Hipoteki będzie upoważniony i zobowiązany wydać Emitentowi Zgodę na Zwolnienie w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od dnia złożenia wniosku przez Emitenta; termin wydania przez Administratora Hipoteki Zgody na Zwolnienie uważa się za dochowany, jeżeli najpóźniej w ostatnim dniu terminu przewidzianego do wydania Zgody na Zwolnienie, dokument będzie gotowy do odbioru w siedzibie Administratora Hipoteki do godziny 17:00;
  - (iii) wydanie Zgody na Zwolnienie na warunkach określonych powyżej stanowi zmianę Warunków Emisji w zakresie warunków zabezpieczenia Obligacji Hipoteką (zmiana polega na zwolnieniu spod obciążenia Hipoteką części Nieruchomości objętych daną Zgodą na Zwolnienie);
  - (iv) w związku ze zmianą Warunków Emisji, o której mowa powyżej, Administrator Hipoteki będzie uprawniony do złożenia oświadczenia, o którym mowa w art. 31 ust 6 pkt 2) Ustawy o Obligacjach.

### 11.3. Zastaw Rejestrowy. Rachunek Escrow



Zabezpieczeniem Obligacji będzie Zastaw Rejestrowy oraz Rachunek Escrow na warunkach określonych poniżej.

11.3.1. W przypadku gdy w terminie do Dnia Emisji, Emitent nie dostarczy do Oferującego i Administratora Hipoteki Oświadczenia mBanku, Emitent zobowiązany będzie w terminie 3 (trzy) Dni Roboczych od Dnia Emisji zawrzeć:

- (i) umowę na podstawie, której będzie prowadzony Rachunek Escrow;
- (ii) z Administratorem Zastawu umowę zastawu o ustanowienie Zastawu Rejestrowego, o treści zaakceptowanej przez Administratora Zastawu.

11.3.2. Wniosek o wpis Zastawu Rejestrowego zostanie złożony do właściwego sądu w terminie 7 (siedem) Dni Roboczych od dnia zawarcia umowy w zakresie Zastawu Rejestrowego.

11.3.3. Ustanowienie Zastawu Rejestrowego (to jest wpisanie do rejestru z najwyższym pierwszeństwem) nastąpi w terminie do dnia 31 grudnia 2020 r.

11.3.4. Zastaw Rejestrowy zostanie ustanowiony z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 150% wartości przydzielonych Obligacji.

11.3.5. Środki pieniężne znajdujące się na Rachunku Escrow będą mogły być wypłacane tylko na poniższe cele:

- (i) na wcześniejszy wykup Obligacji zgodnie z pkt 14 Warunków Emisji, albo
- (ii) na wcześniejszy wykup Obligacji zgodnie z pkt 15 Warunków Emisji, albo
- (iii) na Rachunek Emitenta, po dostarczeniu do Administratora Hipoteki i Oferującego Oświadczenia mBanku.

11.3.6. Zaspokojenie z Przedmiotu Zastawu będzie mogło nastąpić:

- (i) w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego, o który mowa w art. 21 Ustawy o Zastawie Rejestrowym,
- (ii) poprzez przejęcie Przedmiotu Zastawu na własność, o którym mowa w art. 22 Ustawy o Zastawie Rejestrowym.

11.3.7. Wycena Przedmiotu Zastawu zostanie sporządzona przez podmiot, którego wybór będzie uzasadniony okolicznością, iż spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, tj. posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wycen, zachowuje bezstronność i niezależność wobec Emitenta i udostępniona Obligatariuszom w sposób wskazany w pkt 19.3 Warunków Emisji, w dniu zawarcia umowy w zakresie Zastawu Rejestrowego.

11.3.8. W dniu zawarcia umowy w zakresie Zastawu Rejestrowego, Emitentłoży na rzecz Administratora Zastawu oświadczenie o poddaniu się na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego egzekucji wprost z aktu notarialnego do kwoty równej najwyższej sumie zabezpieczenia, przy czym Administrator Zastawu będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli takiemu aktowi notarialnemu w terminie do 31 października 2024 r.

11.3.9. Zaspokojenie z Rachunku Escrow nastąpi poprzez dokonanie przelewu środków znajdujących się na Rachunku Escrow na rachunki bankowe wskazane przez Administratora Zabezpieczeń.

11.4. Rejestracja Obligacji w Depozycie może nastąpić przed ustanowieniem wszystkich zabezpieczeń przewidzianych w Warunkach Emisji, zgodnie z art. 28 ust. 2 in fine Ustawy o Obligacjach.

11.5. Przed rozpoczęciem emisji Obligacji została zawarta pomiędzy Emitentem i BSWW Trust umowa administrowania zabezpieczeniami, na mocy których Emitent ustanowił BSWW Trust:

- 11.5.1. administratorem hipoteki dla Hipoteki na Nieruchomości, w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz powierzył wykonywanie względem tej hipoteki praw i obowiązków wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, a Administrator Zabezpieczeń wyraził zgodę na ustanowienie go administratorem hipoteki dla Hipoteki na Nieruchomości;
- 11.5.2. administratorem zastawu dla Zastawu Rejestrowego w rozumieniu przepisu art. 4 ust. 4 Ustawy o Zastawie Rejestrowym oraz powierzył wykonywanie względem Zastawu Rejestrowego, praw i obowiązków zastawnika we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, a Administrator Zabezpieczeń wyraził zgodę na ustanowienie go administratorem zastawu dla tego Zastawu Rejestrowego;
- 11.5.3. administratorem zabezpieczeń w rozumieniu przepisu art. 29 Ustawy o Obligacjach, dla Rachunku Escrow i tym samym upoważnił Administratora Zabezpieczeń do wykonywania względem Rachunku Escrow praw i obowiązków wierzyciela we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, a Administrator Zabezpieczeń zgodził się na ustanowienie go administratorem zabezpieczeń dla Rachunku Escrow.
- („Umowa administrowania zabezpieczeniami”) - wyciąg z tej umowy stanowi Załącznik U do Warunków Emisji.
- 11.6. Administrator Zabezpieczeń będzie wykonywał swoje prawa i obowiązki zgodnie z zasadami określonymi w Umowie administrowania zabezpieczeniami, w szczególności działając w wykonaniu pisemnych instrukcji egzekucyjnych złożonych przez Obligatariuszy – wzór instrukcji egzekucyjnej stanowi Załącznik I do Warunków Emisji.
- 11.7. Administrator Hipoteki, Administrator Zastawu i Administrator Zabezpieczeń nie może zostać zmieniony lub odwołany z powierzonej mu funkcji bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
- 12. ŚWIADCZENIA EMITENTA**
- 12.1. Emitent, na warunkach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, zobowiązuje się do spełnienia następujących świadczeń:
- 12.1.1. wykupu Obligacji zgodnie z pkt. 13 - 15 Warunków Emisji oraz
- 12.1.2. zapłaty premii w przypadkach przewidzianych w pkt. 15.1.4 Warunków Emisji
- 12.1.3. zapłaty Odsetek (Oprocentowania) zgodnie z pkt. 17 Warunków Emisji.
- 12.2. Emitent będzie dokonywał świadczeń, o których mowa powyżej, na rzecz każdego Obligatariusza, zgodnie z Regulacjami KDPW.
- 13. WYKUP OBLIGACJI**
- 13.1. Wykup Obligacji nastąpi w dniu **28 października 2023 r. („Dzień Wykupu”)**, z zastrzeżeniem pkt. 13.2 Warunków Emisji.
- 13.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt. 14 - 16 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („Dzień Wcześniejszego Wykupu”):
- 13.2.1. na żądanie Obligatariusza zgodnie z pkt. 14 Warunków Emisji lub
- 13.2.2. na żądanie Emitenta zgodnie z pkt. 15 Warunków Emisji, lub
- 13.2.3. w wyniku Obowiązkowego Wykupu zgodnie z pkt. 16 Warunków Emisji.

- 13.3. Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu.
- 13.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Głównej, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 17 Warunków Emisji oraz o premię, zdefiniowaną w pkt. 15.1.4., w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta.
- 13.5. Niezależnie od postanowień powyższych:
- 13.5.1. w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji;
  - 13.5.2. w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.
- 13.6. Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.
- 14. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA**
- 14.1. Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji tylko w przypadkach i na zasadach określonych poniżej.
- 14.2. Pisemne żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zostać doręczone przez Obligatariusza na adres Emitenta i podmiotu prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza, na którym będą zapisane Obligacje.
- 14.3. Emitent ma prawo żądać przedstawienia świadectwa depozytowego lub innego dokumentu potwierdzającego fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu.
- 14.4. W przypadku, gdy:
- 14.4.1. Emitent będzie w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.
  - 14.4.2. Emitent będzie w niezawinionym przez niego opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, nie krótszym niż 3 dni, Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji.
- 14.5. W przypadku gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej (**Podstawy Wcześniejszego Wykupu**), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie od dnia, w którym Emitent powinien zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt 19.2 Warunków Emisji do upływu 30 (trzydziestu) dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Podstawy Wcześniejszego Wykupu. Obligacje wskazane w żądaniu Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia złożenia żądania, chyba że przed złożeniem przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte, tak jakby Podstawa Wcześniejszego Wykupu nigdy nie zaistniała, o czym Emitent zawiadomi Obligatariuszy w sposób przewidziany w Warunkach Emisji:
- 14.5.1. Zmiana Podstawowej Działalności Gospodarczej



Emitent zmieni rodzaj prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej.

Za zmianę rodzaju prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej w istotnej części rozumie się sytuację, w której przychody Grupy Emitenta z Podstawowej Działalności Gospodarczej, wyniosą mniej niż 75% całkowitych przychodów Grupy Emitenta, na podstawie ostatniego rocznego oraz półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta.

14.5.2. Zaprzestanie działalności

Emitent zaprzestanie lub oświadczy, że zamierza zaprzestać prowadzenia, w całości lub istotnej części Podstawowej Działalności Gospodarczej, którą prowadził w dniu podjęcia uchwały Zarządu Emitenta opisanej w pkt 3.1.2., z zastrzeżeniem, iż niniejszego punktu nie narusza przeniesienie zorganizowanej części przedsiębiorstwa Emitenta w zakresie generalnego wykonawstwa, poprzez rozporządzenie nią na rzecz Podmiotu z Grupy Emitenta – jednoosobowej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (bez udziału osób trzecich).

14.5.3. Podział, połączenie lub przekształcenie

Nastąpi podział, za wyjątkiem podziału, o którym mowa w art. 529 § 1 pkt. 4) Kodeksu Spółek Handlowych (podział przez wydzielenie), połączenie lub przekształcenie z udziałem któregośkolwiek z Podmiotu z Grupy Emitenta w rozumieniu Kodeksu Spółek Handlowych inne niż to, o którym mowa w pkt 13.5.2. Jednocześnie dopuszcza się podział, połączenie lub przekształcenie Podmiotów z Grupy Emitenta dokonany w ramach Grupy Emitenta, bez udziału podmiotów trzecich.

14.5.4. Zbycie spółki wydzielanej

Emitent przed umorzeniem Obligacji zbędzie lub obciąży jakiejkolwiek akcje lub udziały nabyte przez Emitenta wskutek podziału Podmiotu z Grupy Emitenta, opisanego w pkt. 14.5.3.

14.5.5. Regulowanie zobowiązań przez Emitenta

- (i) Emitent nie dokonał płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 10% Skonsolidowanych Kapitałów Własnych, przy czym Zgromadzenie Obligatariuszy może ustalić inny, procentowy limit, lub
- (ii) Emitent ogłosił, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności, lub
- (iii) Emitent trwale zaprzestał wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań lub ogłosił taki zamiar.

14.5.6. Dług Netto Grupy Emitenta

Wskaźnik Zadłużenia do Kapitałów Własnych będzie w Dniu Weryfikacji wyższy niż 1,10.

14.5.7. Wskaźnik Zadłużenia do EBITDA

W którymkolwiek Dniu Weryfikacji Wskaźnik Zadłużenia do EBITDA będzie wyższy niż 4,5.

14.5.8. Zadłużenie Finansowe

Zadłużenie Finansowe Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta, w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 5.000.000,00 (pięciu milionów) złotych, nie zostało spłacone w terminie lub w sposób prawnie skuteczny zostało postawione w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności takiego Zadłużenia Finansowego z powodu zażądania wcześniejszej spłaty takiego Zadłużenia Finansowego w wyniku wystąpienia przypadku

naruszenia (dowolnie opisanego) i stan wymagalności nie został usunięty w okresie, przewidzianym w umowach / dokumentach związanych z ustanowieniem tego zadłużenia, do usunięcia takiego naruszenia (w tym spłaty) a w przypadku braku takiego okresu w okresie 7 (siedmiu) dni od dnia postawienia w stan wymagalności;

**14.5.9. Finansowanie podmiotów spoza Grupy Emitenta**

Emitent lub jakikolwiek Podmiot z Grupy Emitenta:

- (i) udzieli lub zobowiąże się do udzielenia pożyczki lub finansowania w wysokości przekraczającej łącznie 1 (jeden) % Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Grupy Emitenta podmiotowi trzeciemu, tj. nie należącemu do Grupy Emitenta. Dla uniknięcia wątpliwości wpłacenie zaliczek udzielanych podmiotom trzecim na poczet świadczeń wynikających z umów nie stanowi naruszenia niniejszego punktu;
- (ii) udzieli lub zobowiąże się do udzielenia na rzecz podmiotu spoza Grupy Emitenta gwarancji, poręczenia lub innego zabezpieczenia za zobowiązania podmiotu spoza Grupy Emitenta w wysokości przekraczającej łącznie 1 (jeden) % Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Grupy Emitenta lub dokona innych czynności prawnych o skutkach ekonomicznych zbliżonych do któregośkolwiek z wyżej wskazanych, na rzecz podmiotu spoza Grupy Emitenta; powyższe ograniczenie nie ma zastosowania do udzielania gwarancji, poręczeń i innych zabezpieczeń, które nie stanowią Zadłużenia Finansowego, w tym w szczególności zwyczajowo udzielanych przez inwestora lub generalnego wykonawcę lub wykonawcę w toku procesu budowlanego lub sprzedaży mieszkań (w tym gwarancji jakości, gwarancji dobrego wykonania robót budowlanych, gwarancji na rzecz podwykonawców) bądź producenta wyrobów i materiałów o przeznaczeniu przemysłowym (w tym w szczególności gwarancji jakości);

i stan przekroczenia wyżej opisanych limitów będzie trwał nadal po upływie 7 (siedmiu) dni od dnia wystąpienia takiego przekroczenia.

**14.5.10. Zysk. Wypłata dywidendy przez Emitenta.**

Przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji Emitent dokona wypłat z tytułu uczestnictwa w spółce Emitenta na rzecz któregośkolwiek z akcjonariuszy, (w tym w szczególności z tytułu obniżenia kapitału zakładowego, umorzenia akcji lub nabycia akcji, wypłaty zysku (dywidendy) lub zaliczki na poczet zysku (dywidendy)) o wartości przekraczającej jednostkowo lub łącznie w danym roku kalendarzowym (w okresie kolejnych 12 miesięcy kalendarzowych) 30 (trzydzieści) % zysku netto Grupy Emitenta, wykazanego w ostatnim rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta.

**14.5.11. Transakcja rażąco niekorzystna**

Emitent lub inny Podmiot z Grupy Emitenta dokona transakcji lub serii transakcji na rzecz innego podmiotu, nie należącego do Grupy Emitenta, której/których przedmiotem będą aktywa o wartości rynkowej jednostkowo lub łącznie przekraczającej 1 (jeden) % Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Grupy Emitenta, na warunkach rażąco odbiegających, na niekorzyść Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta, od powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym, i w przypadku zbycia, zbywane aktywo (zbywane aktywa) według swojej wartości rynkowej nie zostanie (zostaną) zastąpione innym aktywem (innymi aktywami) o takiej samej lub zbliżonej wartości rynkowej, z wyłączeniem rozporządzeń lub

transakcji polegających na ustanowieniu zabezpieczeń w związku z pozyskaniem finansowania dla działalności Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta.

#### 14.5.12. Niewypłacalność Emitenta

- (i) Emitent stanie się niewypłacalny w rozumieniu przepisów Prawa upadłościowego lub Prawa restrukturyzacyjnego;
- (ii) Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu niemożności terminowego wykonania swoich zobowiązań będzie prowadził negocjacje z ogółem swoich wierzycieli.

#### 14.5.13. Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne

- (i) Zostanie zwołane posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta w celu podjęcia uchwały:
  - (a) w przedmiocie złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta; lub
  - (b) w przedmiocie złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego Emitenta w rozumieniu art. 2 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
  - (c) w przedmiocie podjęcia jakichkolwiek czynności mających na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego w stosunku do Emitenta, w szczególności w przedmiocie przygotowania propozycji układowych, zawarcia umowy z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub w przedmiocie ustalenia dnia układowego w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
  - (d) odbędzie się bez zwołania posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta obejmujące swym porządkiem lub przebiegiem podjęcie uchwały w ww. sprawach; lub
- (ii) Zostanie podjęta przez organ Emitenta jakakolwiek uchwała, o których mowa powyżej; lub
- (iii) Emitent podejmie jakiejkolwiek czynności mające na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego (za wyjątkiem złożenia wniosku o zatwierdzenie układu), w szczególności zawrze umowę z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub ustali dzień układowy w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego lub przedłoży wierzycielom propozycje układowe, w tym przedłoży wierzycielom karty do głosowania o których mowa w art. 212 i 213 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
- (iv) Zostanie wyznaczony tymczasowy nadzorca sądowy lub zarządca przymusowy przedsiębiorstwa Emitenta.

#### 14.5.14. Postępowania egzekucyjne

Przeciwko Emitentowi lub któremukolwiek podmiotowi z Grupy Kapitałowej Emitenta zostanie wszczęte postępowanie egzekucyjne lub nastąpi zajęcie majątku, których łączna wartość jednostkowo lub łącznie (w okresie kolejnych 12 miesięcy) przekroczy 10.000.000,00 (dziesięć milionów) złotych (liczona sumarycznie w stosunku do egzekucji i zajęć Emitenta i wszystkich innych Podmiotów z Grupy Emitenta).

#### 14.5.15. Zajęcie komornicze

Na podstawie tytułu wykonawczego umożliwiającego egzekwowanie od Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta świadczenia o wartości nominalnej (bez odsetek i zasądzonych

kosztów) stanowiącej co najmniej 2 (dwa) % wartości sumy aktywów wskazanych w ostatnim zatwierdzonym, skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta, w odniesieniu do składników majątkowych Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta o wartości stanowiącej co najmniej 2 (dwa) % wartości sumy aktywów wskazanych w ostatnim zatwierdzonym, skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta), nastąpiło zajęcie komornicze lub została skierowana egzekucja, która nie została umorzona lub uchylona lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 120 (stu dwudziestu) dni od dnia uzyskania przez, odpowiednio 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.

#### 14.5.16. Rozwiązanie Emitenta

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

#### 14.5.17. Wykluczenie akcji Emitenta

Akcje Emitenta zostaną wykluczone z obrotu na GPW.

#### 14.5.18. Rynek ASO Catalyst

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

#### 14.5.19. Oświadczenia i zapewnienia Emitenta

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

#### 14.5.20. Utrata Kontroli

Nastąpi Utrata Kontroli.

#### 14.5.21. Obowiązki informacyjne

Emitent nie wykona lub nienależyte wykona swoje zobowiązanie do przekazania informacji zgodnie z pkt 19 Warunków Emisji i takie naruszenie nie zostało usunięte w ciągu 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia wystąpienia danego zdarzenia.

#### 14.5.22. Zabezpieczenia

- (i) Zostanie stwierdzona /zaistnieje nieważność lub bezskuteczność któregokolwiek z zabezpieczeń wiarytelności z Obligacji ustanowionych w wykonaniu Warunków Emisji;
- (ii) Hipoteka zostanie wykreślona z księgi wieczystej lub utraci najwyższe pierwszeństwo,
- (iii) Oświadczenia, o których mowa w pkt. 11.2.2, 11.2.6 i 11.3.8 nie zostaną złożone w terminach wskazanych w niniejszych Warunkach Emisji Obligacji;
- (iv) W terminie 30 dni od dnia, w którym umowa z Administratorem Hipoteki, Administratorem Zastawu i Administratorem Zabezpieczeń, z jakichkolwiek przyczyn, przestanie obowiązywać nie zostanie ustanowiony nowy, odpowiednio, Administrator Hipoteki, Administrator Zastawu i Administrator Zabezpieczeń.



- (v) środki z Rachunku Escrow zostaną wypłacone niezgodnie z postanowieniami Warunków Emisji,
- (vi) Emitent naruszy postanowienia umów, na podstawie których ustanowione zostanie zabezpieczenie Obligacji w wykonaniu Warunków Emisji.

## 15. WCZEŚNIEJSZY WYKUPU NA ŻĄDANIE EMITENTA

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

- 15.1.1. Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Płatności Odsetek, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 15.1.2. Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na Dzień Płatności Odsetek, który przypada nie wcześniej niż po upływie 12 (dwunastu) Dni Roboczych od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu;
- 15.1.3. Wcześniejszy wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW.
- 15.1.4. Z tytułu wykonania wcześniejszego wykupu Emitent wypłaci w Dniu Wcześniejszego Wykupu na rzecz Obligatariuszy za każdą Obligację podlegającą danemu wcześniejszemu wykupowi jej Należność Główną, Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 17 Warunków Emisji oraz premię liczoną od Należności Głównej (a w przypadku, gdy dany wykup będzie realizowany poprzez obniżenie wartości nominalnej Obligacji – premia będzie liczona od wykupowanej części Należności Głównej), zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:
  - W Dniu Płatności Odsetek za I Okres Odsetkowy – 1,00%,
  - W Dniu Płatności Odsetek za II Okres Odsetkowy – 0,75%,
  - W Dniu Płatności Odsetek za III Okres Odsetkowy – 0,50%,
  - W Dniu Płatności Odsetek za IV Okres Odsetkowy – 0,25%,
  - W Dniu Płatności Odsetek za V Okres Odsetkowy - brak premii.
- 15.1.5. Wcześniejszy wykup może również zostać zrealizowany poprzez obniżenie wartości nominalnej Obligacji.

## 16. OBOWIĄZKOWY WYKUP

- 16.1. Emitent zobowiązany jest do przedterminowego całościowego wykupu Obligacji („Obowiązkowy Wykup”), w przypadku, gdy do dnia 31 grudnia 2020 r. nie dostarczy do Oferującego i Administratora Hipoteki Oświadczenia mBanku;
- 16.2. Emitent zobowiązany jest przeprowadzić Obowiązkowy Wykup w terminie do 12 (dwunastu) Dni Roboczych od dnia z pkt. 16.1. W tym celu zobowiązany jest wpłacić na rachunek bankowy KDPW:
  - 16.2.1. kwotę należnych Obligatariuszom Odsetek wyliczonych zgodnie z pkt 17 na dzień Obowiązkowego Wykupu, oraz
  - 16.2.2. kwotę stanowiącą różnicę pomiędzy wartością nominalną Obligacji podlegających Obowiązkowemu Wykupowi a saldem pozostałych środków (niewypłaconych Emitentowi) na Rachunku Escrow zgodnie w pkt. 5.2.
- 16.3. Obowiązkowy Wykup nastąpi poprzez zapłatę Należności Głównej powiększoną o Odsetki zgodnie z pkt. 17. Wykup w ramach Obowiązkowego Wykupu nastąpi zgodnie z Regulacjami KDPW.

## 17. ODSETKI OD OBLIGACJI (OPROCENTOWANIE)

### 17.1. Płatność Odsetek

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

### 17.2. Naliczanie Odsetek

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

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego
1)	Dzień Emisji	28 kwietnia 2021 r.
2)	28 kwietnia 2021 r.	28 października 2021 r.
3)	28 października 2021 r.	28 kwietnia 2022 r.
4)	28 kwietnia 2022 r.	28 października 2022 r.
5)	28 października 2022 r.	28 kwietnia 2023 r.
6)	28 kwietnia 2023 r.	28 października 2023 r.

- 17.2.5. Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba, że Emitent opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji. W tym ostatnim przypadku, Obligacje będą oprocentowane wg stopy odsetek ustawowych liczonych za okres od Dnia Wykupu do dnia poprzedzającego dzień wykonania płatności świadczeń pieniężnych z Obligacji łącznie.

### 17.3. Wysokość Odsetek

Oprocentowanie Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

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

gdzie:

- O - oznacza wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,
- Opr - oznacza Stopę Procentową,
- N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji,
- LD - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu),



po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).

#### 17.4. Ustalanie Stopy Procentowej

- 17.4.1. Stopę Procentową dla danego Okresu Odsetkowego stanowić będzie Stopa Bazowa (jak zdefiniowano poniżej) powiększona o Marżę.
- 17.4.2. Stopę Bazową stanowi stawka WIBOR 6M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 6-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podanej przez GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie na stronie [www.gpwbenchmark.pl](http://www.gpwbenchmark.pl) lub innej stronie, która ją zastąpi.
- 17.4.3. Stopę Bazową ustala się na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa („Dzień Ustalenia Stopy Procentowej”).
- 17.4.4. Jeżeli Stopa Procentowa nie będzie mogła być ustalona według opisanych wyżej zasad, wówczas zostanie ustalona na podstawie ostatniej dostępnej Stopy Bazowej podanej przed Dniem Ustalenia Stopy Procentowej przez GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie na stronie [www.gpwbenchmark.pl](http://www.gpwbenchmark.pl) lub innej stronie, która ją zastąpi.
- 17.4.5. Wysokość Stopy Procentowej będzie ustalana a kwota Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego będzie obliczana przez Agenta Kalkulacyjnego.
- 17.4.6. Agent Kalkulacyjny zawiadomi Emitenta o wysokości Stopy Procentowej i kwocie Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego.
- 17.4.7. Swoje obowiązki Agent Kalkulacyjny będzie wykonywał w terminach przewidzianych przez Warunki Emisji, Regulacje KDPW, regulaminem Rynku ASO Catalyst oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

#### 17.5. Podwyższenie Marży

- 17.5.1. Wysokość Marży określona w pkt 1.25 może ulec zmianie na zasadach określonych poniżej.
- 17.5.2. Wysokość Marży będzie ustalana w oparciu o Wskaźnik Zadłużenia do EBITDA oraz Wskaźnik Zadłużenia do Kapitałów Własnych według poniższej tabeli:

Wskaźnik Zadłużenia do EBITDA \ Wskaźnik Zadłużenia do Kapitałów Własnych	$x \leq 3,5$	$3,5 < x \leq 4,0$	$4,0 < x$
$x \leq 0,8$		+ 0,50 p.p.	+ 0,75 p.p.
$0,8 < x \leq 1,0$	+ 0,25 p.p.	+ 0,50 p.p.	+ 0,75 p.p.
$1,0 < x \leq 1,1$	+ 0,50 p.p.	+ 0,50 p.p.	+ 0,75 p.p.
$1,1 < x$	+ 0,75 p.p.	+ 0,75 p.p.	+ 0,75 p.p.

- 17.5.3. Odsetki będą naliczane w oparciu o zmienioną Marżę – począwszy od Okresu Odsetkowego następującego bezpośrednio po Dniu Badania, na który dany Wskaźnik osiągnął wartość skutkującą zmianą Marży zgodnie z powyższą tabelą.

- „Dzień Badania” na potrzeby pkt. 17.5 oznacza ostatni dzień każdego półrocza kalendarzowego, tj. 30 czerwca oraz 31 grudnia.

17.5.4. Jeżeli wartość Marży została zmieniona zgodnie z tabelą z pkt. 17.5.2., a następnie w kolejnych Dniach Badania, wartość któregośkolwiek z Wskaźników uległa zmianie, należy zweryfikować czy Marża winna mieć inną wysokość zgodnie z tabelą z pkt. 17.5.2.

17.5.5. W przypadku, gdy w wyniku powyższej weryfikacji okaże się, iż Marża winna mieć niższą lub wyższą wysokość, wówczas Marża z tak określoną (zgodnie z pkt. 17.5.2.) niższą lub wyższą wysokością będzie miała zastosowanie do obliczania Odsetek za Okres Odsetkowy następujący po Dniu Badania, na który dany Wskaźnik (lub oba Wskaźniki) osiągnęły wartość skutkującą zmniejszeniem lub zwiększeniem wysokości Marży zgodnie z pkt 17.5.2.

## **18. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI**

18.1. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.

18.2. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w odpowiednim Dniu Płatności.

18.3. Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności.

18.4. Świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce. Płatności będą uważane za należycie dokonane z chwilą dokonania przeniesienia środków pieniężnych na rachunek Obligatariusza.

18.5. W przypadkach niezależnych od Emitenta, które uniemożliwią spełnienie świadczeń pieniężnych z Obligacji zgodnie z zasadami lub w terminach wynikających z Warunków Emisji (w szczególności w przypadku zmian Regulacji KDPW lub w przypadku, w którym ustanowione zostaną dodatkowe dni wolne od pracy, wpływające na działalność KDPW), Emitent ustali inne Dni Ustalenia Praw, w taki sposób, aby nowe terminy były w jak największym stopniu zbliżone do terminów, które ulegną zmianie.

18.6. Z zastrzeżeniem art. 482 Kodeksu cywilnego, Odsetki nie podlegają kapitalizacji z Należnością Główną.

## **19. DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA**

19.1. Emitent będzie publikował odpowiednie Materiały Informacyjne (w tym zawartą w sprawozdaniach finansowych Emitenta / skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych Grupy Emitenta informację o wysokości Wskaźników obliczanych w Dniu Weryfikacji oraz informacje niezbędne do ich obliczenia) na Stronie Internetowej oraz zgodnie z obowiązującymi Emitenta przepisami dotyczącymi przekazywania sprawozdań finansowych przez spółki publiczne w terminach określonych w tych przepisach.

19.2. Emitent zobowiązuje się powiadomić Obligatariuszy o wystąpieniu każdego ze zdarzeń opisanych w ust. 13.5, ust. 14.4, ust. 14.5 Warunków Emisji w przypadku, gdy zdarzenie takie trwać będzie co najmniej 3 (trzy) dni, w trybie przewidzianym dla przekazywania informacji dla Obligatariuszy określonym w ust. 19.3 Warunków Emisji – niezwłocznie, ale nie później niż w terminie 4 (czterech) dni od uzyskania przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu.

19.3. Bez uszczerbku dla wszelkich dodatkowych wymogów przewidzianych przez bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa, informacje dla Obligatariuszy, których przekazanie przewidują Warunki Emisji, będą publikowane na Stronie Internetowej.

**20. PRZEDAWNIE**

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

**21. PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA**

Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie związane z Obligacjami spory poddane będą rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego miejscowo dla dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy.

**22. ZAWIADOMIENIA**

22.1. Wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy, z zastrzeżeniem pkt. 19 Warunków Emisji, będą składane Obligatariuszom poprzez publikację na Stronie Internetowej (z uwzględnieniem okoliczności, że Emitent posiada status spółki publicznej).

22.2. Wszelkie zawiadomienia kierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną podpisane w imieniu Obligatariusza oraz przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres Emitenta.

**23. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY**

23.1. Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy.

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

23.3. Zasady zwoływania i odbywania Zgromadzenia Obligatariuszy określa Ustawa o Obligacjach. Zgromadzenie Obligatariuszy może odbywać się w miejscowości siedziby Emitenta lub w Warszawie.

**24. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

24.1. W sprawach związanych z Obligacjami, Oferujący działa wyłącznie jako pełnomocnik Emitenta i nie ponosi żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Odsetek oraz wykupu Obligacji, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji.

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

24.3. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane przez Emitenta na Stronie Internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach i postanowień Warunków Emisji, Emitent jest zobowiązany przekazywać w postaci drukowanej do Oferującego – w terminie nie dłuższym niż 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na Stronie Internetowej.

**25. ZAŁĄCZNIKI**

Następujące załączniki stanowią integralną część Warunków Emisji:

Załącznik I – wzór instrukcji egzekucyjnej

Załącznik nr 1 - wyciąg z operatu szacunkowego Nieruchomości;

Załącznik U – wyciąg z Umowy administrowania zabezpieczeniami.

.

Pinczyn, dnia 30 października 2020 r.

Za Emitenta

Imię i nazwisko	
Stanowisko	
Podpis	<div> <p>Podpis jest prawidłowy</p> <p>Dokument podpisany przez Katarzyna Wójcik-Szymczak Data: 2020.10.30 17:27:50 CET</p> </div> <div> <p>Podpis jest prawidłowy</p> <p>Dokument podpisany przez MICHAŁ GRZEGORZ SKOPIŃSKI Data: 2020.10.30 19:10:14 CET</p> </div>



**ZAŁĄCZNIK I**  
**DO WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI**  
**WZÓR INSTRUKCJI EGZEKUCYJNEJ**

**INSTRUKCJA EGZEKUCYJNA**

[miejscowość], [data]

Od: [•] ("Obligatariusz")

Do: BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako Administrator Zabezpieczeń;

Dotyczy: Obligacji serii I emitowanych przez Dekpol Spółka Akcyjna z siedzibą w Pincynie ("Emitent") na podstawie uchwały zarządu Emitenta z dnia 29 września 2020 r. w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż **200.000.000,00 PLN** (dwieście milionów złotych i 00/100) oraz uchwały zarządu Emitenta z dnia 15 października 2020 r. w sprawie emisji obligacji serii I („Obligacje”)

Szanowni Państwo,

Zgodnie z pkt 11.6 warunków emisji Obligacji składamy niniejszą instrukcję egzekucyjną oraz dołączamy kopię [dokumentu depozytowego] / [świadczenia depozytowego] potwierdzającego status Obligatariusza oraz liczbę posiadanych Obligacji.

Oświadczamy, że z tytułu posiadanych przez nas Obligacji wystąpił i trwa brak zapłaty kwoty wymagalnej i płatnej. W związku z tym zwracamy się o podjęcie działań mających na celu zaspokojenie z następujących Zabezpieczeń Obligacji: [•] [wpisać metodę egzekucji].

Jednocześnie oświadczamy, że możemy uczestniczyć w kosztach postępowania mającego na celu realizację zaspokojenia z Zabezpieczenia Obligacji pod warunkiem, że koszty te nie zostaną pokryte przez Emitenta, oraz zostaną nam zwrócone w wyniku zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia, jeżeli z zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia pozyskane zostaną wystarczające środki na taki zwrot.

Niniejsze zawiadomienie podlega prawu polskiemu.

Za i w imieniu Obligatariusza

Podpis: .....

[osoby uprawnione do reprezentacji]

Załącznik:

[Dokument depozytowy wystawiony przez Depozytariusza] / [Świadczenie depozytowe, o którym mowa w art. 9 Ustawy o Obrocie]

Przedsiębiorstwo  
projektowania  
badań i normowania  
Projnorm sp. z o. o.



PROJ NORM Sp. z o.o., ul. Sienkiewicza 22, 60-818 Poznań, Tel. +48 61 548 51 66, E-mail: biuro@projnorn.pl, NIP: 761 00 01 990, REGON: 004843008

**NR 390/2020**

ZAMAWIAJĄCY:

**Dekpol S.A.**  
**ul. Gajowa 31,**  
**83-251 PINCZYN**

TEMAT OPRACOWANIA:

### **OPERAT SZACUNKOWY**

dotyczący określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zapisanej w KW nr: WA4M/00386892/3, położonej w Warszawie przy ulicy Prądyńskiego 21, stanowiącej działkę nr: 63, obręb 0407



AUTOR:  
mgr inż. Krystyna Roszak de Tolkmitt

- rzeczoznawca majątkowy

POZNAŃ, dn. 17 września 2020r.



Operat szacunkowy - Warszawa, ulica Prądzyńskiego 21, działka nr: 63, obręb 0407

### WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zapisanej w KW nr: WA4M/00386892/3, położonej w Warszawie przy ulicy Prądzyńskiego 21, stanowiącej działkę nr: 63, obręb 0407

<b>CEL WYCENY:</b>	Opracowanie sporządzono dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności dla celu zabezpieczenia wierzytelności z tytułu obligacji.
<b>ADRES:</b>	<u>Położenie nieruchomości:</u> województwo: mazowieckie powiat: m. st. Warszawa miejscowość: Warszawa ulica: Prądzyńskiego 21
<b>OZNACZENIE EWIDENCJI:</b>	<b>W</b> <u>Nieruchomość oznaczona jest w ewidencji gruntów jako:</u> województwo: mazowieckie powiat: m. st. Warszawa miejscowość: Warszawa jednostka ewidencyjna: dzielnica Wola [146518_8] obwód ewidencyjny: 6-04-07 [nr 0407] działka nr: 63 o powierzchni 0,5878 ha. księga wieczysta numer: WA4M/00386892/3.
<b>WŁASNOŚĆ:</b>	m. st. Warszawa - właściciel gruntu DEKPOL DEWELOPER sp. z o.o. - użytkownik wieczysty gruntu i właściciel nakładów
<b>RODZAJ NIERUCHOMOŚCI:</b>	Nieruchomość gruntowa w części zabudowana budynkami przemysłowymi
<b>PRZEZNACZENIE:</b>	Wyceniana nieruchomość położona jest na terenie, dla którego obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z treścią planu miejscowego wprowadzonego Uchwałą Nr XXXIX/1011/2012 Rady m.st. Warszawy z dnia 5 lipca 2012r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Czyste- rejon ul. Prądzyńskiego, działka nr 63 (oznaczona na powyższej ilustracji czerwonym okregiem) znajduje się na terenie oznaczonym jako: <ul style="list-style-type: none"> <li>• W7b – U/KD-Gw, którego podstawowe przeznaczenie określono jako „usługi i/lub parkingi i garaże wielopoziomowe dla samochodów osobowych”;</li> <li>• 13 KD-Z – droga zbiorcza</li> </ul>
<b>WYDANE DECYZJE ADMINISTRACYJNE:</b>	Dla nieruchomości została wydana decyzja nr 258/WOL/2019 z dnia 12.09.2019r. sygn. AM-AB.6740.129.2018.AFL(54) zatwierdzająca projekt budowlany oraz udzielająca pozwolenia na rozbiórkę pięciu budynków na terenie części dz. nr ew. 63 z obrębu 6-04-07 oraz udzielająca pozwolenia na budowę budynku hotelowego z usługami w parterze, częścią biurową, zagospodarowaniem terenu, na terenie części dz. nr 63 z obrębu 6-04-07 przy ul. Prądzyńskiego w Dzielnicy Wola m. st. Warszawa.

Operat szacunkowy - Warszawa, ulica Prądzyńskiego 21, działka nr: 63, obręb 0407

**PODEJŚCIE** W celu ustalenia wartości rynkowej nieruchomości zastosowano podejście:  
**ZASTOSOWANE** W – dochodowe – dla stanu na dzień zakończenia inwestycji;  
**WYCENIE:** – porównawcze – dla stanu na dzień wyceny.

**WARTOŚĆ:**

Wartość rynkową nieruchomości gruntowej, stanowiącej dz. nr: 63, obręb 6-04-07, położoną w Warszawie przy ulicy Prądzyńskiego 21, według stanu z dnia oględzin i poziomu cen z daty oszacowania określa się na kwotę netto:

**73.238.000,00 zł**

Słownie: siedemdziesiąt trzy miliony dwieście trzydzieści osiem tysięcy złote 00/100

Wartość rynkową nieruchomości gruntowej, stanowiącej dz. nr: 63, obręb 6-04-07, położoną w Warszawie przy ulicy Prądzyńskiego 21, według stanu po zakończeniu inwestycji polegającej na budowie budynku hotelowego z usługami w parterze, częścią biurową, zagospodarowaniem terenu i przy założeniu, że w stosunku do nieruchomości zostanie wydana decyzja pozwolenie na użytkowanie oraz poziomu cen z daty oszacowania określa się na kwotę netto:

**214.200.000,00 zł**

Słownie: dwieście czternaście milionów dwieście tysięcy złote 00/100

Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego:

Data sporządzenia operatu szacunkowego – **Poznań, dnia 17.09.2020r.**





legal & tax

act

## UMOWA ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAM

- dla obligacji serii I emitowanych przez Dekpol S.A.

act legal offices

Warsaw  
Amsterdam  
Bratislava  
Bucharest  
Budapest  
Frankfurt  
Madrid  
Milan  
Prague  
Vienna

[www.actlegal.com](http://www.actlegal.com)

zawarta dnia: 15 października 2020 r.

pomiędzy:

**BSWW Trust Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

(„Administrator Zabezpieczeń”)

i

**Dekpol Spółka Akcyjna**

(„Emitent”)

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji serii I emitowanych przez Dekpol S.A.

**NINIEJSZA UMOWA ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI („Umowa”)** została zawarta w Warszawie dnia 15 października 2020 r. przez i pomiędzy:

- (I) spółką pod firmą **BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie, adres: ul. ks. I. J. Skorupki 5, 00-546 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 0000505020, NIP: 5252584345, REGON: 147161309, o kapitale zakładowym w wysokości: 5.000,00 PLN (pięć tysięcy złotych) (dalej: „**Administrator Zabezpieczeń**” lub „**BSWW Trust**”), reprezentowaną przez:

**Mariusza Tuchlina – Prezesa Zarządu,**

a

- (II) spółką pod firmą **Dekpol Spółka Akcyjna** z siedzibą w Pinczynie, adres: ul Gajowa 31, 83-251 Pinczyna, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000505979, NIP: 5922137980, REGON: 220341682, o kapitale zakładowym w wysokości 8.362.549,00 PLN (osiem milionów trzysta sześćdziesiąt dwa tysiące pięćset czterdzieści dziewięć złotych i 00/100) całkowicie wpłaconym (dalej: „**Emitent**”), reprezentowaną przez:

**Sebastiana Sury - pełnomocnika**

Administrator Zabezpieczeń oraz Emitent zwani są w dalszej części Umowy jako „**Strony**”, a każda z nich indywidualnie jako „**Strona**”.

#### **ZWAŻYWSZY, ŻE:**

- (A) na podstawie:

- uchwały zarządu Emitenta z dnia 29 września 2020 r. w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż **200.000.000,00 PLN** (dwieście milionów złotych i 00/100) („**Program Emisji**”);
- uchwały zarządu Emitenta z dnia 15 października 2019 r. w sprawie emisji obligacji serii I,

Emitent postanowił wyemitować w ramach Programu Emisji do **50.000** (pięćdziesiąt tysięcy) obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą „I”, o wartości nominalnej **1.000,00 PLN** (tysiąc złotych i 00/100) każda oraz łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych obligacji w wysokości do **50.000.000,00 PLN** (pięćdziesiąt milionów złotych i 00/100) („**Obligacje**”), dla których prawa i obowiązki Emitent i obligatariuszy zostały określone w dokumencie: „*Warunki emisji obligacji serii I emitowanych przez Dekpol S.A. z siedzibą w Pinczynie*” („**Warunki Emisji**”); kopia Warunków Emisji stanowi Załącznik nr 1 do Umowy;

- (B) zgodnie z Warunkami Emisji zabezpieczeniem wierzytelności obligatariuszy wynikających z Obligacji mają być: Hipoteka, Zastaw Rejestrowy oraz Rachunek Escrow (*jak zdefiniowano poniżej*);
- (C) intencją Stron jest pełnienie przez BSWW Trust funkcji administratora zabezpieczeń dla Hipoteki, Zastawu Rejestrowego oraz Rachunku Escrow;

#### **STRONY POSTANOWIŁY, CO NASTĘPUJE:**



## 1. DEFINICJE

W Umowie:

<b>Grupa Emitenta</b>	oznacza podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (tj. z dnia 17 stycznia 2019 r. - Dz.U. z 2019 r. poz. 351 ze zm.);
<b>Hipoteka</b>	ma znaczenie nadane w Warunkach Emisji;
<b>Instrukcje Egzekucyjne</b>	oznacza instrukcje Obligatariuszy Instruujących lub instrukcję Obligatariusza Instruującego skierowane do Administratora Zabezpieczeń, sporządzone zasadniczo według wzoru stanowiącego Załącznik I (Wzór Instrukcji Egzekucyjnej) do Warunków Emisji, a "Instrukcja Egzekucyjna" oznacza którąkolwiek z nich; do Instrukcji Egzekucyjnej powinny być każdorazowo dołączone, pod rygorem braku jej uznania przez Administratora Zabezpieczeń: <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) dokumenty potwierdzające umocowanie osób podpisujących do reprezentowania Obligatariusza,</li> <li>(b) oryginał lub notarialnie poświadczoną kopię dokumentu wystawionego zgodnie z Ustawą o Obrocie potwierdzający, iż każdy Obligatariusz Instruujący jest posiadaczem Obligacji,</li> <li>(c) oświadczenie, że Obligatariusz należy albo nie należy do Grupy Emitenta;</li> </ul>
<b>Instrukcje Szczegółowe</b>	oznacza instrukcje Obligatariuszy Instruujących lub instrukcję Obligatariusza Instruującego skierowane/skierowaną do Administratora Zabezpieczeń każdorazowo w odpowiedzi na dane Zawiadomienie, sporządzone zasadniczo według wzoru załączonego do danego Zawiadomienia (o ile taki wzór został załączony do Zawiadomienia), wskazujące/wskazującą, które z potencjalnych czynności zmierzających do zaspokojenia Wierzytelności z Zabezpieczeń opisanych przez Administratora Zabezpieczeń w Zawiadomieniu, powinny w ocenie danego Obligatariusza Instruującego zostać podjęte, oraz zawierające/zawierającą potwierdzenie gotowości do zabezpieczenia kosztów podjęcia takich czynności; "Instrukcja Szczegółowa" oznacza którąkolwiek z nich;
<b>Instrukcje Wiążące</b>	ma znaczenie nadane w pkt 3.4.6;
<b>Nieruchomość</b>	ma znaczenie nadane w Warunkach Emisji;
<b>Obligacje</b>	ma znaczenie nadane w lit. A preambuły Umowy;
<b>Obligatariusz</b>	oznacza każdego właściciela lub współwłaściciela Obligacji;
<b>Obligatariusze Instruujący</b>	oznacza Obligatariuszy, którzy przekazali Administratorowi Zabezpieczeń Instrukcje Egzekucyjne lub Instrukcje Szczegółowe, a "Obligatariusz Instruujący" oznacza którąkolwiek z takich osób;

/ 14

<b>Ogólna Wartość Obligacji</b>	oznacza łączną pozostającą do zapłaty wartość nominalną wszystkich nieumorzonych Obligacji;
<b>Rachunek Escrow</b>	ma znaczenie nadane w Warunkach Emisji;
<b>Skorygowana Wartość Obligacji</b>	oznacza łączną pozostającą do zapłaty wartość nominalną tych z nieumorzonych Obligacji, posiadaczy których złożyli Administratorowi Zabezpieczeń Instrukcje Egzekucyjne, z wyłączeniem wartości nominalnej Obligacji Grupy Emitenta;
<b>Ustawa o Obligacjach</b>	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tj.: Dz. U. z 2020, poz. 1208, ze zm.);
<b>Ustawa o Obrocie</b>	oznacza ustawę o obrocie instrumentami finansowymi z dnia 29 lipca 2005 r. (tj.: Dz.U. z 2020 r. poz.89 ze zm.);
<b>Warunki Emisji lub WEO</b>	oznacza warunki emisji w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach mające zastosowanie do Obligacji;
<b>Wierzytelności</b>	oznacza wszelkie istniejące i przyszłe wierzytelności pieniężne Obligatariuszy względem Emitenta wynikające z Obligacji, w szczególności wierzytelności o zapłatę odsetek od Obligacji i wierzytelności z tytułu wykupu Obligacji przez Emitenta;
<b>Zabezpieczenia</b>	oznacza łącznie Hipotekę, Rachunek Escrow oraz Zastaw Rejestrowy;
<b>Zastaw Rejestrowy</b>	ma znaczenie nadane w Warunkach Emisji;
<b>Zawiadomienie</b>	ma znaczenie nadane w pkt 3.4.2.
<b>Zgoda na Zwolnienie</b>	ma znaczenie nadane w Warunkach Emisji.

## 2. PRZEDMIOT UMOWY

### 2.1. Emitent niniejszym ustanawia BSWW Trust:

- 2.1.1. administratorem hipoteki dla Hipoteki, w rozumieniu art. 31 ust 4 Ustawy o Obligacjach oraz powierza BSWW Trust wykonywanie względem Hipoteki praw i obowiązków wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, a Administrator Zabezpieczeń wyraża zgodę na ustanowienie go administratorem hipoteki dla Hipoteki na Nieruchomości;
- 2.1.2. administratorem zastawu dla Zastawu Rejestrowego w rozumieniu przepisu art. 4 ust 4 Ustawy o Zastawie Rejestrowym oraz powierza BSWW Trust wykonywanie względem Zastawu Rejestrowego praw i obowiązków zastawnika we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, a BSWW Trust wyraża zgodę na ustanowienie go administratorem zastawu dla Zastawu Rejestrowego;
- 2.1.3. administratorem zabezpieczeń dla Rachunku Escrow w rozumieniu przepisu art. 29 Ustawy o Obligacjach oraz powierza BSWW Trust wykonywanie praw i obowiązków wierzyciela z tytułu Rachunku Escrow we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, a BSWW Trust wyraża zgodę na ustanowienie go administratorem zabezpieczeń dla Rachunku Escrow.

5 / 14



- 2.2. Administrator Zabezpieczeń oświadcza, że nie zachodzą w stosunku do niego okoliczności wyłączające możliwość pełnienia funkcji administratora zabezpieczeń, o których mowa w art. 80 ust. 2 w zw. z art. 31 ust. 4 zd. 3 Ustawy o Obligacjach.
- 2.3. Administrator Zabezpieczeń zapoznał się z Warunkami Emisji i projektami dokumentów Zabezpieczenia Obligacji i akceptuje ich treść.

### 3. UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ

- 3.1. Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony do:
  - 3.1.1. zabezpieczenia Wierzytelności Zabezpieczeniami;
  - 3.1.2. wykonywania we własnym imieniu lecz na rachunek Obligatariuszy, praw i obowiązków wierzyciela, wynikających z przepisów prawa oraz Zabezpieczeń, w tym w szczególności do składania odpowiednich wniosków do sądów, rejestrów;
  - 3.1.3. dokonania innych działań i czynności w zakresie egzekwowania i zaspokajania Wierzytelności, niezbędnych do prawidłowego wykonania Umowy oraz dokumentów ustanawiających lub związanych z Zabezpieczeniami;
  - 3.1.4. wydawania Zgód na Zwolnienie na zasadach określonych w Warunkach Emisji.
- 3.2. Emitent nie jest uprawniony do wydawania Administratorowi Zabezpieczeń wiążących poleceń lub instrukcji, co do wykonywania przez niego obowiązków wynikających z Umowy lub z przepisów prawa.
- 3.3. Administrator Zabezpieczeń ma jedynie takie obowiązki, które są lub będą wyraźnie określone w Umowie oraz dokumentach ustanawiających Zabezpieczenia. Obowiązki Administratora Zabezpieczeń wynikające z wyżej wymienionych dokumentów mają charakter wyłącznie administracyjny, chyba że dokumenty takie wyraźnie stanowią inaczej.
- 3.4. Administrator Zabezpieczeń będzie realizował swoje uprawnienia wskazane powyżej i wynikające z Umowy i dokumentów ustanawiających Zabezpieczenia w wykonaniu pisemnych **Instrukcji Egzekucyjnych** oraz pisemnych **Instrukcji Szczegółowych**, na zasadach określonych poniżej:
  - 3.4.1. Administrator Zabezpieczeń podejmie czynności zmierzające do zaspokojenia Wierzytelności z ustanowionych Zabezpieczeń, jeżeli w terminach wynikających z Warunków Emisji nie zostaną wykupione jakiegokolwiek Obligacje i jednocześnie Obligatariusz lub Obligatariusze złożą Administratorowi Zabezpieczeń Instrukcje Egzekucyjne;
  - 3.4.2. w przypadku wystąpienia okoliczności wskazanej w pkt 3.4.1 powyżej:
    - (i) Administrator Zabezpieczeń poinformuje Obligatariuszy o czynnościach, zmierzających do zaspokojenia Wierzytelności z Zabezpieczeń, które w danych okolicznościach może podjąć oraz wynikających z nich kosztach, a także poinformuje Obligatariuszy o możliwości złożenia Instrukcji Szczegółowej wskazując jednocześnie termin w jakim takie Instrukcje Szczegółowe powinny zostać złożone („Zawiadomienie”);
    - (ii) wraz z Zawiadomieniem Administrator Zabezpieczeń może udostępnić formularz/wzór Instrukcji Szczegółowej, wskazujący możliwe do wykonania czynności. Zawiadomienie może zostać opublikowane na stronie internetowej Administratora Zabezpieczeń lub może zostać przekazane Obligatariuszom w inny sposób, według uznania Administratora Zabezpieczeń w szczególności: (i) za pośrednictwem Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. i podmiotów

prowadzących rachunki papierów wartościowych; (ii) na adresy e-mail uprzednio udostępnione przez Obligatariuszy w celu kontaktowania się z nimi; (iii) podmiotom, które zgłoszą się do Administratora Zabezpieczeń i wykażą swój status Obligatariusza;

- 3.4.3. Instrukcja Szczegółowa powinna zostać przekazana Administratorowi Zabezpieczeń w formie pisemnej w terminie wskazanym w Zawiadomieniu.
- 3.4.4. Instrukcje Szczegółowe, przekazane po upływie terminu wskazanego w Zawiadomieniu nie będą brane pod uwagę przez Administratora Zabezpieczeń przy ustalaniu większości, o której mowa w pkt 3.4.6 poniżej.
- 3.4.5. Instrukcje Egzekucyjne lub Instrukcje Szczegółowe dotyczące poszczególnych czynności faktycznych i prawnych nie mogą być domniemane i dorozumiane, w szczególności z faktu przekazania Administratorowi Zabezpieczeń informacji lub dokumentu.
- 3.4.6. w przypadku, w którym podjęcie danej czynności rekomendują Instrukcje Szczegółowe złożone przez Obligatariuszy reprezentujących większość co najmniej **50 %** Skorygowanej Wartości Obligacji, Instrukcje takie wiążą Administratora Zabezpieczeń i jest on zobowiązany do ich wykonania („Instrukcje Wiążące”).
- 3.5. Wobec braku stosownych instrukcji od odpowiednich Obligatariuszy Instruujących złożonych zgodnie z pkt 3.4. powyżej pozwalających na ustalenie Instrukcji Wiążącej, Administrator Zabezpieczeń ma prawo (lecz nie obowiązek) podejmować działania leżące w jego ocenie w najlepszym interesie Obligatariuszy.
- 3.6. Administrator Zabezpieczeń może powstrzymać się od działania zgodnie z instrukcjami złożonymi przez danych Obligatariuszy Instruujących, jak również od działania zgodnie z pkt 3.5. powyżej, do czasu otrzymania od Emitenta lub danych Obligatariuszy zabezpieczenia kosztów, jakie może ponieść.
- 3.7. Niezależnie od ewentualnego odmiennego postanowienia Umowy, Administrator Zabezpieczeń nie jest zobowiązany do podjęcia ani zaniechania żadnej czynności, jeśli według zasadnej, obiektywnej oraz racjonalnej opinii, stanowiłoby to lub mogłoby stanowić naruszenie bezwzględnie obowiązującego przepisu prawa, bądź też naruszenie zobowiązania do zachowania poufności. Na zasadne żądanie danego Obligatariusza Administrator Zabezpieczeń wskaże na piśmie rodzaj naruszenia, jakie wywołałoby jego działanie lub zaniechanie wskazane w poprzednim zdaniu.
- 3.8. Jeżeli Administrator Zabezpieczeń po otrzymaniu Instrukcji Wiążących nie będzie dysponował niezbędnymi środkami do pokrycia związanych z tym kosztów (z uwzględnieniem środków znajdujących się w depozycie, o którym mowa w pkt 6 poniżej), wezwie Obligatariuszy do ich uiszczenia wskazując wysokość wpłaty, rachunek bankowy na który powinna nastąpić oraz termin do jej uiszczenia.
- 3.9. W przypadku w którym Administrator Zabezpieczeń nie otrzyma od Obligatariuszy środków niezbędnych do pokrycia kosztów czynności podejmowanych w wykonaniu Instrukcji Wiążących może wstrzymać się od ich wykonania i w takim wypadku nie ponosi odpowiedzialności za skutki faktyczne ani prawne takiego zaniechania, w tym związane z uchybieniem terminom procesowym lub utratą możliwości wykonania takich czynności w późniejszym terminie.

#### 4. ODPOWIEDZIALNOŚĆ ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ

- 4.1. Administrator Zabezpieczeń nie będzie ponosić odpowiedzialności za żadne działanie (lub zaniechanie), jeśli jego działanie (lub powstrzymanie się od działania) jest zgodne z Instrukcją Wiążącą.

- 4.2. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za:
- 4.2.1. adekwatność, rzetelność lub kompletność informacji (ustnych lub pisemnych) przekazywanych Administratorowi Zabezpieczeń w związku z Umową lub dokumentami Zabezpieczenia;
  - 4.2.2. możliwość odzyskania kwot należnych z tytułu Wierzytelności;
  - 4.2.3. rzetelność oświadczeń składanych przez Emitenta lub jakiegokolwiek inny podmiot ustanawiający Zabezpieczenia.
- 4.3. Administrator Zabezpieczeń nie będzie ponosił odpowiedzialności, jeżeli dane Zabezpieczenie nie będzie mogło zostać ustanowione lub ustanowienie danego Zabezpieczenia okaże się nieskuteczne, z powodu nieprzysługiwania Emitentowi lub innemu podmiotowi ustanawiającemu dane Zabezpieczenie tytułu prawnego do przedmiotu takiego Zabezpieczenia.
- 4.4. Administrator Zabezpieczeń nie będzie ponosił odpowiedzialności za wady prawne, wady fizyczne, czy właściwości przedmiotów Zabezpieczeń (w szczególności wskazane w raportach z badania *due diligence* lub wycenach), a także za ich ewentualny wpływ na skuteczność Zabezpieczeń i możliwość zaspokojenia z nich Wierzytelności.
- 4.5. W przypadku, gdyby wykonywanie funkcji Administratora Zabezpieczeń wymagało dostarczenia przez Emitenta lub Obligatariusza w określonym terminie informacji lub dokumentów, to wobec ich niedostarczenia na czas (mimo zawiadomienia Emitenta lub Obligatariusza o takiej potrzebie dokonanej przez Administratora Zabezpieczeń z odpowiednim wyprzedzeniem), Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie funkcji Administratora Zabezpieczeń.
- 4.6. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za żadne działanie podjęte lub zaniechane przez niego na podstawie lub w związku z Umową lub dokumentami Zabezpieczeń i w ich ramach, chyba że takie działanie lub zaniechanie były spowodowane rażącym niedbalstwem lub winą umyślną po jego stronie.
- 4.7. Odpowiedzialność Administratora Zabezpieczeń wobec Emitenta z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy ograniczona jest do 10-krotności otrzymanego przez Administratora Zabezpieczeń wynagrodzenia netto (tj. bez kwoty podatku od towarów i usług).
- 4.8. Strony wzajemnie ograniczają odpowiedzialność wynikającą z Umowy do wysokości szkody rzeczywistej (*damnum emergens*).
- 4.9. Emitent zobowiązuje się zwolnić Administratora Zabezpieczeń z jakichkolwiek obowiązków świadczenia na rzecz podmiotów innych niż Emitent z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy przez Emitenta, także w przypadku wypowiedzenia Umowy przez Administratora Zabezpieczeń.

## 5. UZYSKANIE ZASPOKOJENIA Z ZABEZPIECZEŃ

- 5.1. W przypadku uzyskania przez Administratora Zabezpieczeń zaspokojenia z któregośkolwiek z Zabezpieczeń, Administrator Zabezpieczeń dokona odpowiedniego rozliczenia kwot uzyskanych z realizacji tego Zabezpieczenia Obligacji, przy czym kwoty te zostaną przeznaczone przez Administratora Zabezpieczeń:
- 5.1.1. w pierwszej kolejności – na zapłatę lub na poczet zapłaty wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń określonego w pkt 6 Umowy jak również niezapłaconych udokumentowanych opłat, kosztów i wydatków Administratora Zabezpieczeń;



- 5.1.2. w drugiej kolejności – na zapłatę lub na poczet zapłaty kosztów i wydatków każdego Obligatariusza Instruującego poniesionych w związku z zabezpieczeniem Administratorowi Zabezpieczeń kosztów zgodnie z pkt. 3.6 Umowy;
- 5.1.3. w trzeciej kolejności – na poczet zaspokojenia Wierzytelności – na rzecz Obligatariuszy proporcjonalnie do wielkości Wierzytelności, jaką posiadał każdy z Obligatariuszy w stosunku do Emitenta, przy czym Administrator Zabezpieczeń:
- (i) przekaże tak obliczone kwoty Obligatariuszom Instruującym oraz Obligatariuszom, którzy zgłosili się do rozliczenia kwot uzyskanych z realizacji Zabezpieczenia Obligacji i wykazali swój status świadectwem depozytowym w terminie do 3 miesięcy od dnia uzyskania kwoty z realizacji Zabezpieczenia Obligacji,
  - (ii) kwoty nieprzekazane Obligatariuszom zgodnie z punktem poprzedzającym złoży do depozytu sądowego;
- 5.1.4. w czwartej kolejności – na zwrot nadwyżki na rzecz Emitenta.
- 5.2. Jeżeli względem Wierzytelności wystąpią przesłanki uprawniające Administratora Zabezpieczeń do złożenia do depozytu sądowego kwot uzyskanych z zaspokojenia z Zabezpieczenia, Administrator Zabezpieczeń złoży odpowiednią część tak uzyskanych kwot do depozytu sądowego.

## 6. WYNAGRODZENIE I DEPOZYT

- 6.1. Emitent zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Administratora Zabezpieczeń:
- 6.1.1.
- 6.1.2.
- 6.2. Wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń, o którym mowa w pkt 6.1.1. powyżej, płatne będzie rocznie z góry, w terminie 7 dni od daty otrzymania przez Emitenta prawidłowo wystawionej faktury VAT, przy czym pierwsza faktura wystawiona zostanie w dniu zawarcia Umowy a każda kolejna po upływie każdych 12 miesięcy jej obowiązywania. W przypadku, gdy Umowa zostanie rozwiązana przed upływem danego roku, za który Emitent zapłacił pełne wynagrodzenie roczne, wówczas BSWW Trust będzie należne wynagrodzenie za dany rok proporcjonalnie do okresu w jakim Umowa obowiązywała w danym roku, a w konsekwencji BSWW Trust zwróci Emitentowi niezwłocznie odpowiednią część zapłaconego wynagrodzenia.
- 6.3. Wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń, o którym mowa w pkt 6.1.2. powyżej, płatne będzie miesięcznie z dołu w terminie 7 dni od daty otrzymania przez Emitenta prawidłowo wystawionej faktury VAT.

- 6.4. Kwoty wynagrodzeń, o których mowa w pkt. 6.1. powyżej, nie obejmują należnego podatku od towarów i usług (VAT), który będzie doliczany w wysokości obowiązującej w dniu wystawiania faktury.
- 6.5. Administrator Zabezpieczeń nie jest zobowiązany do ponoszenia samodzielnie kosztów wydatków i opłat sądowych, egzekucyjnych, notarialnych, wynagrodzenia biegłych i tłumaczy, podatku od czynności cywilnoprawnych, związanych z wykonywaniem Umowy lub czynności Administratora Zabezpieczeń. Emitent zobowiązuje się do zwrotu wszelkich kosztów poniesionych przez Administratora Zabezpieczeń w celu należytego wykonania Umowy lub czynności Administratora Zabezpieczeń. Niezależnie od uprawnień Administratora Zabezpieczeń określonych w pkt. 3.6. Umowy, Administrator Zabezpieczeń może żądać od Emitenta zaliczek na poczet ww. kosztów.
- 6.6. Depozyt
- 6.6.1. Celem zabezpieczenia wykonywania czynności przez Administratora Zabezpieczeń Emitent wpłaci kwotę **30.000,00 PLN** (trzydzieści tysięcy złotych i 00/100) na rachunek bankowy BSWW Trust prowadzony przez Bank BNP Paribas S.A. o numerze: **28 1600 1169 1849 5950 2000 0001**, z następującym tytułem płatności: „*Depozyt – zgodnie z umową administrowania zabezpieczeniami dla obligacji serii I emitowanych przez Dekpol S.A. z dnia 15.10.2020*”, w terminie **14 (czternastu) dni** od daty zawarcia Umowy.
- 6.6.2. Środki znajdujące się w depozycie Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony wykorzystać tylko na pokrycie kosztów związanych z wykonywaniem obowiązków Administratora Zabezpieczeń określonych w Umowie, w dokumentach ustanawiających Zabezpieczenia oraz przepisach prawa, jak i na pokrycie wymagalnego, a nie zapłaconego wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń, o którym mowa powyżej.
- 6.6.3. W przypadku, gdy jakiegokolwiek środki z depozytu zostaną wykorzystane przez Administratora Zabezpieczeń na zasadach określonych powyżej, wówczas Emitent będzie zobowiązany do uzupełnienia depozytu do kwoty określonej w pkt 6.6.1 powyżej w terminie **14 (czternastu) dni** od dnia otrzymania od Administratora Zabezpieczeń wezwania w tym zakresie.
- 6.6.4. Środki znajdujące się w depozycie (tj. po pomniejszeniu o wypłaty dokonane zgodnie z pkt 6.6.2 powyżej) zostaną zwrócone Emitentowi w terminie **14 (czternastu) dni** po dniu wygaśnięcia wszystkich Zabezpieczeń oraz zaspokojenia w całości roszczeń z Obligacji.

## **7. OBOWIĄZYWANIE UMOWY**

- 7.1. Umowa zostaje zawarta na czas określony – do dnia, w którym wystąpi późniejsze ze zdarzeń:
- 7.1.1. nastąpi zaspokojenie wszelkich Wierzytelności;
- 7.1.2. nastąpi wygaśnięcie ostatniego z Zabezpieczeń.
- 7.2. Strony uprawnione są do wypowiedzenia Umowy na następujących zasadach:
- 7.2.1. Administrator Zabezpieczeń – z zachowaniem 30-(trzydziesto) dniowego okresu wypowiedzenia w razie:
- (i) niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązań wynikających z Umowy;
- (ii) uzyskania przez Administratora Zabezpieczeń informacji o ryzykach prawnych dla skuteczności ustanowienia lub trwania lub egzekwowania



- zabezpieczeń, wynikających z raportu z badania prawnego lub opinii prawnej wskazującej takie ryzyka prawne.
- 7.2.2. Emitent - z zachowaniem 30-(trzydziesto) dniowego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, jednak wyłącznie na następujących zasadach:
- (i) wyłącznie w przypadku powierzania funkcji Administratora Zabezpieczeń innemu podmiotowi po uprzednim uzyskaniu zgody wszystkich Obligatariuszy;
  - (ii) ze skutkiem wypowiedzenia nie wcześniej niż na dzień rozpoczęcia obowiązywania nowej umowy dotyczącej administrowania Zabezpieczeniami, zawartej z nowym Administratorem Zabezpieczeń, wybranym zgodnie z pkt (i) powyżej;
- 7.2.3. Emitent – ze skutkiem natychmiastowym – po wygaśnięciu Wierzytelności.
- 7.3. W przypadku wypowiedzenia Umowy przez Administratora Zabezpieczeń zgodnie z postanowieniami pkt 7.2.1 powyżej Administrator Zabezpieczeń niezwłocznie powiadomi o tym Agenta Kalkulacyjnego (w rozumieniu Warunków Emisji) oraz Obligatariuszy. Strony ustanowią osobę trzecią wskazaną zgodnie z punktem 7.4 do pełnienia obowiązków. W takim przypadku Administrator Zabezpieczeń może pisemnie wezwać Emitenta do ustanowienia osoby trzeciej wskazanej przez wszystkich Obligatariuszy nowym administratorem Zabezpieczeń. Emitent zobowiązuje się, że w terminie 1 (jednego) miesiąca od daty otrzymania takiego wezwania:
- 7.3.1. zawrze z ww. osobą trzecią umowę, na mocy której ustanowi ją nowym administratorem Zabezpieczeń,
  - 7.3.2. osoba trzecia, z którą Emitent zawrze umowę, o której mowa w punkcie poprzedzającym zawrze z Administratorem Zabezpieczeń umowę, na mocy której na tą osobę trzecią przeniesione zostaną Zabezpieczenia.
- 7.4. Jeżeli jakiegokolwiek Obligacje zostały wyemitowane i pozostają niewykupione, niniejsza Umowa nie może zostać wypowiedziana lub rozwiązana w inny sposób niż opisany w powyższych punktach. Strony jednak zobowiązują się do wypowiedzenia lub rozwiązania w inny sposób niniejszej Umowy, jeżeli:
- 7.4.1. zgromadzenie obligatariuszy podejmie stosowną uchwałę w tym przedmiocie lub
  - 7.4.2. zostaną zawarte jednobrzmiące porozumienia pomiędzy wszystkimi Obligatariuszami dotyczące zwolnienia Administratora Zabezpieczeń z jego obowiązków wynikających z Umowy lub dokumentów ustanawiających Zabezpieczenie (w zakresie i na warunkach przewidzianych w ww. uchwale lub porozumieniach).
- 7.5. W przypadku wypowiedzenia Umowy zgodnie z postanowieniami pkt 7.4 Strony niezwłocznie powiadomią o tym Agenta Kalkulacyjnego (w rozumieniu Warunków Emisji) oraz Obligatariuszy. Strony ustanowią osobę trzecią wskazaną zgodnie z punktem 7.4 do pełnienia obowiązków w zakresie przewidzianym w niniejszej Umowie, chyba że zgromadzenie Obligatariuszy lub Obligatariusze w jednobrzmiących porozumieniach postanowią inaczej (w takim przypadku Strony zastosują się do ich instrukcji). Strony zobowiązują się, że w terminie 1 (jednego) miesiąca od daty otrzymania takiego wezwania:
- 7.5.1. Emitent zawrze z ww. osobą trzecią umowę, na mocy której ustanowi ją nowym Administratorem Zabezpieczeń,
  - 7.5.2. osoba trzecia, z którą Emitent zawrze umowę, o której mowa w punkcie poprzedzającym zawrze z Administratorem Zabezpieczeń umowę, na mocy 11 / 14

której na tę osobę trzecią przeniesione zostaną Zabezpieczenia.

## 8. OBOWIĄZKI EMITENTA

Emitent zobowiązuje się wobec Administratora Zabezpieczeń, że:

- 8.1. zawiadomi Administratora Zabezpieczeń niezwłocznie po powzięciu wiadomości o tym, że: (i) jakakolwiek osoba podjęła jakiejkolwiek czynności zmierzające do wszczęcia postępowania egzekucyjnego z dowolnego z przedmiotów Zabezpieczenia; lub (ii) w stosunku do jakiegokolwiek przedmiotu Zabezpieczenia wszczęte zostało postępowanie egzekucyjne;
- 8.2. na żądanie Administratora Zabezpieczeń, podejmie wszelkie czynności oraz przekaże wszelkie dokumenty niezbędne w związku z realizacją Umowy lub zaspokojeniem z którejkolwiek Zabezpieczenia;
- 8.3. nie później niż w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od otrzymania pisemnego żądania, przekaże Administratorowi Zabezpieczeń wszelkie posiadane informacje odnośnie wypełniania przez Emitenta zobowiązań z tytułu Obligacji, przy czym z żądaniem takim Administrator Zabezpieczeń nie będzie zwracał się do Emitenta bez uzasadnionych przyczyn;
- 8.4. o ile będzie to niezbędne dla prawidłowego wykonania Umowy, udzieli Administratorowi Zabezpieczeń wszelkich niezbędnych pełnomocnictw, o treści i zakresie wspólnie uzgodnionym przez Strony;
- 8.5. umożliwi Administratorowi Zabezpieczeń wgląd w siedzibie Emitenta, do wszelkich dokumentów związanych ze stanem prawnym lub faktycznym dotyczącym każdego z przedmiotów Zabezpieczeń, po uprzednim ustaleniu terminu dokonania tych czynności z Administratorem Zabezpieczeń, lub przekaże Administratorowi Zabezpieczeń na jego żądanie poświadczane kopie ww. dokumentów;
- 8.6. będzie przedstawiał Administratorowi Zabezpieczeń, na jego żądanie wyjaśnienia dotyczące stanu prawnego lub faktycznego dotyczącego każdego z przedmiotów Zabezpieczenia;
- 8.7. nie później niż 4 (cztery) Dni Robocze od powzięcia uchwały w sprawie likwidacji Emitenta lub uprawomocnienia się orzeczenia sądowego o przymusowej likwidacji Emitenta, zawiadomi Administratora Zabezpieczeń o takim zdarzeniu;
- 8.8. nie później niż 4 (cztery) Dni Robocze od złożenia przez Emitenta wniosku o ogłoszenie upadłości lub o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego zawiadomi Administratora Zabezpieczeń o treści takiego wniosku i jego zasadności;
- 8.9. będzie niezwłocznie powiadamiał Administratora Zabezpieczeń o wszelkich zdarzeniach mogących mieć negatywny wpływ na zaspokojenie Wierzytelności.

## 9. ZAWIADOMIENIA

- 9.1. Wszelkie zawiadomienia, wezwania lub inna korespondencja („Korespondencja”) przekazywane w związku z Umową będą ważne o ile będą miały formę pisemną lub formę elektroniczną pod rygorem nieważności i powinny być doręczane odpowiedniej Stronie na jej adres do doręczeń wskazany w komparcji Umowy, z zastrzeżeniem pkt. 9.2. i 9.3. Umowy.
- 9.2. Dopuszcza się zmianę adresów do doręczeń Korespondencji. O każdej zmianie adresu Strona zobowiązana jest poinformować drugą Stronę na piśmie pod rygorem nieważności z co najmniej 7-(siedmio) dniowym wyprzedzeniem, przy czym adres do doręczeń Korespondencji zawsze musi znajdować się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

- 9.3. Jeżeli dana Strona Umowy nie powiadomi drugiej Strony na piśmie, o zmianie adresu do doręczeń zgodnie z pkt 9.2. Umowy, Korespondencja powinna być doręczana na adres, o którym mowa w pkt 9.1 lub inny, który został zmieniony zgodnie z pkt. 9.2. Umowy.
- 9.4. Korespondencja powinna być doręczana odpowiedniej Stronie w jeden z niżej wymienionych sposobów: (i) osobiście, (ii) pocztową przesyłką listową poleconą lub (iii) za pośrednictwem kuriera lub (iv) w inny sposób za potwierdzeniem odbioru.
- 9.5. Za dzień otrzymania Korespondencji przez każdą ze Stron będzie uważany:
- 9.5.1. w przypadku doręczenia osobiście – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata albo (iii) dzień drugiej bezskutecznej próby doręczenia przesyłki (przy czym pomiędzy jedną a drugą próbą doręczenia muszą minąć 3 Dni Robocze), jeżeli doręczenie okaże się niemożliwe z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata;
- 9.5.2. w przypadku przesyłki listowej poleconej – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki, albo (ii) dzień, w którym upłynie 7 dni od pierwszego awizowania, a przesyłka nie zostanie podjęta w tym terminie albo (iii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki albo (iv) dzień dokonania przez operatora pocztowego adnotacji „adresat nieznany” lub adnotacji „adresat wyprowadził się”;
- 9.5.3. w przypadku przesyłki kurierskiej – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki, albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata, albo (iii) dzień dokonania przez firmę kurierską adnotacji w przedmiocie braku możliwości doręczenia przesyłki z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata, przy czym kurier podejmie próbę doręczenia dwukrotnie, a pomiędzy jedną a drugą próbą doręczenia muszą minąć 3 Dni Robocze;
- 9.5.4. w przypadku doręczenia za pośrednictwem poczty elektronicznej – dzień wysłania wiadomości e-mail i jej przyjęcia przez serwer odbiorcy;
- 9.5.5. w przypadku doręczenia w inny sposób za potwierdzeniem odbioru - (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata albo (iii) dzień bezskutecznej próby doręczenia przesyłki, jeżeli doręczenie okaże się niemożliwe z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata, przy czym wybrany podmiot podejmie próbę doręczenia dwukrotnie, a pomiędzy jedną a drugą próbą doręczenia muszą minąć 3 Dni Robocze.

## 10. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 10.1. Umowa podlega prawu polskiemu.
- 10.2. Każda ze Stron może powierzyć funkcję Administratora Zabezpieczeń innemu podmiotowi wyłącznie zgodnie z punktem 7 Umowy.
- 10.3. Jeżeli jakiegokolwiek Obligacje zostały wyemitowane i pozostają niewykupione, żadnej ze Stron nie przysługuje prawo przenoszenia, w całości lub w części, wierzytelności lub długów wynikających z Umowy na jakiegokolwiek osoby trzecie bez zgody obligatariuszy (wyrażonej przez wszystkich Obligatariuszy na piśmie lub w formie stosownej uchwały zgromadzenia obligatariuszy).
- 10.4. Zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
- 10.5. Sądy właściwe miejscowo dla Dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy będą właściwe dla rozstrzygania wszelkich sporów wynikających z niniejszej Umowy lub z nią związanych (w tym sporów dotyczących istnienia, ważności lub rozwiązania niniejszej Umowy).



- 10.6. Wprowadzone nagłówki służą wyłącznie wygodzie i nie będą miały wpływu na interpretację Umowy, chyba że nagłówek jest pojęciem zdefiniowanym. W przypadku wątpliwości, Umowę należy interpretować w ten sposób, iż odniesienia do jednego rodzaju gramatycznego obejmują odniesienia do wszystkich rodzajów gramatycznych, a odniesienia do liczby pojedynczej obejmują odniesienia do liczby mnogiej i odwrotnie.
- 10.7. Jeżeli jakiegokolwiek postanowienie Umowy zostanie uznane za nieważne lub bezskuteczne, pozostała część Umowy będzie nadal ważna i skuteczna, chyba, że z okoliczności będzie wynikać, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością Umowa nie zostałaby zawarta. W przypadku gdyby poszczególne zapisy Umowy uniemożliwiały realizację jej celu lub obowiązków i uprawnień Stron z niej wynikających, Strony podejmą w dobrej wierze negocjacje i działania w celu takiej zmiany Umowy, aby poszczególne prawa i obowiązki oraz cel Umowy były możliwe do zrealizowania.
- 10.8. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
- 10.9. Emitent jest uprawniony do publikacji niniejszej Umowy na swojej stronie internetowej zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji.
- 10.10. Strony i Agent Kalkulacyjny mogą ujawniać w każdym czasie informacje i dokumenty dotyczące Emitenta, Administratora Zabezpieczeń, niniejszej Umowy, Zabezpieczenia oraz Wierzytelności Obligatariuszom oraz potencjalnym Obligatariuszom (w tym inwestorom zamierzającym nabyć Obligacje), innym wspólnikom lub udziałowcom Emitenta oraz wierzycielom Emitenta. Agent Kalkulacyjny może ujawniać wyżej opisane informacje w takim samym zakresie jak Strony.
- 10.11. Wyrazy pisane wielką literą mają znaczenie im przypisane w Warunkach Emisji, chyba że w Umowie nadano im inne znaczenie.

## Podpisy

### Za Administrator Zabezpieczeń:

Podpis:

Imię i nazwisko:

Funkcja:

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez  
Sebastian SURY  
Data: 2020.10.16 14:47:36 CEST

Sebastian Sury

pełnomocnik

### Za Emitenta:

Podpis:

Imię i nazwisko:

Funkcja:

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez  
MARIUSZ TUCHLIN  
Data: 2020.10.16 14:05:28 CEST

Mariusz Tuchlin

Prezes Zarządu

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

Repertorium A numer 14662 na rok 2020.

WYPIS

## AKT NOTARIALNY

Dnia trzeciego listopada dwa tysiące dwudziestego roku (03.11.2020) przede mną notariuszem Przemysławem Ciechanowskim, prowadzącym kancelarię przy ulicy Kościuszki Nr 35/4 w Starogardzie Gdańskim, w siedzibie kancelarii, stawili się: -----

1. **Sebastian Jan Leszczyński,**

2. **Rafał Szczepan Dietrich,**

zwani w dalszej części aktu również „Przedstawicielami Spółki”, -----  
zwani w dalszej części aktu również „Przedstawicielami Spółki”, -----  
obaj działający w imieniu spółki pod firmą: **Dekpol Deweloper Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Pinczynie (83-251 Pinczyn, ulica Gajowa Nr 31, REGON: 381840584, NIP: 5922275251), zwanej w dalszej części aktu również „Spółką” lub „Dłużnikiem rzeczowym”, jako Członkowie Zarządu tej Spółki, uprawnieni do jej łącznego, dwuosobowego reprezentowania na podstawie wpisów do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000758272, co potwierdzono za pośrednictwem wygenerowanej elektronicznie w dniu dzisiejszym Informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców pobranej na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym. -----

Tożsamość stawających stwierdzono na podstawie ważnych dowodów osobistych, których serie i numery wypisano obok nazwisk. -----

Stawający zapewniają, że dane zamieszczone w dowodach osobistych nie uległy zmianie do chwili obecnej. -----

### OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI UMOWNEJ

§1. Przedstawiciele Spółki oświadczają, że w księdze wieczystej **Kw Nr WA4M/00386892/3** (W A cztery M łamane zero zero trzysta osiemdziesiąt sześć tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt dwa łamane trzy) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie (X Wydział Ksiąg Wieczystych) dla nieruchomości położonej w mieście stołecznym Warszawa, przy ulicy I. Prądyńskiego Nr 21, Warszawa Wola, Powiat M. St. Warszawa, województwo mazowieckie, stanowiącej działkę **Nr 63** (sześćdziesiąt trzy), obszaru **0,5878 ha** (pięć tysięcy osiemset siedemdziesiąt osiem metrów kwadratowych), jako właściciel wpisane jest Miasto Stołeczne Warszawa, a jako użytkownik wieczysty gruntu oraz właściciel stanowiących odrębną



nieruchomość budynków na działce Nr 63 posadowionych, wpisana jest spółka pod firmą: **Dekpol Deweloper Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Pinczynie. -----

Przedstawiciele Spółki dodają, że: -----

- w dziale I-O księgi wieczystej Kw Nr WA4M/00386892/3 ujawnione są stanowiące odrębną nieruchomość: -----
- jednokondygnacyjny inny budynek niemieszkalny położony przy ulicy I. Prądyńskiego, identyfikator budynku: 146518\_8.0407.38.2\_BUD, -----
- jednokondygnacyjny budynek – silos zbiornik położony przy ulicy I. Prądyńskiego, identyfikator budynku: 146518\_8.0407.38.6\_BUD, -----
- jednokondygnacyjny budynek – silos zbiornik położony przy ulicy I. Prądyńskiego, identyfikator budynku: 146518\_8.0407.38.7\_BUD, -----
- jednokondygnacyjny budynek – silos zbiornik położony przy ulicy I. Prądyńskiego, identyfikator budynku: 146518\_8.0407.38.8\_BUD, -----
- jednokondygnacyjny budynek – silos zbiornik położony przy ulicy I. Prądyńskiego Nr 21, identyfikator budynku: 146518\_8.0407.38.9\_BUD, -----
- jednokondygnacyjny inny budynek niemieszkalny położony przy ulicy I. Prądyńskiego, identyfikator budynku: 146518\_8.0407.62.2\_BUD, -----
- w dziale I-Sp księgi wieczystej Kw Nr WA4M/00386892/3 wpisany jest termin prawa użytkowania – do dnia 1 kwietnia 2104 roku, -----
- dział III księgi wieczystej Kw Nr WA4M/00386892/3 jest bez wpisów, -----
- w dziale IV księgi wieczystej Kw Nr WA4M/00386892/3 wpisane są: -----
  - hipoteka umowna do kwoty 37.500.000,00 zł (trzydzieści siedem milionów pięćset tysięcy złotych) na rzecz mBanku Spółki Akcyjnej z siedzibą w Warszawie (REGON: 001254524, KRS: 0000025237) ustanowiona na zabezpieczenie wierzytelności Banku z tytułu udzielenia Dekpol S.A. produktów bankowych - kredyt w rachunku bieżącym oraz kredyt odnawialny na wykup faktur do łącznej kwoty 25.000.000 zł na podstawie umowy ramowej wraz z późniejszymi zmianami oraz umów wykonawczych oraz: odsetek umownych naliczanych od kwoty udzielonego finansowania; prowizji od niewykorzystanej kwoty limitu, naliczanej codziennie w okresie wykorzystania linii, prowizji od udostępnienia produktów; prowizji administracyjnej, liczonej od sumy kwoty zadłużenia kapitałowego oraz kwoty niewykorzystanej, która występuje w ostatnim dniu roboczym każdego kwartału kalendarzowego (dzień naliczenia), w którym obowiązuje umowa ramowa, odsetek za zwłokę w przypadku powstania należności przeterminowanej; kosztów postępowania, w tym kosztów sądowych i kosztów postępowania klauzulowego, zgodnie z Umową Ramową nr 10/031/19/Z/PX z dnia 26.06.2019 roku wraz z późniejszymi zmianami oraz Umowy Wykonawcze, -----

- wzmianka o wniosku Dz. Kw WA4M/57202/20/1 z dnia 10 lipca 2020 roku – zmiana hipoteki. -----



Prawo użytkowania wieczystego nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw Nr WA4M/00386892/3, względnie prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz własność budynków posadowionych na nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw Nr WA4M/00386892/3 /zarówno obecnie ujawnionych w księdze wieczystej jak i nowych budynków - po ich wybudowaniu/, zwane są dalej także „Nieruchomością”. -----

**Przedstawiciele Spółki oświadczają nadto, że:** -----

- ich uprawnienia do reprezentacji Spółki do dnia dzisiejszego nie uległy zmianie, -----
- Nieruchomość nabyta została umową przeniesienia własności oraz prawa użytkowania wieczystego gruntu, objętą aktem notarialnym z dnia 2 stycznia 2019 roku, sporządzonym przez Przemysława Ciechanowskiego, Notariusza w Starogardzie Gdańskim, Repertorium A numer 19/2019, -----
- Nieruchomość, poza ujawnioną w dziale IV księgi wieczystej hipoteką, nie jest obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi ani prawami lub roszczeniami osobistymi, -----
- z Nieruchomości nie jest prowadzona egzekucja, -----
- prawo użytkowania wieczystego wykonywane jest zgodnie z celem na jaki prawo to zostało ustanowione, -----
- wszelkie wymagane podatki i opłaty związane z eksploatacją Nieruchomości, w tym opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu są uiszczane na bieżąco i brak jest jakichkolwiek zaległości z tego tytułu, -----
- ustanowienie hipoteki przez Spółkę nie będzie sprzeczne, nie naruszy, ani też nie będzie stanowiło podstawy do odwołania, unieważnienia lub wcześniejszego wykonania któregośkolwiek zobowiązania Spółki ani żadnego warunku czy postanowienia umowy, której stroną jest Spółka, -----
- ustanowienie hipoteki przez Spółkę nie naruszy żadnych przepisów prawa, decyzji organów administracyjnych ani orzeczenia wiążących Spółkę, -----
- ustanowienie hipoteki przez Spółkę nie będzie naruszało praw osób trzecich w sposób określony w art. 59 lub 527 i następnych kodeksu cywilnego, -----
- Nieruchomość wolna jest od wad fizycznych i prawnych w rozumieniu art. 556 kodeksu cywilnego, -----
- nie ma sporów pomiędzy Spółką, a właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości sąsiednich lub przyległych do Nieruchomości, lub ich posiadaczami w zakresie granic, immisji lub służebności, włączając w to prawo przechodu przez Nieruchomość albo nieruchomości sąsiednie lub przyległe, -----
- Spółka nie zalega z opłatami za użytkowanie wieczyste, podatkami ani innymi świadczeniami publicznoprawnymi, do których stosuje się przepisy ustawy - Ordynacja podatkowa, w tym



- zobowiązaniami podatkowymi na rzecz Skarbu Państwa i Gminy, płatnością składek na ubezpieczenie społeczne, które zgodnie z obowiązującymi przepisami stanowiłyby podstawę obciążenia prawa Nieruchomości hipotekami przymusowymi, -----
- Spółka nie składała żadnych, nierozpoznanych do dnia dzisiejszego wniosków do ewidencji gruntów i budynków dotyczących Nieruchomości, -----
  - Spółka nie składała do dnia dzisiejszego do Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie wniosków i nie są mu znane żadne inne nierozpoznane wnioski do tegoż Sądu o dokonanie wpisów w księdze wieczystej, -----
  - Spółka nie znajduje się w stanie upadłości ani likwidacji i nie zostało w stosunku do niego otwarte postępowanie restrukturyzacyjne, -----
  - Dekpol Deweloper Spółka z o.o. nie jest państwową osobą prawną ani spółką z udziałem Skarbu Państwa, -----
  - umowa spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Dekpol Deweloper Spółki z o.o. (akt notarialny z dnia 9 listopada 2018 roku, Repertorium A numer 6216/2018 Przemysław Ciechanowski Notariusza w Starogardzie Gdańskim, ze zm.) nie wymaga dla ustanowienia hipoteki uchwały Zgromadzenia Wspólników, -----
  - na Nieruchomości Spółka zamierza zrealizować inwestycję budowlaną – budowę budynku hotelowego z usługami na parterze i częścią biurową. -----

§2.1. Przedstawiciele Spółki oświadczają, że: -----

- 1) Zarząd spółki pod firmą: Dekpol Spółka Akcyjna z siedzibą w Pinczynie (83-251 Pinczyn, ulica Gajowa Nr 31, REGON: 220341682, NIP: 5922137980, KRS: 0000505979), **zwanej w dalszej części aktu również „Emitentem”** podjął w dniu: -----
  - a) 29 września 2020 roku Uchwałę w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 200.000.000,00 (dwieście milionów) złotych;
  - b) 15 października 2020 roku Uchwałę w sprawie emisji obligacji serii I w ramach programu, o którym mowa w lit a) powyżej (dalej zwanych: „**Obligacjami**”); -----
- 2) zgodnie z powyższymi Uchwałami: -----
  1. Obligacje będą obligacjami na okaziciela, nieposiadającymi formy dokumentu. -----
  2. Oferta Obligacji obejmować będzie nie więcej niż 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej do 50.000.000,00 (pięćdziesiąt milionów) złotych. -----
  3. Obligacje będą oprocentowane według stopy procentowej równej stawce WIBOR 6M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 6-miesięcznych powiększonej o marżę w przedziale 4,50 % do 5,50 % ustaloną finalnie w oparciu o wysokość marży wskazywanej przez subskrybentów w formularzach przyjęcia propozycji nabycia Obligacji. -----
  4. Odsetki będą płatne w okresach 6 (słownie: sześć) miesięcznych. -----



5. Obligacje emitowane są na podstawie przepisów prawa polskiego, tj. w trybie art. 33 pkt 1 ustawy o obligacjach (dalej zwana „Ustawą o Obligacjach”), przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. b i d rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 roku 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, nie jest wymagane sporządzanie prospektu ani memorandum informacyjnego. -----
6. Obligacje zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez spółkę pod firmą: Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. („Depozyt KDPW”). -----
7. Dniem emisji Obligacji jest dzień, w którym zostanie dokonana rejestracja praw z Obligacji w Depozycie KDPW („Dzień Emisji”). -----
8. Wykup Obligacji nastąpi w terminie 3 lat od Dnia Emisji. -----
9. Cena emisyjna Obligacji będzie równa 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych). -----
10. Obligacje uprawniają wyłącznie do świadczeń pieniężnych. -----
11. Obligacje zostaną wprowadzone do obrotu na ASO GPW. Zarząd jest zobowiązany do podjęcia wszelkich niezbędnych działań w celu dematerializacji i rejestracji Obligacji do w/w systemu obrotu. -----
12. Oferującym Obligacje będzie Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie. -----

Na potwierdzenie powyższych oświadczeń stawający okazują Uchwałę Zarządu Emitenta w sprawie ustanowienia programu oraz Uchwałę Zarządu Emitenta w sprawie emisji obligacji serii I. -----

2. Przedstawiciele Spółki oświadczają, że: -----
  1. w dniu 15 października 2020 roku Emitent oraz Administrator Hipoteki tj. spółka pod firmą BSWW Trust Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (00-546 Warszawa, ulica Ignacego Skorupki Nr 5, REGON: 147161309, NIP: 5252584345, KRS 0000505020), zawarli umowę administrowania zabezpieczeniami Obligacji, w tym administrowania hipoteką („Umowa”); -----
  2. na mocy Umowy Emitent ustanowił spółkę pod firmą BSWW TRUST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie administratorem hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, dla hipoteki opisanej w §3 niniejszego aktu i powierzył spółce BSWW TRUST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie wykonywanie względem hipoteki praw i obowiązków wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy, a spółka BSWW TRUST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie wyraziła



zgodę na ustanowienie jej Administratorem Hipoteki dla hipoteki ustanowionej na zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy. -----

3. Przedstawiciele Spółki dodają, że zgodnie z Warunkami Emisji obligacji serii I emitowanych przez Dekpol S.A. z siedzibą w Pinczynie, stanowiącymi załącznik do propozycji nabycia Obligacji przez obligatariuszy dzień wykupu Obligacji określono na 28 października 2023 roku. -----

**§3.1. Sebastian Jan Leszczyński i Rafał Szczepan Dietrich** działając w imieniu spółki pod firmą: **Dekpol Deweloper Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Pinczynie oświadczają, że **ustanawiają na Nieruchomości**, t.j. na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości oraz własności budynków objętych księgą wieczystą **Kw Nr WA4M/00386892/3** prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, na rzecz Administratora Hipoteki – spółki pod firmą: **BSWW TRUST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie, **hipotekę umowną do kwoty 75.000.000,00** (siedemdziesiąt pięć milionów) **złotych**, stosownie do art. 31 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, **na zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy z tytułu emisji 50.000** (pięćdziesiąt tysięcy) Obligacji na okaziciela serii I o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda, nie mających postaci dokumentu, emitowanych przez spółkę pod firmą Dekpol S.A. z siedzibą w Pinczynie, na podstawie Uchwały Zarządu Emitenta z dnia **29 września 2020 roku** w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 200.000.000,00 złotych oraz Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 15 października 2020 roku w sprawie emisji Obligacji, z terminem wykupu najpóźniej w dniu **28 października 2023 roku**, w Warszawie, poprzez zapłatę za każdą z Obligacji należności głównej, powiększonej o należne odsetki (płatne w okresach 6-miesięcznych), wynoszące w skali roku stopę procentową równą stawce WIBOR 6M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 6-miesięcznych powiększoną o marżę w wysokości **4,9%**, **a także wszelkich kosztów postępowania sądowego i egzekucyjnego poniesionych przez obligatariuszy, na rzecz których, lecz w imieniu własnym działa Administrator Hipoteki, a związanych z dochodzeniem zaspokojenia wierzytelności z Obligacji, w tym również odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia w wykonaniu powyższych świadczeń.** -----

2. **Sebastian Jan Leszczyński i Rafał Szczepan Dietrich** działając w imieniu spółki pod firmą **Dekpol Deweloper Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Pinczynie zobowiązują się, za zgodą uprawnionego - **BSWW TRUST Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie wyrażoną w Umowie – **przenieść**, z chwilą wygaśnięcia hipoteki umownej do kwoty 37.500.000,00 zł wpisanej na rzecz mBanku Spółki Akcyjnej z siedzibą w Warszawie, ustanowioną niniejszym aktem **hipotekę umowną do kwoty 75.000.000,00 zł**, na opróżnione przez hipotekę mBanku Spółki Akcyjnej z siedzibą w Warszawie miejsce hipoteczne. -----



- §4. Notariusz pouczył stawających o: -----
- 1) treści i znaczeniu przepisów art. 31 Ustawy o Obligacjach; -----
  - 2) treści i znaczeniu art. 68, art. 68<sup>1</sup> i art. 69 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. -----
- §5. Wypisy tego aktu można wydawać Spółce, Emitentowi i Administratorowi Hipoteki. -----
- §6. Koszty tego aktu uiszcza przelewem Emitent. -----
- §7.1. Pouczono, iż notariusz, działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 §4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie, dokona czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego żądania wpisu w dziale IV księgi wieczystej Kw Nr WA4M/00386892/3: -----
- 1) hipoteki ustanowionej w niniejszym akcie, ze wskazaniem we wpisie: -----
    - Uchwały Zarządu Dekpol S.A. z dnia 29 września 2020 roku w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 200.000.000,00 złotych oraz Uchwały Zarządu Dekpol S.A. z dnia 15 października 2020 roku w sprawie emisji Obligacji serii I, -----
    - sumy hipoteki do kwoty **75.000.000,00 zł** (siedemdziesiąt pięć milionów złotych), -----
    - wartości nominalnej jednej Obligacji na okaziciela serii I w wysokości 1.000,00 zł, maksymalnej liczby obligacji proponowanych do nabycia w ilości 50.000 sztuk (pięćdziesięciu tysięcy sztuk), czyli łącznej wartości nominalnej wszystkich Obligacji na okaziciela serii I w wysokości 50.000.000,00 zł (pięćdziesiąt milionów złotych), -----
    - oprocentowania Obligacji wynoszącego w skali roku stopę procentową równą stawce WIBOR 6M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 6-miesięcznych powiększoną o marżę w wysokości 4,9 %, przy czym oprocentowanie płatne jest w okresach 6-miesięcznych; -----
    - dnia **28 października 2023 roku** jako termin wykupu Obligacji, nadto wskazania, że Obligacje zostaną wykupione w Warszawie, poprzez zapłatę należności głównej (wartości nominalnej Obligacji) powiększonej o należne odsetki, z zastrzeżeniem przypadków wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta, gdy Emitent zobowiązany jest do zapłaty oprócz należności głównej (wartości nominalnej Obligacji) powiększonej o należne odsetki, dodatkowo premii od każdej wykupowanej Obligacji w wysokości nie wyższej niż 1 (jeden) % liczony od wartości nominalnej wykupowanych Obligacji; -----
    - oznaczenia Administratora hipoteki – spółki pod firmą: **BSWW TRUST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie**, -----
  - 2) roszczenia o przeniesienie ustanowionej hipoteki na opróżnione przez hipotekę mBanku S.A. miejsce hipoteczne. -----

2. Pouczono o brzmieniu art. 626<sup>4</sup> kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej. -----

Przedstawiciele Spółki wskazali jako uczestnika postępowania:

BSWW Trust Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
00-546 Warszawa  
ulica Ks. Ignacego Skorupki Nr 5  
REGON: 147161309,  
NIP: 5252584345  
KRS: 0000505020

**Pobrano:**

- a) podatek od czynności cywilnoprawnych na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 7 lit. b) ustawy z dnia 9 września 2000 roku o tym podatku (tekst jedn. Dz. U. z 2020 roku, poz. 815) od ustanowienia hipotek na zabezpieczenie wierzytelności o wysokości nieustalonej w kwocie ..... **19,00 zł**
  - b) wynagrodzenie na podstawie §§ 3 i 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jedn. Dz. U. z 2020 roku, poz. 1473) w kwocie **1.700,00 zł** oraz 23 % podatku VAT od tego wynagrodzenia w kwocie **391,00 zł**, to jest łącznie kwotę..... **2.091,00 zł**
  - c) wynagrodzenie na podstawie § 16 powyższego rozporządzenia za sporządzenie wniosku wieczystoksięgowego za pośrednictwem systemu teleinformatycznego (za odrębnym numerem Repertorium A) w kwocie **200,00 zł** oraz 23 % podatku VAT w kwocie **46,00 zł**, to jest łącznie kwotę ..... **246,00 zł**
  - d) wynagrodzenie na podstawie § 12 powyższego rozporządzenia za sporządzenie trzech wypisów i jednego odpisu aktu (za odrębnymi numerami Repertorium A) w kwocie **192,00 zł** oraz 23 % podatku VAT w kwocie **44,16 zł**, to jest łącznie kwotę..... **236,16 zł**
  - e) opłatę sądową na podstawie art. 42 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn. Dz. U. z 2020 roku, poz. 755) od wniosku o wpis hipoteki w kwocie..... **200,00 zł**
  - f) opłatę sądową na podstawie art. 43 pkt 3) powyższej ustawy od wniosku o wpis roszczenia o przeniesienie hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne w kwocie..... **150,00 zł**
  - Łącznie pobrano: ..... 2.942,16 zł**
- Podatek VAT pobrano na podstawie art. 5 ust. 1 pkt 1) i art. 41 w związku z art. 146aa ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jedn. Dz. U. z 2020 roku, poz. 106). -----

**Akt został odczytany, przyjęty i podpisany.**

Na oryginale właściwe podpisy stawających i Notariusza.

Repertorium A Numer 14663 na rok 2020.

Notariusz Przemysław Ciechanowski wydał wypis aktu notarialnego: spółce

Starogard Gdański, dnia 3 listopada 2020 roku.



Przemysław Ciechanowski  
NOTARIUSZ

Repertorium A numer 14667 na rok 2020.

WYPIS

## AKT NOTARIALNY

Dnia trzeciego listopada dwa tysiące dwudziestego roku (03.11.2020) przed notariuszem Przemysławem Ciechanowskim, prowadzącym kancelarię w Starogardzie Gdańskim, przy ulicy Kościuszki Nr 35/4, w siedzibie kancelarii, stawili się: -----

1. Sebastian Jan Leszczyński, -----

2. Rafał Szczepan Dietrich, -----

zwani w dalszej części aktu również „Przedstawicielami Spółki”, -----  
obaj działający w imieniu spółki pod firmą: **Dekpol Deweloper Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Pinczynie (83-251 Pinczyn, ulica Gajowa Nr 31, REGON: 381840584, NIP: 5922275251), zwanej w dalszej części aktu również „Spółką” lub „Dłużnikiem rzeczowym”, jako Członkowie Zarządu tej Spółki, uprawnieni do jej łącznego, dwuosobowego reprezentowania na podstawie wpisów do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000758272, co potwierdzono za pośrednictwem wygenerowanej elektronicznie w dniu dzisiejszym Informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców pobranej na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym. -----

Tożsamość stawających stwierdzono na podstawie dowodów osobistych, których serie i numery wypisano obok nazwisk. -----

Stawający zapewniają, że dane zamieszczone w dowodach osobistych nie uległy zmianie do chwili obecnej. -----

## OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI

## §1.

1. Przedstawiciele Spółki oświadczają, że: -----

- 1) Zarząd spółki pod firmą: Dekpol Spółka Akcyjna z siedzibą w Pinczynie (83-251 Pinczyn, ulica Gajowa Nr 31, REGON: 220341682, NIP: 5922137980), zarejestrowanej w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem KRS 0000505979 (zwanej dalej również „Emitentem”) podjął w dniu 29 września 2020 roku Uchwałę w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 200.000.000,00 (dwieście milionów) złotych oraz w dniu 15 października 2020 roku Uchwałę w sprawie emisji obligacji serii I w ramach programu, o którym mowa powyżej, dalej zwaną „Uchwałą w sprawie emisji”), na mocy której postanowił wyemitować obligacje na okaziciela **serii I**, dalej zwane również



- „Obligacjami”; -----
- 2) zgodnie z Uchwałami w sprawie emisji: -----
1. Obligacje będą obligacjami na okaziciela, nieposiadającymi formy dokumentu. -----
  2. Oferta Obligacji obejmować będzie nie więcej niż 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej do 50.000.000,00 (pięćdziesiąt milionów) złotych. -----
  3. Obligacje będą oprocentowane według stopy procentowej równej stawce WIBOR 6M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 6-miesięcznych powiększonej o marżę w przedziale 4,50 % do 5,50 % ustaloną finalnie w oparciu o wysokość marży wskazywanej przez subskrybentów w formularzach przyjęcia propozycji nabycia Obligacji. -----
  4. Odsetki będą płatne w okresach 6 (słownie: sześć) miesięcznych. -----
  5. Obligacje emitowane są na podstawie przepisów prawa polskiego, tj. w trybie art. 33 pkt 1 ustawy o obligacjach (dalej zwana „Ustawą o Obligacjach”), przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. b i d rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 roku 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, nie jest wymagane sporządzanie prospektu ani memorandum informacyjnego. -----
  6. Obligacje zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez spółkę pod firmą: Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. („Depozyt KDPW”). -----
  7. Dniem emisji Obligacji jest dzień, w którym zostanie dokonana rejestracja praw z Obligacji w Depozycie KDPW („Dzień Emisji”). -----
  8. Wykup Obligacji nastąpi w terminie 3 lat od Dnia Emisji. -----
  9. Cena emisyjna Obligacji będzie równa 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych). -----
  10. Obligacje uprawniają wyłącznie do świadczeń pieniężnych. -----
  11. Obligacje zostaną wprowadzone do obrotu na ASO GPW. Zarząd jest zobowiązany do podjęcia wszelkich niezbędnych działań w celu dematerializacji i rejestracji Obligacji do w/w systemu obrotu. -----
  12. Oferującym Obligacje będzie Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie; -----
- 3) zgodnie z Warunkami Emisji obligacji serii I emitowanych przez Dekpol S.A. z siedzibą w Pinczynie, stanowiącymi załącznik do propozycji nabycia Obligacji, **dalej zwanych „Warunkami Emisji”**: -----
- a) wykup Obligacji nastąpi w dniu 28 października 2023 roku („Dzień Wykupu”); wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 14 – 16 Warunków Emisji, w



którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („Dzień Wcześniejszego Wykupu”):-----

- (i) na żądanie Obligatariusza zgodnie z pkt 14 Warunków Emisji, -----
- (ii) na żądanie Emitenta zgodnie z pkt 15 Warunków Emisji, lub -----
- (iii) w wyniku Obowiązkowego Wykupu zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji; -----

- b) wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz obligatariusza za każdą Obligację kwoty równej wartości nominalnej jednej Obligacji (zwanej dalej: „Należnością Główną”), powiększonej o odsetki wyliczone zgodnie z pkt 17 Warunków Emisji oraz o premię zdefiniowaną w pkt 15.1.4, w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta; -----
  - c) obligatariusz uprawniony jest do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji w sposób, na warunkach i w terminach określonych w pkt 14 Warunków Emisji; -----
  - d) Emitent, zgodnie z pkt 15 Warunków Emisji jest uprawniony do wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji, po spełnieniu warunków szczegółowo określonych w tymże punkcie 15, -----
  - e) w terminach i na warunkach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, Emitent zobowiązany jest względem Obligatariusza do wykupu Obligacji poprzez zapłatę na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację kwoty równej wartości nominalnej jednej Obligacji, powiększonej o odsetki obliczone zgodnie z pkt 17 Warunków Emisji, oraz odsetkami za opóźnienie, -----
  - f) Obligacje będą oprocentowane według stopy procentowej równej stawce WIBOR 6M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 6-miesięcznych powiększonej o marżę w wysokości 4,9 %; Odsetki od Obligacji będą płatne w okresach 6 (słownie: sześć) miesięcznych, -----
  - g) Obligacje, zgodnie z pkt 11.2 Warunków Emisji, winny zostać zabezpieczone hipoteką umowną do kwoty 75.000.000,00 (siedemdziesiąt pięć milionów) złotych, ustanowioną na rzecz Administratora Zabezpieczeń, pełniącego funkcję administratora hipoteki, na przysługującym Spółce prawie użytkowania wieczystego oraz własności budynków objętych księgą wieczystą Kw Nr WA4M/00386892/3; prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz własność budynków objęte księgą wieczystą Kw Nr WA4M/00386892/3 zwane są w dalszej części aktu „Nieruchomością”, natomiast hipoteka ustanowiona na zabezpieczenie Obligacji zwana jest w dalszej części aktu „Hipoteką”. -----
2. Przedstawiciele Spółki oświadczają nadto, że: -----
- w dniu 15 października 2020 roku Emitent oraz Administrator Zabezpieczeń tj. spółka pod firmą BSWW Trust Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (REGON: 147161309, NIP: 5252584345, KRS: 0000505020) zawarli umowę



administrowania zabezpieczeniami Obligacji, w tym administrowania Hipoteką (dalej zwana: „Umową”), na podstawie której Emitent ustanowił spółkę pod firmą BSWW Trust Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie administratorem Hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 ustawy o obligacjach i powierzył spółce BSWW Trust Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie wykonywanie, względem Hipoteki praw i obowiązków wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy, a spółka BSWW Trust Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie funkcję tę przyjęła i wyraziła zgodę na ustanowienie jej administratorem Hipoteki ustanowionej na zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy, -----

- oświadczeniem objętym aktem notarialnym z dnia 3 listopada 2020 roku, sporządzonym przez Przemysława Ciechanowskiego, Notariusza w Starogardzie Gdańskim, Repertorium A numer 14662/2020, ustanowiono za wiedzą i zgodą BSWW Trust Spółki z o.o., Hipotekę na zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy, m.in. z tytułu emisji 50.000 sztuk Obligacji (obligacji na okaziciela serii I), poprzez zapłatę za każdą z Obligacji Należności Głównej, powiększonej o należne odsetki, a także wszelkich kosztów postępowania sądowego i egzekucyjnego poniesionych przez obligatariuszy, na rachunek których, lecz w imieniu własnym działa Administrator Hipoteki, a związanych z dochodzeniem zaspokojenia wierzytelności z Obligacji, w tym również odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia w wykonaniu powyższych świadczeń. -----
3. Przedstawiciele Spółki w imieniu Spółki oświadczają, że na dokonanie niniejszej czynności nie jest wymagana zgoda ani uchwała jakiegokolwiek organu Spółki. -----

## §2.

1. Przedstawiciele Spółki działający w imieniu spółki pod firmą: **Dekpol Deweloper Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Pinczynie oświadczają, że w zakresie opisanego w §1 niniejszego aktu, obowiązku zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta Obligacji, **poddają reprezentowaną przez siebie spółkę pod firmą Dekpol Deweloper Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Pinczynie, egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 6) Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty maksymalnej **75.000.000,00 PLN** (siedemdziesiąt pięć milionów złotych), na rzecz Administratora Hipoteki spółki pod firmą **BSWW Trust Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie (REGON: 147161309, KRS: 0000505020), działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek obligatariuszy, ograniczając prowadzenie egzekucji na podstawie niniejszego



tytułu egzekucyjnego wyłącznie do Nieruchomości, tj. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w mieście stołecznym Warszawa, przy ulicy I. Prądyńskiego Nr 21, Warszawa Wola, Powiat M. St. Warszawa, województwo mazowieckie, stanowiącej działkę Nr 63, obszaru 0,5878 ha oraz własności budynków objętych księgą wieczystą Kw Nr WA4M/00386892/3 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie. -----

2. Przedstawiciele Spółki oświadczają, że zdarzeniami, od których jest uzależnione wykonanie obowiązku zapłaty są bezskuteczny upływ Dnia Wykupu lub Dnia Wcześniejszego Wykupu, stosownie do postanowień pkt 13-16 Warunków Emisji. -----
3. Przedstawiciele Spółki oświadczają, że Administrator Hipoteki jest uprawniony do wszczęcia i prowadzenia egzekucji z Nieruchomości, do kwoty wskazanej w ust. 1 powyżej, we własnym imieniu lecz na rachunek obligatariuszy, w stosunku do całości lub dowolnej części należności, przy czym jeżeli Administrator Hipoteki zdecyduje się dochodzić należności częściami, wówczas w odniesieniu do każdej części należności może prowadzić egzekucję niezależnie na podstawie niniejszego aktu. -----
4. Przedstawiciele Spółki oświadczają, że Administrator Hipoteki może wystąpić wielokrotnie o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi notarialnemu w terminie do dnia **31 grudnia 2024 roku**. -----
5. Przedstawiciele Spółki oświadczają, że prowadzenie egzekucji na podstawie niniejszego aktu notarialnego poprzedzone będzie: -----
  - 1) wezwaniem Dłużnika Rzeczowego przez Administratora Hipoteki (na adres Dłużnika Rzeczowego wskazany w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego) do zapłaty zaległych kwot, o których mowa ust. 1 powyżej, w terminie 3 (trzech) dni roboczych od dnia doręczenia Spółce takiego wezwania, ze wskazaniem wysokości tych kwot i numeru rachunku bankowego, na który powinna nastąpić płatność, przy czym wezwanie powinno mieć formę pisemną z podpisem notarialnie poświadczonym i zostanie: (i) przekazane Spółce pocztą za pocztowym potwierdzeniem nadania, lub (ii) doręczone Spółce za pośrednictwem notariusza lub (iii) doręczone Spółce w inny sposób za potwierdzeniem odbioru; -----

dowodem doręczenia, o którym mowa w pkt (i) niniejszego pkt. 1) będzie pocztowe potwierdzenie nadania przesyłki poleconej w rozumieniu art. 3 i 17 ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe (Dz. U. z 2012 r., poz. 1529), na adres Spółki ujawniony w Rejestrze Przedsiębiorców; -----
  - 2) złożeniem przez Administratora Hipoteki oświadczenia o bezskutecznym upływie terminu zapłaty przez Spółkę należności wskazanych w wezwaniu, o którym mowa w pkt. 1)

powyżej, na rachunek bankowy wskazany w wezwaniu - z podpisem notarialnie lub urzędowo poświadczonym. -----

**§3.**

Pouczono Przedstawicieli Spółki o treści i znaczeniu art. 777 § 1 k.p.c. i art. 786 § 1 k.p.c. -----

**§4.**

Wypisy tego aktu można wydać również Administratorowi Hipoteki. -----

**§5.**

Koszty tego aktu ponosi Emitent. -----

**§6.**

**Pobrano:** -----

- a) wynagrodzenie na podstawie §§3 i 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jedn. Dz. U. z 2020 roku, poz. 1473) w kwocie **1.400,00 zł** oraz 23 % podatku VAT od tego wynagrodzenia w kwocie **322,00 zł**, to jest łącznie kwotę..... **1.722,00 zł**
- b) wynagrodzenie na podstawie § 12 powyższego rozporządzenia za sporządzenie dwóch wypisów (za odręb. nr Rep. A) w kwocie **60,00 zł** oraz 23 % podatku VAT od tego wynagrodzenia w kwocie **13,80 zł**, to jest łącznie kwotę..... **73,80 zł**

**Łącznie pobrano:** ..... **1.795,80 zł**

Podatek VAT pobrano na podstawie art. 5 ust. 1 pkt 1) i art. 41 w związku z art. 146aa ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jedn. Dz. U. z 2020 roku, poz. 106). -----

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

Na oryginale właściwe podpisy stawających i notariusza.

Repertorium A numer **14658** na rok 2020.

Notariusz Przemysław Ciechanowski wydał wypis aktu notarialnego: Spółce.

**Starogard Gdański, dnia 3 listopada 2020 roku.**



Przemysław Ciechanowski  
NOTARIUSZ



## 5.6 Definicje i objaśnienia skrótów

<b>Administrator Hipoteki lub Administrator Zabezpieczeń lub Administrator Zastawu lub BSWW Trust</b>	oznacza podmiot pełniący funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, administratora zabezpieczeń dla Rachunku Escrow w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach oraz administratora zastawu dla Przedmiotu Zastawu w rozumieniu art. 4 ust 4 Ustawy o Zastawie Rejestrowym, przy czym funkcję Administratora Hipoteki pełnić będzie spółka pod firmą <u>BSWW Trust</u> spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przy ul. Skorupki 5, 00-546 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000505020, NIP: 5252584345, REGON: 147161309;
<b>ASO, Alternatywny System Obrotu, ASO Catalyst</b>	oznacza alternatywny system obrotu obligacjami prowadzony GPW oraz Bond Spot lub przez ich następców prawnych;
<b>Autoryzowany Doradca</b>	oznacza Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie
<b>Cena Emisyjna</b>	oznacza cenę nabycia jednej Obligacji równą 1.000 zł (jeden tysiąc złotych)
<b>Depozyt</b>	oznacza depozyt papierów wartościowy prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;
<b>Dług Netto</b>	oznacza łączną wartość bilansową skonsolidowanych oprocentowanych zobowiązań Grupy Emitenta, w tym w szczególności: wartość kredytów, pożyczek oprocentowanych, leasingów, wyemitowanych obligacji, weksli (z wyłączeniem weksli wystawianych na zabezpieczenie wykonania zobowiązań Emitenta lub Podmiotów z Grupy Emitenta) oraz innych papierów dłużnych, pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty.
<b>Dzień Emisji</b>	oznacza dzień, w którym po raz pierwszy prawa z takiej Obligacji zostały zarejestrowane w Depozycie.;
<b>Dzień Roboczy</b>	oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną;
<b>Dzień Wcześniejszego Wykupu</b>	oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.2 Warunków Emisji
<b>Dzień Wykupu</b>	oznacza dzień wykupu Obligacji, o którym mowa w pkt 13.1 Warunków Emisji, tj. 28 października 2023 r.;
<b>EBITDA</b>	oznacza sumę wyniku z działalności operacyjnej i amortyzacji liczoną narastająco za ostatnie cztery kwartały na podstawie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta
<b>Emisja</b>	oznacza emisję niepubliczną Obligacji;
<b>Emitent, Spółka</b>	Dekpol Spółka Akcyjna z siedzibą w Pinczynie, adres: ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział

	Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000505979, NIP: 5922137980, REGON: 220341682, o kapitale zakładowym w wysokości 8.362.549,00 (osiem milionów trzysta sześćdziesiąt dwa tysiące pięćset czterdzieści dziewięć) złotych, wpłaconym w całości
EUR	oznacza prawny środek płatniczy w państwach Europejskiej Unii Monetarnej
GPW	oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
Grupa, Grupa Emitenta	Oznacza Emitenta i Podmioty z Grupy Emitenta
KDPW	oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
KNF lub Komisja	oznacza Komisję Nadzoru Finansowego w Warszawie
Kodeks Cywilny	oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zmianami
MSR	oznacza Międzynarodowe Standardy Rachunkowości;
MSSF	oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związane z nimi interpretacje ogłoszone w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej;
Nieruchomość	oznacza nieruchomość zabudowaną położoną w Warszawie przy ul. Prądzyńskiego 21, powiat miasto stołeczne Warszawa, województwo mazowieckie, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA4M/00386892/3 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 63. Właścicielem Nieruchomości jest spółka pod firmą Depol Deweloper spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (KRS 0000758272).
Nota, Nota Informacyjna	Oznacza niniejszy dokument, sporządzony na potrzeby wprowadzenia Obligacji serii I do obrotu w ASO Catalyst
Obligacje, Obligacje serii I	oznacza obligacje serii I Emitenta o wartości nominalnej 1.000 zł (jeden tysiąc złotych) każda;
Obligatariusz	oznacza posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym;
Odsetki, Oprocentowanie	oznacza świadczenie, o którym mowa w pkt 17 Warunków Emisji;
Okres Odsetkowy	oznacza okresy odsetkowe, który rozpoczynają się i kończą się w dniach wskazanych w tabeli w pkt 17.2.4. Warunków Emisji
Organizator Alternatywnego Systemu	oznacza GPW lub ich następców prawnych



<b>PKB</b>	oznacza Produkt Krajowy Brutto
<b>PLN, zł, złoty</b>	oznacza prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej
<b>Podmiot z Grupy Emitenta</b>	oznacza podmioty zależne od Emitenta lub współkontrolowane przez Emitenta, w rozumieniu przepisów MSR i MSSF, w stosunku do których istnieje obowiązek konsolidacji sprawozdania finansowego na podstawie Ustawy o Rachunkowości (przy czym zwolnienie z obowiązku konsolidacji nie powoduje wyłączenia danego podmiotu z definicji „Podmioty z Grupy Emitenta”) i opisane w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub które zostaną opisane w najbliższym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta, z wyłączeniem Emitenta, a każdy z nich zwany jest „ <b>Podmiotem z Grupy Emitenta</b> ”;
<b>Program Emisji</b>	oznacza Program Emisji Obligacji Emitenta ustanowiony uchwałą Zarządu Emitenta z dnia 29 września 2020 r., w ramach którego Emitent jest uprawniony do wyemitowania obligacji o łącznej wartości nominalnej do 200 mln zł;
<b>Przedmiot Zastawu</b>	oznacza wierzytelności aktualne i przyszłe przysługujące Emitentowi z tytułu Rachunku Escrow;
<b>Rachunek Escrow</b>	oznacza rachunek zastrzeżony typu „escrow”, który zostanie otwarty dla Emitenta przez bank i będzie prowadzony dla Emitenta, na podstawie zawartej pomiędzy Emitentem, bankiem i Administratorem Zabezpieczeń umowy rachunku zastrzeżonego – rachunek, o którym mowa w pkt 11.3 Warunków Emisji;
<b>Rachunek Papierów Wartościowych</b>	oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie
<b>Rachunek Zbiorczy</b>	oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie
<b>Regulacje KDPW</b>	oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
<b>Regulamin ASO GPW</b>	oznacza regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu uchwalonego Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.)
<b>Rozporządzenie MAR, Rozporządzenia 596/2014</b>	Rozporządzenie Parlamentu i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku) oraz uchylające dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE
<b>Rozporządzenie prospektowe</b>	oznacza rozporządzenia parlamentu europejskiego i rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w

	związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylecia Dyrektywy 2003/71/WE;
<b>Skonsolidowane Kapitały Własne</b>	oznacza sumę kapitału zakładowego, kapitału zapasowego, kapitału z aktualizacji wyceny, pozostałych kapitałów rezerwowych, zysku z lat ubiegłych, zysku netto oraz odpisów z zysku netto roku obrotowego, wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta, skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym
<b>Stopa Bazowa</b>	oznacza stopę procentową WIBOR ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 6-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podanej przez GPW Benchmark S.A. na stronie <a href="http://www.gpwbenchmark.pl">www.gpwbenchmark.pl</a>
<b>Szczegółowe Zasady Działania KDPW</b>	oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
<b>Ustawa o Obligacjach</b>	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j.: Dz.U. z 2020 r. poz. 1208);
<b>Ustawa o Obrocie</b>	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j.: Dz.U. z 2020 r. poz. 89 ze zm.);
<b>Ustawa o Ofercie</b>	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j.: Dz.U. z 2019 r. poz. 693 z późn. zm.);
<b>Warunki Emisji</b>	oznacza warunki emisji Obligacji dla serii I, których treść stanowi Załącznik do niniejszej Noty Informacyjnej
<b>WIBOR</b>	oznacza Warsaw Interbank Offer Rate - stopa procentowa, po jakiej banki udzielają pożyczek innym bankom
<b>Wskaźnik Zadłużenia do EBITDA</b>	oznacza stosunek łącznej wartości Długu Netto do EBITDA;
<b>Wskaźnik Zadłużenia do Kapitałów Własnych</b>	oznacza stosunek łącznej wartości Długu Netto do Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Grupy Emitenta;
<b>Zastaw Rejestrowy</b>	oznacza zastaw rejestrowy na Przedmiocie Zastawu w rozumieniu art. 2 ust 4 i art. 4 ust 3 Ustawy o Zastawie Rejestrowym;