



NOTA INFORMACYJNA

SPÓŁKI

i2 Development

SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU

**sporządzona na potrzeby wprowadzenia obligacji serii L
(ISIN: PLO222400049) oraz obligacji serii M (ISIN: PLO222400056)
do obrotu na Catalyst prowadzonym jako alternatywny system obrotu przez
Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.**

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.

Firma Inwestycyjna, Agent Płatniczy, Agent Emisji

**NOBLE
SECURITIES**
DOM MAKLECKI

Data sporządzenia Noty Informacyjnej: 17 lutego 2022 r.

1. Oświadczenia osób odpowiedzialnych za informacje zawarte w Nocie Informacyjnej

Emitent jest odpowiedzialny za wszystkie informacje zawarte w Nocie Informacyjnej.

Osoby uprawnione do działania w imieniu Emitenta:

Marcin Misztal – Prezes Zarządu

Sposób reprezentacji podmiotu

Do składania oświadczeń w imieniu spółki uprawniony jest każdy z członków Zarządu samodzielnie.

Oświadczenie Emitenta

W imieniu i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu oświadczam, że zgodnie z moją najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w Nocie Informacyjnej są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że nie pominięto w niej żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jej znaczenie i wycenę instrumentów dłużnych wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje ona rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.

Marcin Misztal

Prezes Zarządu

*(podpisano kwalifikowanym
podpisem elektronicznym)*

Zgodnie z §18 ust. 4a Regulaminu ASO GPW nie została zawarta umowa z Autoryzowanym Doradcą oraz zgodnie z §3 ust. 4 pkt 2) Regulaminu ASO GPW nie jest wymagane zamieszczenie w niniejszym Dokumencie Informacyjnym oświadczenia Autoryzowanego Doradcy.

W związku z powyższym Emitent nie zawarł umowy z Autoryzowanym Doradcą.

2. Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres emitenta wraz z danymi teleadresowymi (telefon, telefaks, adres poczty elektronicznej i adres głównej strony internetowej)

Firma:	i2 Development S.A.
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Wrocław
Adres Emitenta:	ul. Łaciarska 4B, 50 - 104 Wrocław
KRS:	0000520460
NIP:	8971785953
REGON:	022010257
KOD LEI:	259400H1EO50UI8PF623
Telefon:	(+48 71) 376 60 00
Faks:	(+48 71) 797 88 93
Adres poczty elektronicznej:	biuro@i2development.pl
Strona internetowa:	www.i2development.pl
Oznaczenie sądu rejestrowego:	Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

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

Prowadzona przez Emitenta działalność nie wymaga posiadania zezwolenia, licencji ani zgody.

Spis treści

1.	Oświadczenia osób odpowiedzialnych za informacje zawarte w Nocie Informacyjnej	2
2.	Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres emitenta wraz z danymi teleadresowymi (telefon, telefaks, adres poczty elektronicznej i adres głównej strony internetowej)	3
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
4.	Czynniki ryzyka związane z emitentem i wprowadzanymi instrumentami dłużnymi, w szczególności związane z sytuacją gospodarczą, majątkową i finansową emitenta i jego grupy kapitałowej	7
4.1	Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta oraz podmiotów z Grupy Emitenta	7
4.1.1.	Ryzyko związane z koniunkturą makroekonomiczną.....	7
4.1.2.	Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich.....	7
4.1.3.	Ryzyko związane z utratą płynności finansowej Emitenta lub spółek z Grupy Emitenta	8
4.1.4.	Ryzyko związane ze wszczęciem postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego przez Emitenta	8
4.1.5.	Ryzyko związane z epidemią koronawirusa	9
4.1.6.	Ryzyko związane z konkurencją	10
4.1.7.	Ryzyko odstąpienia od zawartych umów deweloperskich przez nabywców lokali.....	10
4.1.8.	Ryzyko związane ze zdolnością kredytową nabywców lokali	11
4.1.9.	Ryzyko zmiany cen sprzedawanych lokali	11
4.1.10.	Ryzyko związane z gruntami nabywanymi przez Grupę	11
4.1.11.	Ryzyko zmiany cen oraz dostępności materiałów, surowców i towarów	12
4.1.12.	Ryzyko koncentracji działalności deweloperskiej Grupy na rynku lokalnym	12
4.1.13.	Ryzyko związane z usterkami i wadami zrealizowanych obiektów budowlanych, rękojmą oraz podwykonawcami.....	12
4.1.14.	Ryzyko związane z infrastrukturą.....	13
4.1.15.	Ryzyko związane z dźwignią finansową.....	13
4.1.16.	Ryzyko związane z możliwością naruszenia warunków udzielonego finansowania dla Emitenta i spółek z Grupy.....	13
4.1.17.	Ryzyko związane z zabezpieczeniem umów oraz obciążeniami ustanowionymi na aktywach Grupy	14
4.1.18.	Ryzyko związane z zawieraniem umów z podmiotami powiązanymi.....	14
4.1.19.	Ryzyko uzależnienia od decyzji administracyjnych	14
4.1.20.	Ryzyko związane z jednoosobowym Zarządem.....	15
4.2	Czynniki ryzyka związane z Obligacjami.....	15
4.2.1	Ryzyko kredytowe	15
4.2.2	Ryzyko braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji	15
4.2.3	Ryzyko stopy procentowej.....	15
4.2.4	Ryzyko związane z formą zabezpieczenia oraz nieustanowienia zabezpieczenia	16
4.2.5	Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji	18

4.2.6	Ryzyko uznania ustanowienia Hipoteki za bezskuteczne.....	18
4.2.7	Ryzyko związane z Administratorem Zabezpieczenia	19
4.2.8	Ryzyko podatkowe związane z obrotem Obligacjami	20
4.2.9	Ryzyko związane z funkcjonowaniem Zgromadzenia Obligatariuszy i podejmowanymi decyzjami.....	20
4.2.10	Ryzyko przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta	20
4.2.11	Ryzyko przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariusza	21
4.2.12	Ryzyko braku możliwości realizacji uprawnienia Obligatariusza do żądania przedterminowego wykupu Obligacji	21
4.2.13	Ryzyko niekorzystnej zmiany Warunków Emisji.....	21
4.3	Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem Obligacji do ASO Catalyst	21
4.3.1	Ryzyko wstrzymania rozpoczęcia obrotu Obligacjami w alternatywnym systemie obrotu	21
4.3.2	Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami w alternatywnym systemie obrotu	22
4.3.3	Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu	23
4.3.4	Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności po wprowadzeniu Obligacji do ASO Catalyst	23
4.3.5	Ryzyko związane z możliwością nałożenia na Emitenta przez GPW kar regulaminowych	24
4.3.6	Ryzyko związane z karami administracyjnymi nakładanymi przez KNF.....	24
5.	Cel emisji	26
6.	Rodzaj wyemitowanych instrumentów dłużnych	26
7.	Wielkość emisji	27
8.	Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji	27
9.	Informacje o wynikach subskrypcji Obligacji.....	27
10.	Warunki wykupu	28
10.1	Natychmiastowy Wykup w przypadku likwidacji Emitenta zgodnie z art. 74 ust. 5 Ustawy o Obligacjach	29
10.2	Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza	29
10.3	Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta	29
11.	Warunki wypłaty oprocentowania.....	30
11.1.	Wysokość Kwoty Odsetek	30
11.2.	Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji Serii L i Obligacji Serii M	30
12.	Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia	31
12.1.	Weksel własny in blanco	32
12.2.	Administrator Zabezpieczeń	33
13.	Zgromadzenie Obligatariuszy	33
14.	Dane dotyczące wartości zaciągniętych zobowiązań, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustaloną na ostatni dzień kwartału poprzedzający o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie propozycji nabycia instrumentów objętych wnioskiem oraz perspektywy kształtowania się zobowiązań emitenta do czasu całkowitego wykupu dłużnych instrumentów finansowych objętych wnioskiem:	33
15.	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	34

16.	Rating przyznany emitentowi lub emitowanym przez niego instrumentom dłużnym, ze wskazaniem instytucji dokonującej tej oceny, dat jej przyznania i ostatniej aktualizacji oraz miejsca oceny w skali ocen wyspecjalizowanej instytucji jej dokonującej – w przypadku jej dokonania i ogłoszeni	34
17.	Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na pieniężne	35
18.	W przypadku ustanowienia jakiejkolwiek formy zastawu lub hipoteki jako zabezpieczenia wierzytelności wynikających z instrumentów dłużnych - wycena przedmiotu zastawu lub hipoteki dokonana przez uprawnionego biegłego	35
19.	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	35
20.	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.....	35
21.	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	35
22.	ZAŁĄCZNIKI	37
22.1.	Informacja odpowiadająca odpisowi z rejestru przedsiębiorców KRS dotycząca Emitenta	37
22.2.	Ujednolicony aktualny tekst statutu Emitenta	45
22.3.	Tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji objętych Notą Informacyjną.....	56
22.4.	Warunki Emisji Obligacji L.....	62
22.5.	Warunki Emisji Obligacji M.....	108
22.6.	Wyciąg z operatu szacunkowego nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie Obligacji, zgodnie z wyceną dokonaną na dzień 2 listopada 2021 r.	155
22.7.	Umowa z Administratorem Zabezpieczeń (Obligacje Serii L)	157
22.8.	Umowa z Administratorem Zabezpieczeń (Obligacje Serii M)	172
22.9.	Definicje i objaśnienia skrótów	187

4. Czynniki ryzyka związane z emitentem i wprowadzanymi instrumentami dłużnymi, w szczególności związane z sytuacją gospodarczą, majątkową i finansową emitenta i jego grupy kapitałowej

Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji potencjalni inwestorzy powinni dokładnie przeanalizować czynniki ryzyka przedstawione poniżej i inne informacje zawarte w Nocie Informacyjnej. Każdy z omówionych poniżej czynników ryzyka może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i perspektywy rozwoju Emitenta, co z kolei może mieć negatywny wpływ na cenę Obligacji lub prawa Obligatariuszy wynikające z Obligacji, w wyniku czego mogą oni stracić część lub całość zainwestowanych środków.

Inwestorzy powinni mieć świadomość, że ryzyka przedstawione poniżej mogą nie być jedynymi czynnikami ryzyka, na jakie narażony jest Emitent oraz podmioty z Grupy Emitenta. Mogą istnieć jeszcze inne czynniki ryzyka, które zdaniem Emitenta nie są obecnie istotne lub których Emitent, na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej, nie zidentyfikował, a które mogą wywołać skutki, o których mowa powyżej.

Czynniki ryzyka zostały zaklasyfikowane według następujących kategorii:

1. Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta oraz podmiotów z Grupy Emitenta;
2. Czynniki ryzyka związane z oferowanymi instrumentami finansowymi;
3. Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem Obligacji do ASO Catalyst;

Na początku każdej z wymienionych poniżej kategorii czynników ryzyka, wskazano według najlepszej wiedzy Emitenta – najistotniejsze czynniki ryzyka.

4.1 Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta oraz podmiotów z Grupy Emitenta

4.1.1. Ryzyko związane z koniunkturą makroekonomiczną

Działalność Grupy oraz osiągane przez Grupę wyniki finansowe w dużym stopniu uzależnione są od stanu koniunktury gospodarczej panującej przede wszystkim na rynku krajowym, a w szczególności od takich czynników makroekonomicznych jak: dynamika wzrostu PKB, inflacja, stopa bezrobocia, polityka monetarna i fiskalna państwa, dostępność programów rządowych wspierających zakup nowych mieszkań, poziom inwestycji przedsiębiorstw, dostępność kredytów, wysokość dochodów gospodarstw domowych oraz wysokość popytu konsumpcyjnego. Zarówno wyżej wymienione czynniki, jak i kierunek i poziom ich zmian, mają wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy. Istnieje ryzyko, że w przypadku pogorszenia się w przyszłości tempa rozwoju gospodarczego w kraju oraz na innych rynkach lub zastosowania instrumentów kształtowania polityki gospodarczej państwa negatywnie wpływających na pozycję rynkową Grupy, może nastąpić obniżenie poziomu popytu oraz wzrost kosztów Grupy, a tym samym na pogorszenie się wyników finansowych. Opisane powyżej pogorszenie wskaźników makroekonomicznych w Polsce i w innych krajach może zatem mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta lub Grupy byłaby znacząca.

4.1.2. Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Cykl projektu deweloperskiego jest cyklem długotrwałym (powyżej 24 miesięcy), charakteryzującym się koniecznością ponoszenia znacznych nakładów finansowych i całkowitym zwrotem poniesionych nakładów dopiero po upływie minimum 2 lat. Na długość projektu deweloperskiego mogą mieć wpływ w szczególności następujące zdarzenia: (i) bieżące zmiany projektowe i wykonawcze na każdym etapie realizacji projektu (ii) niska

dostępność wykonawców prac budowlanych, (iii) konieczność poniesienia dodatkowych kosztów (również w efekcie błędnego ich oszacowania lub wystąpienie okoliczności powodujących istotną zmianę kosztów, (iv) brak dostępu do finansowania, (v) warunki pogodowe, (vi) opóźnienie w uzyskaniu zgody na użytkowanie; (vii) opóźnienia w skompletowaniu dokumentacji niezbędnej do podpisania aktów notarialnych sprzedaży (viii) błędy dokonane w zarządzaniu całym procesem budowlanym lub związane ze zastosowanymi rozwiązaniami technicznymi i technologicznymi. W przypadku wystąpienia któregoś z ww. czynników, może dojść do opóźnienia w realizacji projektu deweloperskiego, zwiększenia jego kosztów, a w skrajnym przypadku do braku możliwości ukończenia inwestycji. Powyższe może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta lub Grupy byłaby znacząca.

4.1.3. Ryzyko związane z utratą płynności finansowej Emitenta lub spółek z Grupy Emitenta

Emitent pełni funkcję spółki holdingowej w Grupie i2 Development. Płynność finansowa Emitenta zależeć będzie od sytuacji finansowej spółek z Grupy Emitenta i może być dostarczana między innymi poprzez wypłatę zysku ze spółek celowych, zwroty pożyczek i płatności odsetkowe uzyskane od spółek celowych, oraz wykonywanie usług na rzecz podmiotów z Grupy Emitenta. Głównym źródłem płynności finansowej Grupy Emitenta są środki, jakie grupa może uzyskać ze sprzedaży lokali mieszkalnych, lokali usługowych, a także wynajmu i sprzedaży powierzchni komercyjnych (lokalu usługowych, powierzchni biurowych). Większość inwestycji deweloperskich realizowana jest poprzez spółki celowe utworzone do realizacji poszczególnych projektów. Istnieje ryzyko niedopasowania struktury zapadalności aktywów i pasywów Emitenta lub spółek z Grupy Emitenta, rozumiane jako brak możliwości wygosparowania odpowiednio wysokiej wartości środków pieniężnych w terminach zapadalności poszczególnych grup zobowiązań. Emitent lub spółki z Grupy Emitenta mogą między innymi nie uzyskać oczekiwanych wpływów netto ze sprzedaży lub wynajmu lokali co w powiązaniu z ryzykiem ograniczonej zdolności do refinansowania Obligacji lub innych zobowiązań może doprowadzić do problemów płynnościowych skutkujących ograniczoną zdolnością do terminowej obsługi Obligacji, w tym doprowadzić do częściowej lub całkowitej utraty zainwestowanych środków pieniężnych. Na dzień 30 czerwca 2021 r. większość zobowiązań Emitenta (ok. 84%) stanowiły zobowiązania wobec podmiotów powiązanych.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta lub Grupy byłaby znacząca.

4.1.4. Ryzyko związane ze wszczęciem postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego przez Emitenta

W świetle przepisów Prawa upadłościowego, przesłanką do ogłoszenia upadłości jest niewypłacalność dłużnika określona w art. 11 Prawa upadłościowego. Biorąc pod uwagę powołaną regulację, Emitent stanie się niewypłacalny, jeżeli utraci zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych oraz – niezależnie od powyższej przesłanki – także wtedy, gdy jego zobowiązania pieniężne przekroczą wartość jego majątku, a stan ten będzie utrzymywać się przez okres przekraczający dwadzieścia cztery miesiące. W takich przypadkach może zostać ogłoszona upadłość Emitenta, a jego wierzyciele, w tym Obligatariusze, będą zaspokajani w kolejności określonej w przepisach Prawa upadłościowego.

W przypadku niewypłacalności lub zagrożenia niewypłacalnością wobec Emitenta może być prowadzone postępowanie restrukturyzacyjne na mocy przepisów Prawa restrukturyzacyjnego. Zgodnie z art. 3 Prawa restrukturyzacyjnego, celem postępowania restrukturyzacyjnego jest uniknięcie ogłoszenia upadłości dłużnika przez umożliwienie mu restrukturyzacji w drodze zawarcia układu z wierzycielami, a w przypadku postępowania sanacyjnego – również przez przeprowadzenie działań sanacyjnych, przy zabezpieczeniu słusznych praw wierzycieli. W świetle przepisów Prawa restrukturyzacyjnego pod pojęciem dłużnika niewypłacalnego należy

rozumieć dłużnika niewypłacalnego w rozumieniu Prawa upadłościowego, o którym była mowa powyżej. Przez dłużnika zagrożonego niewypłacalnością należy rozumieć dłużnika, którego sytuacja ekonomiczna wskazuje, że w niedługim czasie może stać się niewypłacalny, tj. zaprzestanie spłacania swoich należności. Przedmiotem restrukturyzacji będą mogły być zobowiązania Emitenta, w tym zobowiązania z tytułu Obligacji. Restrukturyzacja może polegać w szczególności na odroczeniu terminu spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji, rozłożeniu spłaty na raty, zmniejszeniu wysokości zobowiązań lub ich konwersji na akcje Emitenta. Ponadto, wobec podmiotu, do którego stosuje się przepisy Prawa restrukturyzacyjnego, może być prowadzone tzw. uproszczone postępowanie restrukturyzacyjne na mocy przepisów ustawy z dnia 19 czerwca 2020 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów bankowych udzielanych przedsiębiorcom dotkniętym skutkami COVID-19 oraz o uproszczonym postępowaniu o zatwierdzenie układu w związku z wystąpieniem COVID-19 (Dz. U. z 2020 r., poz. 1086 ze zm.). Warunkiem prowadzenia uproszczonego postępowania restrukturyzacyjnego jest zawarcie z doradcą restrukturyzacyjnym umowy, o której mowa w art. 210 Prawa restrukturyzacyjnego oraz dokonanie w Monitorze Sądowym i Gospodarczym w terminie do dnia 30 listopada 2021 r. obwieszczenia o otwarciu uproszczonego postępowania restrukturyzacyjnego. Obwieszczenie może być dokonane po przygotowaniu przez dłużnika propozycji układowych oraz spisu wierzytelności, spisu wierzytelności spornych i przekazaniu ich nadzorcy układu. Dzień dokonania obwieszczenia jest dniem otwarcia uproszczonego postępowania restrukturyzacyjnego. Od dnia 1 grudnia 2021 r. uproszczone postępowanie restrukturyzacyjne będzie mogło być prowadzone na podstawie Prawa restrukturyzacyjnego ze zmianami uchwalonymi na mocy ustawy z dnia 28 maja 2021 r. o zmianie ustawy o Krajowym Rejestrze Zadłużonych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2021 r., poz. 1080), które wchodzi w życie z dniem 1 grudnia 2021 r..

Przesłanki wszczęcia restrukturyzacji oraz ogłoszenia upadłości mają charakter dynamiczny i nie można wykluczyć ryzyka, iż w przyszłości zaistnieją. W razie wszczęcia postępowania restrukturyzacyjnego lub postępowania upadłościowego może nie być możliwe spełnianie świadczeń z tytułu Obligacji, prowadzenie egzekucji wobec Emitenta w celu zaspokojenia wierzytelności z tytułu Obligacji oraz ustanawianie lub realizowanie ustanowionych przez Emitenta zabezpieczeń. W przypadku upadłości, restrukturyzacji lub niewypłacalności Emitenta, posiadacze Obligacji mogą utracić część lub całość zainwestowanych środków.

Zgodnie z najlepszą wiedzą Emitenta, na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej nie zachodzą przesłanki do złożenia wniosku oraz otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego, ani złożenia wniosku lub ogłoszenia upadłości Emitenta oraz otwarcia jego likwidacji.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej wobec Emitenta, ani żadnego podmiotu z Grupy, nie zachodzą przesłanki ogłoszenia upadłości lub wszczęcia postępowania restrukturyzacyjnego, a w szczególności Emitent i inne podmioty z Grupy nie są niewypłacalni, ani zagrożeni niewypłacalnością.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta lub Grupy byłaby znacząca.

4.1.5. Ryzyko związane z epidemią koronawirusa

W 2020 r. rozprzestrzeniła się na całym świecie epidemia wirusa SARS-CoV-2 wywołującego chorobę COVID-19, która negatywnie wpływa na gospodarkę. Wprowadzone restrykcje sanitarne ograniczają działalność wielu sektorów gospodarki i powodują dużą niepewność pośród klientów, którzy m.in. wstrzymują się z decyzjami związanymi z większymi wydatkami.

Niepewność wśród konsumentów odczuł również Emitent, który w okresie II i III kwartału 2020 roku zanotował znaczny spadek liczby nowo zawieranych umów oraz większą liczbę rezygnacji z już podpisanych umów, niż zazwyczaj zdarzało się to we wcześniejszych okresach. Dokonywane rezygnacje dotyczyły głównie umów rezerwacyjnych dla inwestycji jeszcze nierozpoczętych. W całym roku 2020 sprzedaż lokali była jednak lepsza niż w roku 2019 co było efektem wyższej sprzedaży lokali odnotowanej w ostatnich miesiącach roku 2020.

Negatywny wpływ na odbudowę popytu na rynku mieszkaniowym wywiera spadek silnie związanego z turystyką wynajmu krótkoterminowego oraz rezygnację z wynajmu przez wielu studentów i pracowników korzystających z nauki oraz pracy w formie zdalnej. Trwająca pandemia wpływa również na rezygnację z wynajmu mieszkań przez część cudzoziemców pracujących w Polsce. Z drugiej jednak strony hamując na spadek cen wpływa historycznie niskie oprocentowanie depozytów, łagodząc tym samym wpływ opisanych powyżej zdarzeń na spadek popytu na mieszkania. Skutki epidemii w pierwszej kolejności dotyczą małych przedsiębiorstw o ograniczonych buforach płynności oraz przedsiębiorstw działających przy dużej dźwigni operacyjnej, tzn. mającej duży udział kosztów stałych w przychodach, np. branża handlowa oraz gastronomiczna. Spółki deweloperskie charakteryzują się relatywnie niskim poziomem kosztów stałych w relacji do osiąganych przychodów, dzięki czemu czasowy spadek liczby dokonanych transakcji nie powinien bardzo szybko przełożyć się na ich sytuację płynnościową. Deweloperzy w najbliższych kwartałach będą zapewne dostosowywać tempo uruchamiania nowych projektów do nowych warunków rynkowych, co może wpłynąć na mniejsze zapotrzebowanie na kapitał obrotowy w spółkach deweloperskich.

Ponadto, wprowadzone przez władze publiczne ograniczenia spowodowane wystąpieniem epidemii wirusa SARS-CoV-2 wywołującego chorobę COVID-19 wpływały i nadal wpływają pośrednio lub/i bezpośrednio na obraz sytuacji gospodarczej, w tym między innymi zwiększają poziom bezrobocia, zmniejszają poziom konsumpcji, ograniczają możliwości swobodnego prowadzenia biznesu, zwiększają ryzyko utraty płynności przedsiębiorców. Tym samym istnieje ryzyko, że wyżej wymienione ograniczenia i ich negatywne skutki przełożyć się mogą na wyższe prawdopodobieństwo materializacji niektórych z wymienionych w Nocie Informacyjnej czynników ryzyka intensyfikując ich wpływ na zdolność Emitenta oraz Grupy Emitenta do obsługi zadłużenia.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta lub Grupy nie byłaby znacząca.

4.1.6. Ryzyko związane z konkurencją

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

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta lub Grupy nie byłaby znacząca.

4.1.7. Ryzyko odstąpienia od zawartych umów deweloperskich przez nabywców lokali

Nabywcy lokali mieszkalnych zawierają ze spółkami z Grupy przedwstępne umowy sprzedaży oraz umowy deweloperskie (umowy zobowiązujące do wybudowania budynku, ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia na własność lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu) i zgodnie z ustalonym harmonogramem dokonują wpłat na poczet ceny za nabywane lokalne mieszkalne. Nabywcom lokali mieszkalnych przysługuje prawo odstąpienia od zawartych umów deweloperskich, na warunkach określonych w Ustawie Deweloperskiej. Warunki odstąpienia przez nabywców lokali mieszkalnych od zawartych umów przedwstępnych sprzedaży lokali wynikają z zawartych w tych umowach postanowień. Należą do nich m.in. niezawarcie z nabywcą lokalu umowy przyrzeczonej sprzedaży lokalu w terminie określonym w umowie czy też zmiana stawki VAT. Należy jednak zaznaczyć, iż zawierane umowy przedwstępne sprzedaży nie podlegają przepisom Ustawy Deweloperskiej. Odstąpienie zarówno od umowy deweloperskiej, jak również przedwstępnej umowy sprzedaży może wiązać się z koniecznością zwrotu dokonanych przez nabywcę lokalu wpłat

oraz rozliczeniem kar umownych i innych kosztów związanych z zawartą umową. Odstąpienie od zawartych umów przez znaczną liczbę nabywców lokali może skutkować niezrealizowaniem lub opóźnieniem w realizacji zakładanych przychodów Grupy. Powyższe może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta lub Grupy nie byłaby znacząca.

4.1.8. Ryzyko związane ze zdolnością kredytową nabywców lokali

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

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta lub Grupy nie byłaby znacząca.

4.1.9. Ryzyko zmiany cen sprzedawanych lokali

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

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta lub Grupy nie byłaby znacząca.

4.1.10. Ryzyko związane z gruntami nabywanymi przez Grupę

W ramach prowadzonej działalności Grupa nabywa grunty, na których planuje realizację projektów deweloperskich. Istnieje ryzyko wystąpienia sytuacji, gdy w wyniku obniżenia się cen rynkowych, ceny nabycia kupionych wcześniej przez Grupę gruntów okażą się nieatrakcyjne, co może w konsekwencji spowodować zmniejszenie planowanej rentowności wybranych projektów lub wstrzymanie ich realizacji. Z kolei wzrost cen gruntów w przyszłości może utrudniać rozwój nowych projektów deweloperskich ze względu na ich wyższy koszt realizacji.

Ponadto lokalizacja gruntu ma istotne znaczenie dla projektu deweloperskiego. Błędna ocena lokalizacji nieruchomości z punktu widzenia jej przeznaczenia może utrudnić lub uniemożliwić sprzedaż mieszkań w tej lokalizacji po zakładanej przez Grupę cenie lub wynajem powierzchni usługowo-biurowych po zakładanych stawkach. Grupa może też nie osiągnąć oczekiwanych przychodów ze sprzedaży lub uzyskać gorsze od zakładanych marże.

Zakup części gruntów został sfinansowany kredytami bankowymi. Ponoszenie przez dłuższy czas kosztów kapitału dłużnego związanych z finansowaniem zewnętrznym zaciągniętym na nabycie gruntu może spowodować spadek rentowności przyszłych projektów deweloperskich Grupy realizowanych na tych gruntach. Zarówno wzrost cen gruntów, jak również spadek wartości gruntów posiadanych przez Grupę w przyszłości może niekorzystnie wpłynąć na rentowność projektów deweloperskich realizowanych przez Grupę, a tym samym może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta lub Grupy nie byłaby znacząca.

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

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

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta lub Grupy nie byłaby znacząca.

4.1.12. Ryzyko koncentracji działalności deweloperskiej Grupy na rynku lokalnym

Dominującym rynkiem działalności Grupy jest rynek deweloperski we Wrocławiu. Realizowane przychody ze sprzedaży oraz osiągane zyski są uzależnione od sytuacji na tym rynku. Zmniejszenie poziomu inwestycji, wysokości dochodów gospodarstw domowych oraz wysokości popytu konsumpcyjnego na rynku mieszkaniowym we Wrocławiu oraz wzrost aktywności konkurencji na tym rynku może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta lub Grupy nie byłaby znacząca.

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

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

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

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

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta lub Grupy nie byłaby znacząca.

4.1.14. Ryzyko związane z infrastrukturą

Realizacja projektu deweloperskiego wymaga zapewnienia odpowiedniej, wymaganej przez przepisy prawa infrastruktury technicznej, w szczególności dróg wewnętrznych, urządzeń utylizacyjnych czy przyłączy mediów. Brak tego typu infrastruktury na terenie budowy, może skutkować wstrzymaniem wydania pozwolenia na budowę do czasu jej zapewnienia. Nie można również wykluczyć, iż właściwe organy zażądają od danej spółki z Grupy stworzenia odpowiedniej infrastruktury w ramach prac związanych z danym projektem deweloperskim, co w konsekwencji może przyczynić się do wzrostu kosztów robót budowlanych. Ponadto, nie można wykluczyć, iż zgodna z oczekiwaniami właściwych organów infrastruktura nie będzie wymagana z perspektywy danego projektu. Konieczność realizacji żądanej przez właściwe organy infrastruktury może skutkować opóźnieniem w realizacji danego projektu, jak również wzrostem kosztów związanych z budową infrastruktury technicznej. Powyższe może mieć wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta lub Grupy nie byłaby znacząca.

4.1.15. Ryzyko związane z dźwignią finansową

Grupa finansuje swoją działalność z wykorzystaniem środków pochodzących z kredytów bankowych i emisji obligacji. Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej nie ma przesłanek wskazujących na możliwość wystąpienia trudności z wywiązywaniem się Grupy ze zobowiązań wynikających z umów kredytowych i wyemitowanych obligacji. Nie można jednak całkowicie wyeliminować pojawienia się tego typu problemów w przyszłości. W skrajnym przypadku, w celu zaspokojenia zobowiązań, Grupa może być zmuszona do sprzedaży części aktywów, co mogłoby negatywnie wpłynąć na sytuację finansową Grupy oraz możliwości dalszego rozwoju. Powyższe może mieć wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta lub Grupy nie byłaby znacząca.

4.1.16. Ryzyko związane z możliwością naruszenia warunków udzielonego finansowania dla Emitenta i spółek z Grupy

Umowy finansowe, zawierane przez Grupę w ramach prowadzonej działalności, nakładają na Spółkę oraz Spółki Zależne zobowiązania m.in. do utrzymywania określonych wskaźników finansowych na ustalonych poziomach oraz do przekazywania informacji dotyczących m. in. ich sytuacji finansowej. Niedotrzymanie zobowiązań określonych w umowach kredytowych oraz naruszenie wskazanych w nich zakazów może skutkować podniesieniem oprocentowania zobowiązań finansowych, a w przypadku dalszego niewywiązywania się z narzuconych kowenantów finansowych może w konsekwencji skutkować obowiązkiem wcześniejszej spłaty kredytu wraz z odsetkami i innymi należnościami. Powyższe ryzyko dotyczy również możliwości niewywiązania się przez Emitenta z warunków emisji obligacji, skutkujące możliwością postawienia części lub całości zadłużenia w stan przedterminowej wymagalności i tym samym możliwej materializacji ryzyka płynnościowego. Wskazane wyżej czynniki mogą wywrzeć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta lub Grupy nie byłaby znacząca.

4.1.17. Ryzyko związane z zabezpieczeniem umów oraz obciążeniami ustanowionymi na aktywach Grupy

W toku swojej działalności spółki z Grupy zawierają szereg różnego rodzaju umów. W celu zabezpieczenia wierzytelności z tytułu tych umów, Emitent i podmioty zależne od Emitenta udzielają zabezpieczeń spłaty zobowiązań wynikających z takich umów. Do najczęściej stosowanych zabezpieczeń należą w szczególności: zastawy rejestrowe, pełnomocnictwa do dysponowania rachunkami bankowymi oraz przelew wierzytelności. Wystąpienie trudności w realizacji zobowiązań wynikających z zawartych przez Grupę umów może prowadzić do ich wypowiedzenia oraz rozpoczęcia egzekucji z ustanowionych zabezpieczeń. Powyższe może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy rozwoju Grupy.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta lub Grupy nie byłaby znacząca.

4.1.18. Ryzyko związane z zawieraniem umów z podmiotami powiązanymi

W toku prowadzonej przez siebie działalności, podmioty z Grupy zawierają transakcje z innymi podmiotami z Grupy, w tym z podmiotami powiązanymi w rozumieniu ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity: Dz.U. z 2017 r. poz. 2343 ze zm.). Tego rodzaju transakcje zapewniają efektywne prowadzenie działalności gospodarczej w ramach Grupy i obejmują głównie pożyczki, podnajem powierzchni biurowej, prowadzenie ksiąg i świadczenie usług z zakresu administracji biurowej, czy zlecenie prac projektowych, prac budowlanych w ramach generalnego wykonawstwa. Ze względu na specyfikę transakcji między podmiotami powiązanymi, złożoność i niejednoznaczność regulacji prawnych w zakresie metod badania stosowanych cen, a także trudności w identyfikacji transakcji porównywalnych, nie można wykluczyć, że wobec podmiotów z Grupy mogą zostać zakwestionowane przyjęte w transakcjach metody określenia warunków rynkowych, z zastrzeżeniem ustawowych terminów przedawnienia zobowiązań podatkowych w związku z przedmiotem kontroli i innymi czynnościami sprawdzającymi, podejmowanymi przez organy podatkowe i organy kontroli skarbowej w powyższym zakresie, co może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta lub Grupy nie byłaby znacząca.

4.1.19. Ryzyko uzależnienia od decyzji administracyjnych

W związku z prowadzoną działalnością, Grupa musi spełniać szereg wymagań określonych w przepisach prawa. W szczególności wiąże się to z koniecznością uzyskiwania licznych decyzji administracyjnych, umożliwiających realizację projektów deweloperskich, takich jak decyzje w sprawie lokalizacji, decyzje o warunkach zagospodarowania i zabudowy (w przypadku, gdy brak planu zagospodarowania przestrzennego), pozwolenia na budowę, pozwolenia na oddanie obiektu do użytkowania czy decyzje środowiskowe. Uzyskanie powyższych decyzji stanowi formalnoprawny warunek do zgodnego z prawem rozpoczęcia, prowadzenia i oddania do użytku projektu deweloperskiego. Ewentualne błędy, wewnętrzne sprzeczności w przedmiotowych dokumentach lub realizacja inwestycji w sposób sprzeczny z warunkami określonymi w danej decyzji mogą skutkować wstrzymaniem procesu inwestycyjnego do czasu usunięcia wskazanych przez właściwy organ wad i nieprawidłowości. Grupa nie może wykluczyć ryzyka nieuzyskania niezbędnych decyzji administracyjnych, umożliwiających realizację projektów deweloperskich ani ryzyka istotnego wydłużenia czasu trwania postępowań w przedmiocie ich wydania.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta lub Grupy nie byłaby znacząca.

4.1.20. Ryzyko związane z jednoosobowym Zarządem

Zgodnie z postanowieniami Statutu Emitenta, Zarząd i2 Development S.A. może składać się z 1 do 5 członków, w tym Prezesa Zarządu. Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Zarząd Emitenta tworzy jednoosobowo Pan Marcin Misztal. Posiadanie przez Spółkę ograniczonego składu Zarządu wiąże się z pewnymi zagrożeniami. Tymczasowa niezdolność do pracy Prezesa Zarządu Emitenta, np. ze względu na pogorszenie stanu zdrowia, może powodować opóźnienia w podejmowaniu ważnych decyzji, lub uczestnictwa w ważnych spotkaniach i nawiązywania kontaktów biznesowych, co może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Emitenta.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta lub Grupy byłaby znacząca.

4.2 Czynniki ryzyka związane z Obligacjami

4.2.1 Ryzyko kredytowe

Obligacja jest instrumentem finansowym, który umożliwia uzyskanie określonej stopy zwrotu przy określonym poziomie ryzyka.

Ryzyko kredytowe jest związane z Emitentem. Podstawowy element ryzyka kredytowego stanowi ryzyko niedotrzymania warunków emisji obligacji. Wynika ono z możliwości niewypełnienia przez Emitenta świadczeń z tytułu obligacji, tj. niezapłacenia odsetek w terminie i/lub wartości nominalnej w terminie wykupu. Ryzyko kredytowe jest jednak szersze niż jedynie ryzyko niedotrzymania warunków. Możliwe jest zaistnienie sytuacji, że pomimo, iż Emitent prawidłowo obsługuje płatności wynikające z obligacji, w wyniku np. pogorszenia się jego sytuacji finansowej rynek ocenia, iż premia za ryzyko zawarta w oprocentowaniu obligacji jest zbyt niska, co powoduje spadek ich ceny rynkowej.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta lub Grupy byłaby dość znacząca.

4.2.2 Ryzyko braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji

Emitent nie może wykluczyć wystąpienia w przyszłości sytuacji, w której nie będzie zdolny dokonać wykupu Obligacji czy też wypłacić odsetek od Obligacji. Wobec faktu, że środki zainwestowane w Obligacje nie są objęte Bankowym Funduszem Gwarancyjnym, ani innym systemem gwarantowania depozytów, posiadacze Obligacji powinni liczyć się z ryzykiem całkowitej lub częściowej utraty zainwestowanych środków pieniężnych.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta lub Grupy byłaby dość znacząca.

4.2.3 Ryzyko stopy procentowej

Ryzyko stopy procentowej polega na tym, iż istnieje możliwość zrealizowania niższej od oczekiwanej stopy dochodu w terminie do wykupu (YTM – yield to maturity).

W przypadku obligacji o stałej stopie procentowej występuje następująca zależność: wzrost stopy dochodu oczekiwanej przez inwestora na rynku wywołuje spadek ceny obligacji, a w konsekwencji spadek zrealizowanej przez inwestora stopy dochodu; natomiast spadek stopy dochodu oczekiwanej przez inwestora na rynku powoduje wzrost ceny obligacji i w konsekwencji wzrost zrealizowanej przez inwestora stopy dochodu. Wyróżnia się dwa podstawowe elementy ryzyka stopy procentowej:

- ryzyko ceny - występuje w sytuacji, w której obligatariusz decyduje się na sprzedaż obligacji przed terminem wykupu. Cena rynkowa obligacji, a w konsekwencji zrealizowana stopa dochodu, zależy od aktualnie wymaganej przez inwestorów stopy dochodu;
- ryzyko reinwestowania - wynika z faktu, iż nie ma pewności co do stopy dochodu po jakiej będzie istniała możliwość reinwestowania płatności odsetkowych z obligacji. Aby inwestor zrealizował dokładnie oczekiwany poziom YTM, konieczne jest reinwestowanie odsetek z obligacji w produkty inwestycyjne zapewniające taką samą stopę zwrotu.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako średnie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta lub Grupy nie byłaby znacząca.

Powyższe ryzyko może mieć wpływ przede wszystkim na sytuację Obligatariusza. Jego skala uzależniona będzie od indywidualnej sytuacji finansowej i oczekiwań Obligatariusza.

4.2.4 Ryzyko związane z formą zabezpieczenia oraz nieustanowienia zabezpieczenia

Obligacje zostały wyemitowane jako obligacje niezabezpieczone. Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji Serii L oraz Obligacji Serii M spółka i2 Powstańców Śląskich, jako właściciel nieruchomości gruntowej, zlokalizowanej we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 106, 108, 110 i ul. Wielkiej 27 (działka nr 30), o powierzchni 1244 m², o nr KW: WR1K/00201673/7 („**Nieruchomość Wielka 27**”) złożyła do właściwego sądu wieczystoksięgowego wnioski o ustanowienie zabezpieczenia Obligacji Serii L oraz Obligacji Serii M w formie hipoteki umownej na II miejscu hipotecznym na Nieruchomości Wielka 27 z roszczeniem o przeniesienie Hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne powstałe po wykreśleniu hipoteki poprzedzającej, zgodnie z warunkami określonymi w pkt. 5.4 Warunków Emisji Obligacji Serii L oraz Warunków Emisji Obligacji Serii M do najwyższej kwoty zabezpieczenia nie niższej niż 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji, Obligacji Serii N oraz Pozostałych Obligacji i nie wyższej niż 60 000 000,00 zł („**Hipoteka**”).

Przez ustanowienie Hipoteki rozumie się prawomocny wpis Hipoteki do właściwych ksiąg wieczystych. Emitent oraz i2 Powstańców Śląskich zawarli w dniu 26 lutego 2021 r. zmienioną aneksem nr 1 z dnia 24 marca 2021 r. oraz aneksem nr 2 z dnia 19 lipca 2021 r. odpłatną umowę użyczenia zabezpieczenia, na podstawie której spółka i2 Powstańców Śląskich zobowiązała się do ustanowienia Hipoteki.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty informacyjnej w dziale IV wyżej wskazanej księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Wielkiej 27 na miejscu pierwszym widnieje hipoteka umowna o sumie hipotecznej w wysokości 48 672 000,00 zł (słownie: czterdzieści osiem milionów sześćset siedemdziesiąt dwa tysiące złotych 00/100) zabezpieczająca wszelkie istniejące i przyszłe roszczenia oraz wierzytelności wynikające bądź mogące wynikać z tytułu emisji Obligacji Serii L, Obligacji Serii M oraz Obligacji Serii N – w tym w szczególności o zapłatę należności z tytułu wykupu Obligacji Serii L, Obligacji Serii M oraz Obligacji Serii N lub wcześniejszego wykupu Obligacji Serii L, Obligacji Serii M oraz Obligacji Serii N przez Emitenta zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji Serii L, Warunkami Emisji Obligacji Serii M lub Warunkami Emisji Obligacji Serii N.

Dodatkowo, wszelkie wierzytelności Obligatariuszy względem Emitenta wynikające z Obligacji zostały zabezpieczone poprzez wystawienie przez Emitenta Weksli Własnych in blanco z klauzulą „bez protestu” wraz z Deklaracjami wekslowymi sporządzonymi z podpisami notarialnie poświadczonymi, których wzory stanowią załączniki do Warunków Emisji Obligacji.

W przypadku wystąpienia niewypłacalności Emitenta do czasu ustanowienia zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji, istnieje ryzyko braku możliwości egzekucji z aktywa mającego być przedmiotem zabezpieczenia Obligacji. W przypadku otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego lub ogłoszenia upadłości spółki Wielka 27 (dawniej i2 Powstańców Śląskich) przed ustanowieniem zabezpieczenia w postaci Hipoteki na Nieruchomości Wielka 27 istnieje ryzyko niemożności ustanowienia tego zabezpieczenia, chyba że wniosek

o wpis Hipoteki zostanie złożony w sądzie co najmniej na sześć miesięcy przed dniem złożenia odpowiednio wniosku o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego lub wniosku o ogłoszenie upadłości.

Zasadniczym skutkiem otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego jest wstrzymanie realizacji zobowiązań, wynikających z wierzytelności powstałych przed dniem otwarcia tego postępowania (w tym zobowiązań z tytułu obligacji). Skutkiem postępowania restrukturyzacyjnego zgodnie z art. 151 ust. 2 prawa restrukturyzacyjnego jest także, w razie jego powodzenia, zawarcie układu z wierzycielami. Układ pozwala na restrukturyzację zobowiązań, która może przybierać w szczególności formę: odroczenia wykonania, rozłożenia spłaty na raty, zmniejszenia wysokości, konwersji wierzytelności na udziały lub akcje. Układem co do zasady nie są objęte wierzytelności zabezpieczone, w zakresie, w jakim znajdują pokrycie w przedmiocie zabezpieczenia. Takie wierzytelności są objęte układem za zgodą wierzyciela. Od 1 grudnia 2021 r. zgoda wierzyciela zabezpieczonego na objęcie układem nie jest jednak wymagana, jeżeli propozycje układowe zakładają pełne zaspokojenie takiego wierzyciela albo przewidują zaspokojenie wierzyciela w stopniu nie niższym od tego, jakiego może się spodziewać w przypadku dochodzenia wierzytelności wraz z należnościami ubocznymi z przedmiotu zabezpieczenia.

Oznacza to, że w przypadku otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego, w którym wobec wierzyciela zabezpieczonego zostanie sformułowana propozycja układowa pełnego zaspokojenia lub zaspokojenia w stopniu nie niższym od tego, jakiego wierzyciel może się spodziewać w przypadku dochodzenia wierzytelności wraz z należnościami ubocznymi z przedmiotu zabezpieczenia, dojdzie do wstrzymania realizacji zobowiązań wobec Obligatariuszy do czasu prawomocnego zakończenia postępowania restrukturyzacyjnego, a następnie może dojść do restrukturyzacji zobowiązań z Obligacji (np. rozłożenia na raty).

Ponadto, zgodnie z pkt. 5.12 Warunków Emisji Obligacji, Emitent będzie uprawniony wielokrotnie do Dnia Wykupu do zmiany przedmiotu Hipoteki (Nieruchomości) w formie wskazanej poniżej pod warunkiem, że zostaną spełnione każdorazowo kumulatywnie następujące przesłanki:

- a) Emitent uzyska uprzednią (na warunkach zaproponowanych przez Emitenta, których celem będzie spełnienie wskaźników opisanych w ppkt. b) i c) poniżej), pisemną, pod rygorem nieważności zgodę NS oraz Administratora Zabezpieczeń na zmianę przedmiotu zabezpieczenia, w formie wskazanej poniżej, oraz
- b) stosunek sumy Hipoteki na Nieruchomości stanowiącej (stanowiących) zabezpieczenie Obligacji i Pozostałych Obligacji po zmianie przedmiotu Hipoteki (Nieruchomości) do kwoty wierzytelności z tytułu wartości nominalnej wszystkich istniejących Obligacji i Pozostałych Obligacji nie spadnie poniżej poziomu 150%, oraz
- c) stosunek wartości nominalnej istniejących Obligacji i Pozostałych Obligacji do sumy wartości Nieruchomości stanowiącej (stanowiących) przedmiot Hipoteki (Nieruchomości) po zmianie przedmiotu zabezpieczenia - zgodnie z wyceną uprawnionego biegłego (tj. operat szacunkowy) – nie będzie każdorazowo wyższy niż 67%.

Nie ma pewności, że nowo ustanowiony przedmiot zabezpieczenia, pomimo dochowania powyższej procedury, w pełni pokryje zobowiązania wynikające z Obligacji.

Ponadto w sytuacji trwałej utraty przez Emitenta płynności finansowej lub w przypadku naruszenia kowenantów zawartych w Warunkach Emisji Obligacji, które skutkowałyby złożeniem żądań przedterminowego wykupu Obligacji przez Obligatariuszy, Emitent może nie być w stanie wypłacić świadczeń z tytułu Obligacji. Posiadacze Obligacji powinni liczyć się z ryzykiem całkowitej lub częściowej utraty zainwestowanych środków pieniężnych, a dochodzenie ewentualnych roszczeń od Emitenta może być prowadzone na zasadach ogólnych tj. w sposób przewidziany w przepisach kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta lub Grupy nie byłaby znacząca.

4.2.5 Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji

Zabezpieczeniem roszczeń Obligatariuszy wynikających z Obligacji jest Hipoteka umowna ustanowiona na nieruchomości na pierwszym miejscu (najwyższe pierwszeństwo) na rzecz Administratora Zabezpieczeń, który wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rzecz Obligatariuszy z Hipoteki do kwoty odpowiadającej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej Obligacji, Obligacji Serii N i Pozostałych 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.

Wartość rynkowa Nieruchomości Wielka 27, stanowiącej zabezpieczenie Obligacji Serii L, Obligacji Serii M oraz Obligacji Serii N oraz mającej stanowić zabezpieczenie Pozostałych Obligacji, zgodnie z operatem szacunkowym z dnia 2 listopada 2021 r. przygotowanym przez Pana Grzegorza Chmielaka Rzeczoznawcę Majątkowego (uprawnienia zawodowe nr 3064) oraz Panią Agnieszkę Jurkiewicz Rzeczoznawcę Majątkowego (uprawnienia zawodowe nr 6115) ustalona została na poziomie 51 420 000,00 zł, co stanowi około 158% łącznej wartości nominalnej Obligacji Serii L, Obligacji Serii M oraz Obligacji Serii N.

Mając na uwadze charakter Nieruchomości Wielka 27 wskazać należy, iż popyt na tak duże powierzchnie biurowe w budowie jest ograniczony, a przewidywany czas oczekiwania na nabywcę w przypadku podjęcia decyzji o zbyciu nieruchomości może być wydłużony.

W związku z powyższym w przypadku wystąpienia niewypłacalności Emitenta, istnieje ryzyko sprzedaży nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia znacząco poniżej wartości wskazanej w operacie szacunkowym.

Konieczność zrealizowania sprzedaży wymuszonej wiąże się również z ryzykiem wystąpienia sytuacji, w której potencjalni nabywcy nieruchomości biorąc pod uwagę trudną sytuację sprzedającego proponują znacząco niższe oferty kupna nieruchomości, co może wiązać się z ryzykiem nieodzyskania całości środków przez Obligatariuszy.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta lub Grupy nie byłaby znacząca.

4.2.6 Ryzyko uznania ustanowienia Hipoteki za bezskuteczne

Zgodnie z art. 130 ust. 1 i 2 Prawa upadłościowego, 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 gdy jest ono niewspółmierne niskie w stosunku do wartości udzielanego zabezpieczenia. Niezależnie od tego, czy w związku z ustanowieniem hipoteki upadły otrzymał jakieś wynagrodzenie, obciążenie majątku upadłego hipoteką ustanowioną dla zabezpieczenia długu osoby trzeciej będzie uznane za bezskuteczne zawsze wtedy, gdy osobą trzecią jest m.in. spółka powiązana, dominująca lub zdominowana, chyba że zostanie wykazane że nie doszło do pokrzywdzenia wierzycieli (art. 130 ust. 3 w zw. z art. 128 Prawa upadłościowego).

Właścicielem Nieruchomości Wielka 27, na której ma być ustanowiona Hipoteka zabezpieczająca wierzytelności z Obligacji, nie jest Emitent, lecz spółka pod firmą: Wielka 27 (dawniej i2 Powstańców Śląskich) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu, pod adresem: 50-104 Wrocław, ul. Łaciarska 4b, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000591533, REGON: 363225108, NIP: 8971817280, o kapitale zakładowym w wysokości 100.000,00 złotych (dalej „Wielka 27”).

Emitent jest spółką dominującą względem spółki Wielka 27. Emitent oraz spółka Wielka 27 zawarli w dniu 26 lutego 2021 r. zmienioną aneksem nr 1 z dnia 24 marca 2021 r. oraz aneksem nr 2 z dnia 19 lipca 2021 r. odpłatną umowę użyczenia zabezpieczenia, na podstawie której spółka Wielka 27 w celu zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji zobowiązała się ustanowić Hipotekę na Nieruchomości Wielka 27 oraz złożyć oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego. Umowa użyczenia została zawarta na czas określony do dnia zaspokojenia w całości roszczeń z Obligacji albo do dnia zwolnienia Nieruchomości Wielka 27 spod obciążenia Hipoteką po spełnieniu warunków określonych w pkt. 5.12. warunków emisji Obligacji. Pomimo zawarcia powyższej umowy, w przypadku ogłoszenia upadłości spółki Wielka 27 istnieje ryzyko uznania Hipoteki za bezskuteczną w stosunku do masy upadłości. W takim wypadku istnieje ryzyko, że Obligatariusze nie będą mogli zaspokoić swoich roszczeń z przedmiotu Hipoteki. W przypadku upadłości Emitenta, Nieruchomość Wielka 27 nie będzie wchodzić w skład masy upadłości Emitenta i nie będą mieć zastosowania przepisy art. 483 i n. Prawa upadłościowego, gdyż stanowi ona składnik majątku podmiotu trzeciego, tj. spółki Wielka 27.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej wobec spółki Wielka 27 nie zachodzą przesłanki ogłoszenia upadłości lub wszczęcia postępowania restrukturyzacyjnego, a w szczególności spółka Wielka 27 nie jest niewypłacalna, ani zagrożona niewypłacalnością.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta lub Grupy nie byłaby znacząca.

4.2.7 Ryzyko związane z Administratorem Zabezpieczenia

Zgodnie z art. 29 Ustawy o Obligacjach Emitent zawarł z MFTRUST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie umowę o pełnienie funkcji Administratora Zabezpieczeń. Administrator Zabezpieczeń wykonuje we własnym imieniu ale na rachunek Obligatariuszy prawa i obowiązki wierzyciela z tytułu zabezpieczeń wynikające z oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki i przepisów prawa.

Istnieje ryzyko niewłaściwego wykonywania obowiązków przez Administratora Zabezpieczeń. W przypadku konieczności prowadzenia egzekucji z przedmiotu zabezpieczenia celem odzyskania należności z Obligacji, powyższe skutkować może mniejszym stopniem zaspokojenia Obligatariuszy lub brakiem ich zaspokojenia w ogóle.

Obligatariusz może być także narażony na ryzyko związane z brakiem podjęcia przez Administratora Zabezpieczeń stosownych działań lub też nienależytym działaniem tego podmiotu, jak również z możliwym brakiem Administratora Zabezpieczeń w związku z rozwiązaniem przez Emitenta umowy z Administratorem Zabezpieczeń, zmianą tego podmiotu, jego likwidacją lub upadłością.

Kwestia możliwości powierzenia funkcji administratora zabezpieczeń innemu podmiotowi została uregulowana w pkt 2.14 oraz w pkt 10.1 Umowy Zlecenia Administrowania Zabezpieczeniami Obligacji. Zgodnie z pkt 2.14: *"W przypadku wypowiedzenia Umowy przez którąkolwiek ze Stron, Strony zobowiązują się współdziałać ze sobą w niezbędnym zakresie, tak aby niezwłocznie i w sposób prawidłowy, ze szczególnym uwzględnieniem interesów obligatariuszy, Administrator Zabezpieczeń przekazał obowiązki administratora zabezpieczeń podmiotowi wskazanemu przez Emitenta, w tym również, aby zostały przekazane takiemu podmiotowi wszelkie niezbędne dokumenty i informacje związane z Zabezpieczeniami."* Nadto, w myśl postanowienia zawartego w pkt 10.1 Emitent może powierzyć pełnienie funkcji Administratora Zabezpieczeń innemu podmiotowi jednakże wyłącznie za uprzednią pisemną zgodą wszystkich Obligatariuszy. Zasady działania nowego podmiotu w zakresie pełnienia ww. funkcji administratora zabezpieczenia winny być zgodne z tymi przyjętymi z podmiotem uprzednio piastującym to stanowisko.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta lub Grupy nie byłaby znacząca.

Powyższe ryzyko może mieć wpływ przede wszystkim na sytuację Obligatariusza. Jego skala uzależniona będzie od indywidualnej sytuacji finansowej i oczekiwań Obligatariusza.

4.2.8 Ryzyko podatkowe związane z obrotem Obligacjami

Polski system podatkowy, jego interpretacje i stanowiska organów podatkowych odnoszące się do przepisów prawa podatkowego ulegają częstym zmianom. Dlatego też, posiadacze Obligacji mogą zostać narażeni na niekorzystne zmiany, głównie w odniesieniu do stawek podatkowych. Może to negatywnie wpłynąć na zwrot z zainwestowanego w Obligacje kapitału.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta lub Grupy nie byłaby znacząca.

Powyższe ryzyko może mieć wpływ przede wszystkim na sytuację Obligatariusza. Jego skala uzależniona będzie od indywidualnej sytuacji finansowej i oczekiwań Obligatariusza.

4.2.9 Ryzyko związane z funkcjonowaniem Zgromadzenia Obligatariuszy i podejmowanymi decyzjami

Emitent w oparciu o przepisy Rozdziału 5 Ustawy o Obligacjach ustanowił dla Obligacji Zgromadzenie Obligatariuszy, które będzie funkcjonowało zgodnie z Regulaminem Zgromadzenia Obligatariuszy, stanowiącym Załącznik nr 3 do Warunków Emisji Obligacji. Ponieważ, Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy istnieje ryzyko, że poszczególny Obligatariusz nie będzie mógł samodzielnie – bez współdziałania z innymi Obligatariuszami – zmienić postanowień Warunków Emisji w porozumieniu z Emitentem, co może stać w sprzeczności z indywidualnym interesem Obligatariusza. Ponadto, istnieje także ryzyko, że uchwały podjęte przez Zgromadzenie Obligatariuszy w zakresie zmiany Warunków Emisji będą sprzeczne z indywidualnym interesem Obligatariusza.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta lub Grupy nie byłaby znacząca.

Powyższe ryzyko może mieć wpływ przede wszystkim na sytuację Obligatariusza. Jego skala uzależniona będzie od indywidualnej sytuacji finansowej i oczekiwań Obligatariusza.

4.2.10 Ryzyko przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta

Na zasadach opisanych w pkt 8.3 Warunków Emisji Obligacji Emitent jest uprawniony do przedterminowego wykupu dowolnej liczby Obligacji. W związku z powyższym istnieje ryzyko skutecznego skrócenia zakładanego okresu inwestycji bez dodatkowej zgody Inwestora. Tym samym Inwestor na etapie składania zapisu na Obligacje nie ma pewności czy okres, przez który Obligacje generować będą przepływy pieniężne równy będzie terminowi zapadalności Obligacji, czy będzie krótszy.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta lub Grupy nie byłaby znacząca.

Powyższe ryzyko może mieć wpływ przede wszystkim na sytuację Obligatariusza. Jego skala uzależniona będzie od indywidualnej sytuacji finansowej i oczekiwań Obligatariusza.

4.2.11 Ryzyko przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariusza

Zgodnie z zapisami pkt 8.2 Warunków Emisji Obligacji Obligatariuszom przysługuje Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza w przypadku wystąpienia jakiegokolwiek zdarzenia opisanego w pkt 8.2.03 Warunków Emisji Obligacji.

W związku z powyższym istnieje ryzyko, że w przypadku złożenia przez Obligatariusza żądania przedterminowego wykupu Obligacji Emitent nie będzie posiadał wystarczających środków pieniężnych na zaspokojenie roszczeń wynikających z obowiązku dokonania przedterminowego wykupu Obligacji, co skutkować może poniesieniem strat przez Inwestora.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta lub Grupy nie byłaby znacząca.

4.2.12 Ryzyko braku możliwości realizacji uprawnienia Obligatariusza do żądania przedterminowego wykupu Obligacji

Emitent wskazuje na ryzyko braku możliwości realizacji przez Obligatariusza uprawnienia do żądania Przedterminowego Wykupu Obligacji, o których mowa w pkt 8.2.03 Warunków Emisji Obligacji, w kontekście przepisów Prawa restrukturyzacyjnego i Prawa upadłościowego, a w szczególności w kontekście ograniczeń co do możliwości wykupu Obligacji jakie przepisy ww. aktów prawnych przewidują w przypadku złożenia wniosku o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego i/lub otwarcia tego postępowania, czy też w przypadku złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości i/lub ogłoszenia upadłości Emitenta.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta lub Grupy nie byłaby znacząca.

Powyższe ryzyko może mieć wpływ przede wszystkim na sytuację Obligatariusza. Jego skala uzależniona będzie od indywidualnej sytuacji finansowej i oczekiwań Obligatariusza

4.2.13 Ryzyko niekorzystnej zmiany Warunków Emisji

Po Dniu Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji wyłącznie w zakresie zmiany podmiotu pełniącego funkcję Administratora Zabezpieczeń lub prowadzącego Ewidencję oraz podjęcia działań mających na celu ustanowienie przez Emitenta zmiany lub dodatkowego zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji.

Istnieje ryzyko, że skorzystanie przez Emitenta z opisanego powyżej prawa do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji sprawi, że inwestycja w Obligacje straci na atrakcyjności dla Inwestora..

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta lub Grupy nie byłaby znacząca.

Powyższe ryzyko może mieć wpływ przede wszystkim na sytuację Obligatariusza. Jego skala uzależniona będzie od indywidualnej sytuacji finansowej i oczekiwań Obligatariusza.

4.3 Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem Obligacji do ASO Catalyst

4.3.1 Ryzyko wstrzymania rozpoczęcia obrotu Obligacjami w alternatywnym systemie obrotu

Zgodnie z art. 78 ust. 2 Ustawy o Obrocie, w przypadku, gdy wymaga tego bezpieczeństwo obrotu w alternatywnym systemie obrotu lub jest zagrożony interes inwestorów, GPW, na żądanie KNF, ma obowiązek wstrzymać rozpoczęcie obrotu instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 10 dni.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta lub Grupy nie byłaby znacząca.

Powyższe ryzyko może mieć wpływ przede wszystkim na sytuację Obligatariusza. Jego skala uzależniona będzie od indywidualnej sytuacji finansowej i oczekiwań Obligatariusza.

4.3.2 Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami w alternatywnym systemie obrotu

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 alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów, KNF może zażądać od GPW zawieszenia obrotu tymi instrumentami finansowymi.

Zgodnie z art. 78 ust. 3a Ustawy o Obrocie, w żądaniu, o którym mowa w art. 78 ust. 3, KNF 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.

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

Zgodnie z § 11 ust. 1 Regulaminu ASO Catalyst, GPW może zawiesić obrót instrumentami finansowymi:

- a. na wniosek Emitenta;
- b. jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwa obrotu lub interes jego uczestników;
- c. jeżeli emitent narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie.

Zgodnie z § 11 ust. 1 a) Regulaminu ASO Catalyst, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, zawieszając obrót instrumentami dłużnymi 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 lit. b) lub c) powyżej.

Zgodnie z § 11 ust. 3 Regulaminu ASO Catalyst, GPW zawiesza obrót instrumentami dłużnymi niezwłocznie po uzyskaniu informacji o zawieszeniu obrotu danymi instrumentami na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez BondSpot, 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 596/2014, chyba że takie zawieszenie mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Zgodnie z § 11 ust. 2 Regulaminu ASO Catalyst, w przypadkach określonych przepisami prawa GPW zawiesza obrót instrumentami finansowymi na okres wynikający z tych przepisów lub określony w decyzji właściwego organu.

Dodatkowo, zgodnie z § 12 ust. 3 Regulaminu ASO Catalyst, GPW przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów dłużnych z obrotu oraz do czasu takiego wykluczenia może zawiesić obrót tymi instrumentami dłużnymi.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta lub Grupy nie byłaby znacząca.

Powyższe ryzyko może mieć wpływ przede wszystkim na sytuację Obligatariusza. Jego skala uzależniona będzie od indywidualnej sytuacji finansowej i oczekiwań Obligatariusza.

4.3.3 Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu

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

GPW, zgodnie z § 12 ust.1 Regulaminu ASO Catalyst, może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu:

- a. na wniosek emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków;
- b. jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników;
- c. jeżeli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące w ASO;
- d. wskutek otwarcia likwidacji emitenta;
- e. 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.

Ponadto GPW wyklucza instrumenty finansowe z obrotu:

- a. w przypadkach określonych przepisami prawa;
- b. jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona;
- c. w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów;
- d. w przypadku uprawomocnienia się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych albo postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości ze względu na to, że majątek emitenta dłużnych instrumentów finansowych nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania albo postanowienia o umorzeniu przez sąd postępowania upadłościowego ze względu na to, że majątek emitenta dłużnych instrumentów finansowych nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania – z zastrzeżeniem, że wykluczenie to dotyczy dłużnych instrumentów finansowych tego emitenta.

GPW wyklucza z obrotu instrumenty dłużne 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 dłużnym 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.

Przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu, oraz do czasu takiego wykluczenia, GPW może zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta lub Grupy nie byłaby znacząca.

Powyższe ryzyko może mieć wpływ przede wszystkim na sytuację Obligatariusza. Jego skala uzależniona będzie od indywidualnej sytuacji finansowej i oczekiwań Obligatariusza.

4.3.4 Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności po wprowadzeniu Obligacji do ASO Catalyst

Z obrotem Obligacjami po wprowadzeniu ich do ASO Catalyst, wiąże się ryzyko zmienności kursu Obligacji. Kurs w alternatywnym systemie obrotu kształtuje się pod wpływem relacji podaży i popytu, która jest wypadkową wielu czynników i skutkiem trudno przewidywalnych reakcji inwestorów. W przypadku znacznego wahan kursów, posiadacze Obligacji mogą być narażeni na ryzyko niezrealizowania zaplanowanego zysku, notowania Obligacji Emitenta mogą znacznie odbiegać od ceny emisyjnej Obligacji. Zmienność kursu rynkowego Obligacji może

wynikać m.in. z okresowych zmian w wynikach działalności Emitenta, rozmiaru i płynności rynku obligacji, sytuacji na GPW, sytuacji na giełdach światowych oraz zmian czynników makroekonomicznych i politycznych. Dodatkowo, istnieje ryzyko niskiej płynności Obligacji w ASO Catalyst co może utrudnić lub wręcz uniemożliwić sprzedaż Obligacji po żądanej przez posiadacza Obligacji cenie.

Wobec tego, w przypadku nie akceptowania ryzyka braku możliwości szybkiej sprzedaży Obligacji po akceptowalnej cenie, inwestorzy nie powinni nabywać Obligacji. Ceny Obligacji na rynku wtórnym mogą ulegać znaczącym i nieoczekiwanym zmianom.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta lub Grupy nie byłaby znacząca.

Powyższe ryzyko może mieć wpływ przede wszystkim na sytuację Obligatariusza. Jego skala uzależniona będzie od indywidualnej sytuacji finansowej i oczekiwań Obligatariusza.

4.3.5 Ryzyko związane z możliwością nałożenia na Emitenta przez GPW kar regulaminowych

Jeżeli Emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależyć wykonuje obowiązki określone w rozdziale V Regulaminu ASO organizowanego przez GPW, GPW może m.in. w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia lub uchybienia upomnieć emitenta lub nałożyć na emitenta karę pieniężną w wysokości do 50.000 zł.

Podjętą decyzję o nałożeniu kary upomnienia lub kary pieniężnej można wyznaczyć Emitentowi termin na zaniechanie dotychczasowych naruszeń lub podjęcie działań mających na celu zapobieżenie takim naruszeniom w przyszłości, w szczególności można zobowiązać Emitenta do opublikowania określonych dokumentów lub informacji w trybie i na warunkach obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu. W przypadku gdy emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w ASO, bądź nie wykonuje lub nienależyć wykonuje obowiązki określone w rozdziale V Regulaminu ASO organizowanego przez GPW, lub też nie wykonuje obowiązków nałożonych na niego na podstawie zdania poprzedniego, GPW może nałożyć na emitenta karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z karą pieniężną nałożoną pierwotnie nie może przekraczać 50.000 zł.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta lub Grupy nie byłaby znacząca.

4.3.6 Ryzyko związane z karami administracyjnymi nakładanymi przez KNF

W dniu 3 lipca 2016 roku weszło w życie Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 roku w sprawie nadużyć na rynku, w związku z którym zakres obowiązków informacyjnych emitentów, których instrumenty finansowe zostały wprowadzone bądź dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym bądź w alternatywnym systemie obrotu Catalyst, został rozszerzony.

Istnieje ryzyko, iż w przypadku niedostosowania się Emitenta do aktualnych standardów w zakresie raportowania, mogą zostać na niego nałożone sankcje finansowe i administracyjne, które na mocy wskazanego rozporządzenia zostały dodatkowo istotnie zaostrzone. W szczególności, zgodnie z art. 96 ust. 1i Ustawy o Ofercie w przypadku jeżeli Emitent nie wykonuje lub nienależyć wykonuje obowiązki, o których mowa w art. 17 ust. 1 i 4-8 rozporządzenia 596/2014 KNF może wydać decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym, a w przypadku gdy papiery wartościowe Emitenta są wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu - decyzję o wykluczeniu tych papierów wartościowych z obrotu w tym systemie, albo nałożyć karę pieniężną do wysokości 10 364 000 zł lub kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 10 364 000 zł, albo zastosować obie sankcje łącznie. Ponadto, zgodnie z art. 176 Ustawy o Obrocie w przypadku, gdy Emitent nie wykonuje lub wykonuje nienależyć obowiązki, o których mowa w art. 18 ust. 1 - 6 Rozporządzenia Parlamentu

Europejskiego i Rady nr 596/2014 w sprawie nadużyć na rynku (dotyczące listy osób mających dostęp do informacji poufnych), KNF może, w drodze decyzji, (i) nałożyć karę do wysokości 4.145.600 PLN lub do kwoty stanowiącej 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600 PLN, (w przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez emitenta w wyniku naruszenia, o którym mowa w niniejszym punkcie, zamiast kary, KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty), (ii) nałożyć na osobę, która w tym okresie pełniła funkcję członka zarządu Emitenta karę pieniężną do wysokości 2.072.800 PLN.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta lub Grupy nie byłaby znacząca.

5. Cel emisji

Środki pozyskane z emisji Obligacji Serii L, Obligacji Serii M oraz Obligacji Serii N (Obligacje Serii N nie są objęte niniejszą notą informacyjną) w kwocie 32 448 000 zł, po odliczeniu kosztów ich emisji, zostały przeznaczone przez Emitenta na realizację inwestycji polegającej na budowie budynku biurowo-usługowego z parkingiem podziemnym, usytuowanego we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 106, 108, 110 i ul. Wielkiej 27 (działka 30), tj. Nieruchomości Wielka 27.

Emitent nie przewiduje zmiany celów emisji w ramach dokonanych emisji Obligacji.

Istotne informacje o bieżącej działalności oraz realizacji działań operacyjnych Emitenta są zamieszczane na stronie internetowej www.i2development.pl, w tym publikowane są tam raporty bieżące w zakładce „Relacje Inwestorskie/Raporty”.

6. Rodzaj wyemitowanych instrumentów dłużnych

Obligacje serii L oraz Obligacje Serii M są obligacjami na okaziciela, niezabezpieczonymi na dzień emisji (zabezpieczenie zostało ustanowione w terminie późniejszym zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji Obligacji Serii L oraz Warunków Emisji Obligacji Serii M, o oprocentowaniu stałym (z zastrzeżeniem możliwego obniżenia wysokości oprocentowania na skutek ustanowienia przez Emitenta zabezpieczenia) oraz nie posiadają formy dokumentu w rozumieniu Ustawy o obligacjach.

Podstawę prawną emisji Obligacji Serii L stanowią:

- a) art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach;
- b) art. 1 ust. 4 lit. b) 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 wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE („Rozporządzenie 2017/1129”);
- c) art. 38b Ustawy o Ofercie z zastrzeżeniem art. 31zb ustawy z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz. U. 2020 poz. 568);
- d) Uchwała nr 03/02/2021 Zarządu Emitenta z dnia 26 lutego 2020 r. w przedmiocie emisji obligacji serii L.

Podstawę prawną emisji Obligacji Serii M stanowią:

- a) art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach;
- b) art. 1 ust. 4 lit. a) lub b) 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 wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE („Rozporządzenie 2017/1129”);
- c) art. 38b Ustawy o Ofercie z zastrzeżeniem art. 31zb ustawy z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz. U. 2020 poz. 568);
- d) Uchwała nr 02/03/2021 Zarządu Emitenta z dnia 24 marca 2021 r. w przedmiocie emisji obligacji serii M zmieniona uchwałą nr 01/04/2021 Zarządu Emitenta z dnia 7 kwietnia 2021 r. w sprawie zmiany Uchwały nr 02/03/2021 z dnia 24 marca 2021 r. ws. emisji obligacji serii M.

Zgodnie z art. 31zb ustawy z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw, w przypadku ogłoszenia stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, w okresie obowiązywania tych stanów oraz w okresie miesiąca po ich odwołaniu, nie stosuje się

wymogu zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b ust. 1 Ustawy o Ofercie.

W związku z przeprowadzeniem emisji Obligacji Serii L oraz Obligacji Serii M Emitent złożył w Komisji Nadzoru Finansowego, dla każdej z wymienionych serii, memorandum informacyjne, o którym mowa w art. 38b Ustawy o Ofercie.

Memorandum informacyjne sporządzone w związku z emisjami Obligacji Serii L oraz Obligacji Serii M zostało złożone w Komisji Nadzoru Finansowego, odpowiednio w dniu 1 i 25 marca 2021 r.

W związku z faktem, iż w chwili przeprowadzania ofert publicznych Obligacji obowiązywał ogłoszony w dniu 20 marca 2020 r. stan zagrożenia epidemicznego, Emitent nie składał do Komisji Nadzoru Finansowego wniosku o zatwierdzenie memorandum informacyjnego i tym samym wszystkie wyżej wymienione memoranda informacyjne nie były przedmiotem zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego.

7. Wielkość emisji

Emitent zaproponował do nabycia 30 000 Obligacji Serii L. Emisja Obligacji Serii L doszła do skutku. W ramach emisji Obligacji Serii L Emitent przydzielił 17 939 (siedemnaście tysięcy dziewięćset trzydzieści dziewięć) obligacji o łącznej wartości nominalnej 17 939 000,00 (siedemnaście milionów dziewięćset trzydzieści dziewięć tysięcy 00/100) złotych.

Emitent zaproponował do nabycia 22 061 Obligacji Serii M. Emisja Obligacji Serii M doszła do skutku. W ramach emisji Obligacji Serii M Emitent przydzielił 9 608 (dziewięć tysięcy sześćset osiem) obligacji o łącznej wartości nominalnej 9 608 000,00 (dziewięć milionów sześćset osiem tysięcy 00/100) złotych.

8. Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji

Wartość nominalna jednej Obligacji Serii L oraz Obligacji Serii M wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych. Cena emisyjna jednej Obligacji dla wszystkich powyższych serii wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.

9. Informacje o wynikach subskrypcji Obligacji

Zdarzenie	<u>Obligacje Serii L</u>	<u>Obligacje Serii M</u>
Data rozpoczęcia subskrypcji	2 marca 2021 r.	25 marca 2021 r.
Data zakończenia subskrypcji	12 marca 2021 r.	14 kwietnia 2021 r.
Data przydziału Obligacji	16 marca 2021 r.	16 kwietnia 2021 r.
Liczba Obligacji objętych subskrypcją lub sprzedażą	30 000	22 061
Stopy redukcji w poszczególnych transzach, w przypadku gdy choć w jednej transzy liczba przydzielonych instrumentów dłużnych była mniejsza od liczby papierów wartościowych, na które złożono zapisy	Redukcja zapisów nie wystąpiła.	Redukcja zapisów nie wystąpiła.
Liczba Obligacji, które zostały przydzielone	17 939	9 608
Ceny po jakiej Obligacje były nabywane (obejmowane)	1 000,00 zł	
Jednostkowa wartość nominalna Obligacji:	1 000,00 zł	

Zdarzenie	Obligacje Serii L	Obligacje Serii M
Łączna wartość nominalna Obligacji:	17 939 000,00 zł	9 608 000,00 zł
Liczba podmiotów, do których skierowano ofertę nabycia Obligacji na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzenia Prospektowego	0	16
Liczba podmiotów, do których skierowano ofertę nabycia Obligacji na podstawie art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia Prospektowego	146	136
Liczba podmiotów, które złożyły zapisy na Obligacje	99	49
Liczba podmiotów, którym przydzielono Obligacje	99	49
Informacja czy osoby, którym przydzielono Obligacje w ramach przeprowadzonej subskrypcji są podmiotami powiązanymi z Emitentem w rozumieniu art. 4 ust. 6 Regulaminu ASO	Zgodnie z najlepszą wiedzą Emitenta osoby, którym przydzielono Obligacje w ramach przeprowadzonych subskrypcji nie są podmiotami powiązanymi z Emitentem w rozumieniu art. 4 ust. 6 Regulaminu ASO.	
Nazwy (firmy) subemitentów, którzy objęli instrumenty dłużne w ramach wykonywania umów o subemisję, z określeniem liczby papierów wartościowych, które objęli, wraz z faktyczną ceną jednostki instrumentu dłużnego (cena emisyjna lub sprzedaży, po odliczeniu wynagrodzenia za objęcie jednostki instrumentu dłużnego, w wykonaniu umowy subemisji, nabytej przez subemitenta).	Nie zawarto umów o subemisję.	
Łączne określenie wysokości kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji, ze wskazaniem wysokości kosztów według ich tytułów	Łączne koszty wynoszą 715 682 zł i składały się z kosztów przygotowania i przeprowadzenia oferty.	Łączne koszty wynoszą 399 104 zł i składały się z kosztów przygotowania i przeprowadzenia oferty.
Metoda rozliczenia tych kosztów w księgach rachunkowych i sposobem ich ujęcia w sprawozdaniu finansowym emitenta	Koszty emisji Obligacji będą rozliczane w czasie i zostaną zaliczone do pozostałych kosztów finansowych Emitenta	

10. Warunki wykupu

Zgodnie z pkt. 2.10 oraz pkt. 3 Warunków Emisji Obligacji Serii L oraz Obligacji Serii M, Obligacje zostaną wykupione w dniu 16 marca 2024 r. (Dzień Wykupu), z zastrzeżeniem pkt. 8 Warunków Emisji Obligacji. Kwota Wykupu zostanie wypłacona łącznie z odsetkami za ostatni Okres Odsetkowy.

Jeżeli jednak Dzień Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, Obligacje zostaną wykupione w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Wykupu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.

Podmiotami uprawnionymi do Kwoty Wykupu będą Inwestorzy, którzy posiadali Obligacje na 6 (słownie: sześć) Dni Roboczych przed Dniem Wykupu lub dniem przedterminowego wykupu.

Wykup będzie dokonywany za pośrednictwem KDPW i podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych, na których będą zapisane Obligacje, zgodnie z obowiązującymi Regulacjami KDPW

10.1 Natychmiastowy Wykup w przypadku likwidacji Emitenta zgodnie z art. 74 ust. 5 Ustawy o Obligacjach

Zgodnie z pkt. 8.1 Warunków Emisji Obligacji Serii L oraz Warunków Emisji Obligacji Serii M w przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby termin ich wykupu jeszcze nie nastąpił.

W przypadku natychmiastowego wykupu Obligacji Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę równą sumie (i) wartości nominalnej Obligacji oraz (ii) kwoty odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego do dnia natychmiastowego wykupu (włącznie z tym dniem).

10.2 Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza

Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji w przypadkach i na zasadach określonych w pkt. 8.2 Warunków Emisji Obligacji Serii L oraz w pkt. 8.2 Warunków Emisji Obligacji Serii M, stanowiących załączniki do niniejszej Noty Informacyjnej (Warunki Obligacji zamieszczone zostały w pkt. 22.4 oraz 22.5 Noty Informacyjnej).

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej nie wystąpiły przesłanki uprawniające Obligatariuszy do żądania Przedterminowego Wykupu Obligacji.

10.3 Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta

Emitent ma prawo, ale nie obowiązek, do wykupu wszystkich lub części Obligacji przed Dniem Wykupu w dniu wypłaty odsetek, za zapłatą dodatkowego świadczenia pieniężnego (premii) liczonej od wartości nominalnej wykupywanych Obligacji będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu na warunkach określonych w pkt. 8.3 Warunków Emisji Obligacji Serii L oraz Obligacji Serii M.

Skorzystanie przez Emitenta z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji, będzie wymagało zawieszenia obrotu Obligacjami w ASO Catalyst. W takim przypadku Emitent składa wniosek do podmiotu prowadzącego ASO Catalyst, na którym dokonywany jest obrót papierami wartościowymi podlegającymi przedterminowemu wykupowi, o zawieszenie obrotu tymi papierami na zasadach określonych w § 139 ust. 3 Szczegółowych Zasad Działania KDPW.

W celu dokonywania Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta, Emitent ma obowiązek zawiadomić Obligatariuszy o takim Przedterminowym Wykupie poprzez zamieszczenie komunikatu na Stronie Internetowej Emitenta nie później niż na 30 (trzydzieści) dni przed Dniem Płatności Odsetek za Okres Odsetkowy, na zakończenie którego ma nastąpić taki Przedterminowy Wykup. W komunikacie Emitent określi liczbę Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi oraz wskaże Dzień Przedterminowego Wykupu.

Przedterminowy Wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW.

Z tytułu dokonania Przedterminowego Wykupu Emitent wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu, zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:

- a. 1,00% (jeden p.p.) wartości nominalnej wykupywanych Obligacji w przypadku wykupu w II, III oraz IV okresie odsetkowym;
- b. 0,75% (75/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w V, VI oraz VII okresie odsetkowym;
- c. 0,25% (25/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w VIII oraz IX okresie odsetkowym;
- d. 0% w pozostałych okresach odsetkowych.

Dniem Przedterminowego Wykupu może być tylko i wyłącznie dzień wskazany, jako Dzień Płatności Odsetek.

11. Warunki wypłaty oprocentowania

11.1. Wysokość Kwoty Odsetek

- a) Obligatariuszowi za każdy Okres Odsetkowy przysługuje Kwota Odsetek obliczona zgodnie z poniższym wzorem:

$$KO = N \times O \times n / 365, \text{ gdzie:}$$

- „KO” oznacza zaokrągloną do drugiego miejsca po przecinku Kwotę Odsetek za dany Okres Odsetkowy od jednej Obligacji,
- „N” oznacza Wartość Nominalną jednej Obligacji,
- „O” oznacza oprocentowanie Obligacji, na które składa się Stopa Bazowa powiększona o Marżę,
- „n” oznacza liczbę dni w Okresie Odsetkowym.

- b) Podmiotami uprawnionymi do Kwoty Odsetek za dany Okres Odsetkowy będą Obligatariusze, którzy posiadali Obligacje na koniec Dnia Ustalenia Praw do Kwoty Odsetek za dany Okres Odsetkowy.

11.2. Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji Serii L i Obligacji Serii M

Sposób ustalania Oprocentowania

Stawka Oprocentowania Obligacji Serii L i Obligacji Serii M jest stała i jest równa 5,07% (pięć i 07/100 punktu procentowego) w skali roku (podstawa Okresu Odsetkowego wynosi 365 dni) z zastrzeżeniem postanowień lit. a) i b) poniżej:

- a) Jeżeli w Dniu Ustalenia Oprocentowania dla danego Okresu Odsetkowego Hipoteka nie będzie prawomocnie ujawniona na pierwszym miejscu we właściwej dla Nieruchomości Wielka 27 księdze wieczystej, Oprocentowanie w najbliższym Okresie Odsetkowym (tj. rozpoczynającym się bezpośrednio po Dniu Ustalenia Oprocentowania, o którym mowa powyżej), będzie wyższe o dodatkowe 0,40 p.p. (40/100 punktu procentowego) („Premia”).
- b) Odstąpienie przez Agenta Płatniczego od doliczenia Premii do stawki Oprocentowania jest możliwe, pod rygorem nieważności, wyłącznie po złożeniu przez Emitenta pisemnego wniosku do Agenta Płatniczego, najpóźniej w Dniu Ustalenia Oprocentowania. Do wniosku Emitent zobowiązany jest dołączyć dokumenty potwierdzające, że Hipoteka jest prawomocnie ujawniona na pierwszym miejscu we właściwej dla Nieruchomości Wielka 27 księdze wieczystej. W szczególności Agent Płatniczy uzna do tego celu wypis z księgi wieczystej, który nie będzie zawierał wzmianki o wniesieniu skargi na orzeczenie referendarza sądowego lub apelacji od wpisu.

Po Dniu Wykupu oraz po Dniu Przedterminowego Wykupu Obligacje nie są oprocentowane.

Płatność Odsetek od Obligacji Serii L i Obligacji Serii M będzie realizowana w następujących dniach wskazanych w poniższej tabeli:

Okres odsetkowy	Dzień Ustalenia Oprocentowania	Początek Okresu Odsetkowego	Dzień ustalenia praw do odsetek	Koniec Okresu Odsetkowego i Dzień Płatności Odsetek	Liczba dni w okresie odsetkowym
1.	n/d	16 marca 2021 r.	8 czerwca 2021 r.	16 czerwca 2021 r.	92
2.	10 czerwca 2021 r.	16 czerwca 2021 r.	8 września 2021 r.	16 września 2021 r.	92
3.	10 września 2021 r.	16 września 2021 r.	8 grudnia 2021 r.	16 grudnia 2021 r.	91
4.	10 grudnia 2021 r.	16 grudnia 2021 r.	8 marca 2022 r.	16 marca 2022 r.	90

Okres odsetkowy	Dzień Ustalenia Oprocentowania	Początek Okresu Odsetkowego	Dzień ustalenia praw do odsetek	Koniec Okresu Odsetkowego i Dzień Płatności Odsetek	Liczba dni w okresie odsetkowym
5.	10 marca 2022 r.	16 marca 2022 r.	8 czerwca 2022 r.	16 czerwca 2022 r.	92
6.	10 czerwca 2022 r.	16 czerwca 2022 r.	8 września 2022 r.	16 września 2022 r.	92
7.	12 września 2022 r.	16 września 2022 r.	8 grudnia 2022 r.	16 grudnia 2022 r.	91
8.	12 grudnia 2022 r.	16 grudnia 2022 r.	8 marca 2023 r.	16 marca 2023 r.	90
9.	10 marca 2023 r.	16 marca 2023 r.	7 czerwca 2023 r.	16 czerwca 2023 r.	92
10.	12 czerwca 2023 r.	16 czerwca 2023 r.	8 września 2023 r.	16 września 2023 r.	92
11.	12 września 2023 r.	16 września 2023 r.	8 grudnia 2023 r.	16 grudnia 2023 r.	91
12.	12 grudnia 2023 r.	16 grudnia 2023 r.	8 marca 2024 r.	16 marca 2024 r.	91

W przypadku Przedterminowego Wykupu lub wykupu przed Dniem Wykupu, odsetki od Obligacji będących przedmiotem wykupu wypłacane są w dniu ich wykupu.

Uchwałą nr 1/07/2021 z dnia 12 lipca 2021 r. w sprawie asymilacji Obligacji Serii L i Obligacji Serii M, Zarząd Emitenta postanowił wnioskować do KDPW o dokonanie asymilacji Obligacji Serii L i Obligacji Serii M i objęcie ich jednym wspólnym dla obu serii obligacji kodem ISIN: **PLO222400049**.

Na dzień sporządzenia niniejszej noty informacyjnej Zarząd KDPW nie podjął uchwały w sprawie asymilacji Obligacji Serii L i Obligacji Serii M.

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

Na dzień sporządzenia niniejszej noty informacyjnej wierzytelności z Obligacji Serii L oraz Obligacji Serii M są zabezpieczone.

Obligacje Serii L oraz Obligacje Serii M zabezpieczone zostały poprzez ustanowienie na pierwszym miejscu w dziale IV księgi wieczystej o numerze KW WR1K/00201673/7 hipoteki umownej, której wartość na dzień sporządzenia noty informacyjnej wynosi 48 672 000,00 zł (słownie: czterdzieści osiem milionów sześćset siedemdziesiąt dwa tysiące złotych 00/100) na nieruchomości gruntowej, na której prowadzona jest budowa budynku biurowo-usługowego z parkingiem podziemnym, położona we Wrocławiu przy ulicy Powstańców Śląskich – obręb ewidencyjny 0022 Południe, działka nr 30, o łącznej powierzchni 0,1244 ha, dla której wyżej wskazaną księgę wieczystą prowadzi Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych („Hipoteka”), a której obecnym właścicielem jest spółka Wielka 27 („Nieruchomość Wielka 27”).

Emitent oraz spółka Wielka 27 zawarli w dniu 26 lutego 2021 r. zmienioną aneksem nr 1 w dniu 24 marca 2021 r. i aneksem nr 2 w dniu 19 lipca 2021 r. odpłatną umowę użyczenia zabezpieczenia, na podstawie której spółka Wielka 27 zobowiązała się do ustanowienia Hipoteki.

Zgodnie z art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach Emitent poddał przedmiot Hipoteki wycenie przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. Zgodnie z operatem szacunkowym z dnia 29 stycznia 2021 r. wartość Nieruchomości Wielka 27 na dzień 27 stycznia 2021 r. wynosiła 35 895 000,00 zł. Wycena Nieruchomości Wielka 27 stanowiącej przedmiot Hipoteki sporządzona została przez Panią Hannę Rękas, uprawnienia PUMiRM nr 6852 („Rzeczoznawca”), która spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, w tym posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność.

Zgodnie z operatem szacunkowym z dnia 2 listopada 2021 r. wartość Nieruchomości Wielka 27 wynosiła 51 420 000,00 zł.. Wycena Nieruchomości Wielka 27 z dnia 2 listopada 2021 r. sporządzona została przez Pana

Grzegorza Chmielaka Rzecznawcę Majątkowego (uprawnienia zawodowe nr 3064) oraz Panią Agnieszkę Jurkiewicz Rzecznawcę Majątkowego (uprawnienia zawodowe nr 6115). Wyciąg z operatu szacunkowego z dnia 2 listopada 2021 r. Nieruchomości Wielka 27 został zamieszczony w pkt. 22.6 niniejszej noty informacyjnej

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej Hipoteką objęte zostały Obligacje Serii L, Obligacji Serii M oraz Obligacje Serii N o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 32 448 000,00 zł.

Docelowo Hipoteka zabezpieczać będzie wierzytelności z tytułu Obligacji Serii L oraz Obligacji Serii M, Obligacji Serii N, a także Pozostałych Obligacji z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia, w wysokości nie mniejszej niż 150% wartości nominalnej dotychczas wyemitowanych Obligacji, Obligacji Serii N i Pozostałych Obligacji.

Ponadto, Emitent zgodnie z pkt 5.5. Warunków Emisji Obligacji Serii L i Obligacji Serii M jest uprawniony wraz z Administratorem Zabezpieczeń do zmiany w przyszłości treści wyżej wskazanej hipoteki umownej ustanowionej na Nieruchomości Wielka 27 w porozumieniu z każdorazowym właścicielem ww. nieruchomości w ten sposób, iż bez uszczerbku dla zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji Serii L i Obligacji Serii M, Hipoteka będzie zabezpieczać również wierzytelności z tytułu wyemitowanych Obligacji Serii N oraz Pozostałych Obligacji z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia, tj. nie mniejszej niż 150% wartości nominalnej dotychczas wyemitowanych Obligacji Serii L, Obligacji Serii M, Obligacji Serii N i Pozostałych Obligacji. Wskazuje się przy tym, iż łączna wartość nominalna Obligacji Serii L, Obligacji Serii M, Obligacji Serii N i Pozostałych Obligacji objętych Hipoteką nie może przekroczyć kwoty 40 000 000,00 zł.

12.1. Weksel własny in blanco

Emitent celem dodatkowego zabezpieczenia należności wynikających z Obligacji Serii L oraz Obligacji Serii M dla każdej z wymienionych serii obligacji wystawił na rzecz Administratora Zabezpieczeń Weksel Własny in blanco z klauzulą „bez protestu” wraz z Deklaracją Wekslową.

Dana Deklaracja Wekslowa upoważnia do uzupełnienia określonego Weksla Własnego w przypadku niewykonania w terminie przez Emitenta jego zobowiązania do zapłaty jakiegokolwiek kwoty należnej Obligatariuszom z tytułu wykupu odpowiednio Obligacji Serii L oraz Obligacji Serii M oraz do zapłaty kosztów i wydatków poniesionych w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z wymienionych serii obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienia w wykonaniu zobowiązań z Obligacji Serii L oraz Obligacji Serii M przez Emitenta.

Każda z Deklaracji Wekslowej sporządzona w związku z emisją Obligacji Serii L oraz Obligacji Serii M przewiduje między innymi, że:

- a) maksymalna kwota na jaką może zostać wypełniony Weksel Własny łącznie nie może przekroczyć kwoty odpowiadającej 115% wartości nominalnej danej serii obligacji aktualnej na dzień zawarcia danej Deklaracji Wekslowej,
- b) dany Weksel Własny zostanie zwrócony Emitentowi w terminie 14 dni od dnia, w którym nastąpi całkowita spłata wszelkich wierzytelności wynikających z wyżej wskazanych serii obligacji oraz zostanie to potwierdzone przez Emitenta Administratorowi Zabezpieczeń;

Zaspokojenie z danego Weksla Własnego będzie polegało na jego wypełnieniu przez Administratora Zabezpieczeń zgodnie z Deklaracją Wekslową, przedstawieniu jego Emitentowi do zapłaty oraz dalszym dochodzeniu roszczeń w przypadku braku zapłaty, w tym w drodze postępowania egzekucyjnego w ramach postępowania cywilnego.

Ponadto w dniu wystawienia każdego z Weksla Własnego, Emitent celem usprawnienia ewentualnej późniejszej egzekucji każdorazowo przy emisji Obligacji Serii L oraz Obligacji Serii M złożył na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) kodeksu postępowania cywilnego do kwoty odpowiadającej 115% danej Obligacji Serii L oraz Obligacji Serii M na dzień zawarcia danej Deklaracji Wekslowej co do obowiązku zapłaty przez Emitenta Administratorowi Zabezpieczeń wszelkich kwot z tytułu danego

Weksła Własnego oraz obowiązku zwrotu wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Administratora Zabezpieczeń w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązania pieniężnego z danego Weksła Własnego, przy czym Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 grudnia 2026 roku

12.2. Administrator Zabezpieczeń

Funkcję Administratora Zabezpieczeń dla Obligacji Serii L oraz Obligacji Serii M pełni MFTRUST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa, nr tel.: 22 411 11 00, wpisana 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 0000579064, NIP: 7010510433, REGON: 362668000.

Stosowne umowy z Administratorem Zabezpieczeń stanowią Załączniki nr 22.7 oraz 22.8 do niniejszej noty informacyjnej („Umowa z Administratorem”).

Umowa z podmiotem pełniącym funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach została zawarta przez Emitenta w dniu 17 lutego 2021 r. w stosunku do Obligacji Serii L oraz w dniu 24 marca 2021 r. w stosunku do Obligacji Serii M.

Zgodnie z Ustawą o Obligacjach Administrator Zabezpieczeń wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela z tytułu zabezpieczeń we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy. Umowa z Administratorem została zawarta na czas określony i wygaśnie najpóźniej z chwilą wykreślenia Hipotek.

Dane Administratora Zabezpieczeń:

Nazwa (firma) administratora hipoteki:	MFTRUST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Nazwa (firma) skrócona:	MFTRUST sp. z o.o.
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Wspólna 35/3, 00-519 Warszawa
Telefon:	22 411 11 00
e-mail:	office@mrowiecfialek.com
Numer KRS:	0000579064
REGON:	362668000
NIP:	7010510433

13. Zgromadzenie Obligatariuszy

Warunki Emisji Obligacji Serii M oraz Warunki Emisji Obligacji Serii L przewidują Zgromadzenie Obligatariuszy, stosownie do art. 46 Ustawy o Obligacjach. Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy. Kompetencje oraz zasady działania Zgromadzenia Obligatariuszy reguluje Ustawa o Obligacjach oraz Warunki Emisji. Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy stanowi załącznik nr 3 do Warunków Emisji Obligacji Serii L oraz Obligacji Serii M.

14. Dane dotyczące wartości zaciągniętych zobowiązań, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustaloną na ostatni dzień kwartału poprzedzającego o nie więcej niż

4 miesiące udostępnienie propozycji nabycia instrumentów objętych wnioskiem oraz perspektywy kształtowania się zobowiązań emitenta do czasu całkowitego wykupu dłużnych instrumentów finansowych objętych wnioskiem:

Całkowita wartość zobowiązań Emitenta na dzień 31 grudnia 2020 r. wyniosła 473 921 459,15 zł dla jednostkowego sprawozdania finansowego oraz 204 573 357,70 zł dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym zobowiązania przeterminowane wyniosły 3 656 811,08 zł. Wartość zobowiązań przeterminowanych na koniec 2020 roku wynikała głównie z rozliczeń pomiędzy generalnym wykonawcą, a podwykonawcami i stanowiła przyjętą wieloletnią praktykę na wypadek roszczeń wobec firm podwykonawczych z tytułu nieterminowego lub wadliwego wykonania prac budowlanych.

Całkowita wartość zobowiązań Emitenta na dzień 31 marca 2021 r. wyniosła 482 358 226,96 zł dla jednostkowego sprawozdania finansowego oraz 216 948 111,50 zł dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym zobowiązania przeterminowane wyniosły 2 418 516,61 zł. Wartość zobowiązań przeterminowanych na koniec marca 2021 roku wynikała głównie z rozliczeń pomiędzy generalnym wykonawcą, a podwykonawcami i stanowiła przyjętą wieloletnią praktykę na wypadek roszczeń wobec firm podwykonawczych z tytułu nieterminowego lub wadliwego wykonania prac budowlanych.

Emitent ocenia, że do czasu wykupu Obligacji zobowiązania będą kształtować się na poziomie umożliwiającym wykonanie w całości zobowiązań z tytułu Obligacji, a Wskaźnik Zadłużenia Finansowego Netto Grupy Emitenta będzie utrzymywał się na stabilnym poziomie w ramach limitu ustalonego w Warunkach Emisji.

Emitent nie przewiduje trudności w obsłudze zadłużenia w czasie trwania Emisji, czyli do dnia wykupu ostatniej Obligacji.

Tabela: Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych instrumentów finansowych

Seria obligacji	Łączna wartość nominalna wyemitowanych obligacji	Planowana data wykupu	Notowanie na Catalist
K	10 000 000,00 zł	11 sierpnia 2023 r.	TAK*
L	17 939 000,00 zł	16 marca 2024 r.	NIE**
M	9 608 000,00 zł	16 marca 2024 r.	NIE**
N	4 901 000,00 zł	13 lutego 2025 r.	NIE**

Źródło: Emitent.

* Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej w obrocie w alternatywnym systemie obrotu Catalist pozostają wszystkie obligacje serii K.

** Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej obligacje serii L, M i N nie były przedmiotem obrotu na Catalist. Obligacje serii L i M znajdują się w obrocie na Catalist w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia przez Zarząd GPW decyzji w sprawie wprowadzenia Obligacji do obrotu.

Roczne sprawozdania finansowe, w tym sprawozdanie finansowe za 2020 r. Emitenta są udostępniane na stronie internetowej Emitenta pod adresem: www.i2development.pl w zakładce „Relacje Inwestorskie”.

Emitent publikuje raporty bieżące i okresowe pod następującymi adresami:

Raporty bieżące - <https://i2development.pl/raporty/raporty-biezace/>

Raporty okresowe - <https://i2development.pl/raporty/raporty-okresowe/>

15. 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.

16. Rating przyznany emitentowi lub emitowanym przez niego instrumentom dłużnym, ze wskazaniem instytucji dokonującej tej oceny, dat jej przyznania i ostatniej aktualizacji

oraz miejsca oceny w skali ocen wyspecjalizowanej instytucji jej dokonującej – w przypadku jej dokonania i ogłoszeni

Nie dotyczy – rating nie był przyznany.

17. Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na pieniężne

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

18. W 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 Wielka 27 została sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego Hannę Rękas, która została wybrana przez Emitenta jako osoba dokonująca wyceny Nieruchomości Wielka 27, 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 Wielka 27 zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym na 29 stycznia 2021 r. wynosi 35 895 000,00 złotych.

Wartość Nieruchomości Wielka 27 po zakończeniu inwestycji (stan deweloperski) zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym na 29 stycznia 2021 r. szacowana jest na 120 038 000,00 (sto dwadzieścia milionów trzydzieści osiem tysięcy) złotych.

Wycena Nieruchomości Wielka 27 z dnia 29 stycznia 2021 r. stanowi załącznik do Warunków Emisji Obligacji Serii L oraz Obligacji Serii M.

Wartość Nieruchomości Wielka 27 zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym na 2 listopada 2021 r. wynosi 51 420 000,00 złotych. Wycena Nieruchomości Wielka 27 z dnia 2 listopada 2021 r. sporządzona została przez Pana Grzegorza Chmielaka Rzeczoznawcę Majątkowego (uprawnienia zawodowe nr 3064) oraz Panią Agnieszkę Jurkiewicz Rzeczoznawcę Majątkowego (uprawnienia zawodowe nr 6115).

Wartość Nieruchomości Wielka 27 przy założeniu ukończenia prac i uzyskania pozwolenie na użytkowanie zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym na 2 listopada 2021 r. szacowana jest na 117 340 000,00 (sto siedemnaście milionów trzysta czterdzieści tysięcy) złotych.

Wycena Nieruchomości Wielka 27 z dnia 2 listopada 2021 r. została zamieszczona w pkt. 22.6 Noty Informacyjnej.

19. 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

Nie dotyczy – Obligacje są obligacjami zwykłymi.

20. 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.

21. 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.

22. ZAŁĄCZNIKI

22.1. Informacja odpowiadająca odpisowi z rejestru przedsiębiorców KRS dotycząca Emitenta

Strona 1 z 8

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 02.02.2022 godz. 08:57:03

Numer KRS: 0000520460

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	29.08.2014		
Ostatni wpis	Numer wpisu	55	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	WR.VI NS-REJ.KRS/20564/21/54	
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA WROCŁAWIA FABRYCZNEJ WE WROCŁAWIU, VI WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA AKCYJNA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 022010257, NIP: 8971785953
3.Firma, pod którą spółka działa	I2 DEVELOPMENT 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. DOLNOŚLĄSKIE, powiat WROCŁAW, gmina WROCŁAW, miejsc. WROCŁAW
2.Adres	ul. ŁACIARSKA, nr 4B, lok. ---, miejsc. WROCŁAW, kod 50-104, poczta WROCŁAW, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	BIURO@I2DEVELOPMENT.PL
4.Adres strony internetowej	WWW.I2DEVELOPMENT.PL

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o statucie		
1.Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1	26.06.2014 R., NOTARIUSZ SEBASTIAN SZAFRĄŃSKI, KANCELARIA NOTARIALNA WE WROCŁAWIU, UL. RUSKA 51B, REP. A NR 9132/2014.
	2	15.10.2014 R., REP. A 16108/2014, ASESOR NOTARIALNY ANNA BEM ZSTĘPCA NOTARIUSZA SEBASTIANA SZAFRĄŃSKIEGO Z KANCELARII NOTARIALNEJ SEBASTIAN SZAFRĄŃSKI I MARTA

Strona 2 z 8

	SZAFRAŃSKA SPÓŁKA PARTNERSKA WE WROCŁAWIU PRZY UL. RUSKIEJ 51 B, ZMIENIONO § 8 UST. 1 STATUTU
3	17.04.2015 R., REP. A NR 5156/2015 NOTARIUSZ SEBASTIAN SZAFRAŃSKI Z KANCELARII NOTARIALNEJ SEBASTIAN SZAFRAŃSKI I MARTA SZAFRAŃSKA SPÓŁKA PARTNERSKA WE WROCŁAWIU, ZMIENIONO § 9 STATUTU SPÓŁKI.
4	20.04.2015 R., REP. A NR 5182/2015 ASESOR NOTARIALNY ANNA BEM, ZASTĘPCA NOTARIUSZA SZAFRAŃSKIEGO Z KANCELARII NOTARIALNEJ SEBASTIAN SZAFRAŃSKI I MARTA SZAFRAŃSKA SPÓŁKA PARTNERSKA WE WROCŁAWIU, ZMIENIONO § 1, 8 UST. 1, 9 I 24 UST. 2 STATUTU SPÓŁKI.
5	26.06.2015R., REP. A NR 8393/2015, ASESOR NOTARIALNY ANNA BEM, ZSTĘPCA NOTARIUSZA SEBASTIANA SZAFRAŃSKIEGO, KANCELARIA NOTARIALNA WE WROCŁAWIU PRZY UL. RUSKIEJ NR 51 B; ZMIENIONO: §6, §7, §8, §9, §10, §11, §12, §13, §14, §15, §16, §17, §18, §19, §20, §21, §22, §23, §24, §25, §26, §27; DODANO: §28.
6	08.10.2015 R., REP. A NR 12118/2015 ZASTĘPCA NOTARIALNY ANNA BEM, ZASTĘPCĄ NOTARIUSZA SEBASTIANA SZAFRAŃSKIEGO Z KANCELARII NOTARIALNEJ SEBASTIAN SZAFRAŃSKI I MARTA SZAFRAŃSKA SPÓŁKA PARTERSKA WE WROCŁAWIU, PRZY UL. RUSKIEJ NR 51 B. ZMIENIONO § 7 UST. 1 STATUTU
7	08.10.2015 R., REP. A NR 12114/2015 ZASTĘPCA NOTARIALNY ANNA BEM, ZASTĘPCĄ NOTARIUSZA SEBASTIANA SZAFRAŃSKIEGO Z KANCELARII NOTARIALNEJ SEBASTIAN SZAFRAŃSKI I MARTA SZAFRAŃSKA SPÓŁKA PARTNERSKA WE WROCŁAWIU, PRZY UL. RUSKIEJ NR 51 B. ZMIENIONO § 7 UST. 1 STATUTU.
8	03.11.2015 R., ANNA BEM ZASTĘPCA NOTARIUSZA SEBASTIANA SZAFRAŃSKIEGO, KANCELARIA NOTARIALNA PRZY UL. SZEWSKIEJ 8 WE WROCŁAWIU; REP. A NR 13562/2015 ORAZ OŚWIADCZENIE ZARZĄDU O WYSOKOŚCI OBJĘTEGO KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO, 22.04.2016 R., NOTARIUSZ WOJCIECH KAMIŃSKI, KANCELARIA NOTARIALNA PRZY UL. RUSKIEJ 51B WE WROCŁAWIU; REP. A NR 38533/2016; ZMIENIONO: § 7 UST. 1 STATUTU.

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	UCHWAŁA NR 3 NADZWYCAJNEGO ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW SPÓŁKI KORFANTOWSKIE PRZEDSIĘBIORSTWO BUDOWLANE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W SPRAWIE PRZEKSZTAŁCENIA SPÓŁKI W SPÓŁKĘ AKCYJNĄ Z DNIA 24.06.2014 R., NOTARIUSZ SEBASTIAN SZAFRAŃSKI, KANCELARIA NOTARIALNA WE WROCŁAWIU, UL. RUSKA 51B, REP. A NR 9046/2014.
3.Numer i data decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów o zgodzie na dokonanie koncentracji	-----
Podrubryka 1	
Podmioty, z których powstała spółka	

Strona 3 z 8

1	1. Nazwa lub firma	KORFANTOWSKIE PRZEDSIĘBIORSTWO BUDOWLANE 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	0000439659
	4. Nazwa sądu prowadzącego rejestr albo organu prowadzącego ewidencję	*****
	5. Numer REGON	022010257
	6. Numer NIP	-----

Rubryka 7 - Dane jedyne go akcjonariusza	
Brak wpisów	

Rubryka 8 - Kapitał spółki	
1. Wysokość kapitału zakładowego	9 700 000,00 Zł
2. Wysokość kapitału docelowego	-----
3. Liczba akcji wszystkich emisji	9700000
4. Wartość nominalna akcji	1,00 Zł
5. Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego	9 700 000,00 Zł
6. Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego	-----
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu	
1. Określenie wartości akcji objętych za aport	1 92 877 242,40 Zł
	2 92 728 757,60 Zł

Rubryka 9 - Emisja akcji		
1	1. Nazwa serii akcji	A
	2. Liczba akcji w danej serii	8000000
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
2	1. Nazwa serii akcji	B
	2. Liczba akcji w danej serii	1700000
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
3	1. Nazwa serii akcji	C
	2. Liczba akcji w danej serii	0
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE

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		DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ W IMIENIU SPÓŁKI UPRAWNIONY JEST KAŻDY Z CZŁONKÓW ZARZĄDU SAMODZIELNIE.
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	MISZTAŁ
	2.Imiona	MARCIN PAWEŁ
	3.Numer PESEL/REGON	84120407376
	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	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru		
1	1.Nazwa organu	RADA NADZORCZA
	Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu	
	1	1.Nazwisko
		KUCZYŃSKI
		2.Imiona
	2	RADOSŁAW MICHAŁ
		3.Numer PESEL
		70062100912
	3	1.Nazwisko
		KLIMCZAK
		2.Imiona
	4	JAKUB MICHAŁ
		3.Numer PESEL
		80020400453
	5	1.Nazwisko
		GABRYSIK
		2.Imiona
	6	MICHAŁ MAREK
		3.Numer PESEL
		85010418557
	7	1.Nazwisko
		KOWALSKI
		2.Imiona
	8	ANDRZEJ
		3.Numer PESEL
		65080503517
	9	1.Nazwisko
		BARSZCZEWSKI
		2.Imiona
	10	ARKADIUSZ
		3.Numer PESEL
		72012401876

Rubryka 3 - Prokurenci

Brak wpisów

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
	2	41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW
	3	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
	4	64, 92, Z, POZOSTAŁE FORMY UDZIELANIA KREDYTÓW
	5	66, 19, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ WSPOMAGAJĄCA USŁUGI FINANSOWE, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
	6	64, 99, Z, POZOSTAŁA FINANSOWA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANA, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
	7	71, 11, Z, DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE ARCHITEKTURY
	8	70, 10, Z, DZIAŁALNOŚĆ FIRM CENTRALNYCH (HEAD OFFICES) I HOLDINGÓW, Z WYŁĄCZENIEM HOLDINGÓW FINANSOWYCH
	9	82, 11, Z, DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA ZWIĄZANA Z ADMINISTRACYJNĄ OBSŁUGĄ BIURA

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	01.07.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	2	14.07.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	3	26.05.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	4	19.06.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	5	13.06.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	6	14.07.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	7	01.07.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	2	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	3	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	4	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	5	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	6	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	7	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	2	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	3	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	4	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017

Strona 6 z 8

4. Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	5	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	6	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	7	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	1	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	2	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	3	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	4	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	5	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	6	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	7	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1. Wzmianka o złożeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	14.07.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	2	19.06.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	3	13.06.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	4	14.07.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	5	01.07.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
2. Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	2	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	3	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	4	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	5	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
3. Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	2	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	3	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	4	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	5	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
4. Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności spółki dominującej	1	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	2	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	3	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	4	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	5	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego	
Brak wpisów	

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy	
1. Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe	31.12.2014

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

Strona 8 z 8

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 02.02.2022 adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: ekrs.ms.gov.pl

22.2. Ujednolicony aktualny tekst statutu Emitenta

STATUT SPÓŁKI
i2 DEVELOPMENT
SPÓŁKA AKCYJNA
tekst jednolity
(22 kwietnia 2016 r.)I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Spółka będzie prowadzona pod firmą **i2 Development Spółka Akcyjna**. Spółka może używać nazwy firmy w skrócie **i2 Development S.A.** oraz wyróżniającego ją znaku graficznego oraz firmy w tłumaczeniu na języki obce. -----

§ 2

Siedzibą Spółki jest Wrocław. -----

§ 3

Terenem działania Spółki jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej oraz inne kraje. -----

§ 4

Spółka może tworzyć i likwidować własne oddziały, filie, przedsiębiorstwa i przedstawicielstwa, przystępować do innych spółek oraz uczestniczyć w innych organizacjach gospodarczych w kraju i za granicą, jak również tworzyć i prowadzić ośrodki badawczo - rozwojowe, zakłady wytwórcze, handlowe i usługowe z zachowaniem przepisów prawa. -----

§ 5

Czas trwania Spółki jest nieograniczony. -----

II. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

§ 6

1. Przedmiotem działalności Spółki jest działalność budowlana, deweloperska, zarządzanie nieruchomościami, najem nieruchomości i obejmuje w szczególności następujące czynności: -----
 - 1) PKD 41.20.Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych, -----
 - 2) PKD 68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, -----
 - 3) PKD 68.32.Z Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie, -----
 - 4) PKD 41.10.Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, -----
 - 5) PKD 43.1 Rozbiórka i przygotowanie terenu pod budowę, -----
 - 6) PKD 43.3 Wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych, -----
 - 7) PKD 68.10.Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, -----
 - 8) PKD 81.10.Z Działalność pomocnicza związana z utrzymywaniem porządku w budynkach, -----
 - 9) PKD 64.92.Z Pozostałe formy udzielania kredytów. -----
 - 10) PKD 66.19.Z Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych, -----
 - 11) PKD 64.99.Z Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych, -----
 - 12) PKD 70.22.Z Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania. -----



- 13) PKD 68.31.2 Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,-----
- 14) PKD 62.02.Z Działalność związana z doradztwem w zakresie informatyki,-----
- 15) PKD 74.10.Z Działalność w zakresie specjalistycznego projektowania,-----
- 16) PKD 63.12.Z Działalność portali internetowych,-----
- 17) PKD 63.99.Z Pozostała działalność usługowa w zakresie informacji, gdzie indziej niesklasyfikowana,-----
- 18) PKD 71.11.Z - Działalność w zakresie architektury,-----
- 19) PKD 82.11.Z Działalność usługowa związana z administracyjną obsługą biura,-----
- 20) PKD 82.99.Z Pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej, gdzie indziej niesklasyfikowana,-----
- 21) PKD 73.1 Reklama,-----
- 22) PKD 63.11.Z Przetwarzanie danych; zarządzanie stronami internetowymi (hosting) i podobna działalność,-----
- 23) PKD 55.10.Z Hotele i podobne obiekty zakwaterowania,-----
- 24) PKD 45.11.Z Sprzedaż hurtowa i detaliczna samochodów osobowych i furgonetek,-----
- 25) PKD 45.19.Z Sprzedaż hurtowa i detaliczna pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli,-----
- 26) PKD 45.40.Z Sprzedaż hurtowa i detaliczna motocykli, ich naprawa i konserwacja oraz sprzedaż hurtowa i detaliczna części i akcesoriów do nich,-----
- 27) PKD 70.10.Z Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych.-----
2. Jeżeli podjęcie lub prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ustalonego wyżej przedmiotu działalności Spółki, z mocy przepisów szczególnych, wymaga zgody, zezwolenia lub koncesji organu państwa, to rozpoczęcie lub prowadzenie takiej działalności może nastąpić po uzyskaniu takiego zezwolenia, zgody lub koncesji.-----

III. KAPITAŁ ZAKŁADOWY, AKCJONARIUSZE I AKCJE

§ 7

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 9.700.000 zł (dziewięć milionów siedemset tysięcy złotych) i dzieli się na 9.700.000 (dziewięć milionów siedemset tysięcy) akcji o wartości nominalnej 1 zł (jeden złoty) każda, w tym:-----
 - a) 8.000.000 (osiem milionów) akcji zwykłych imiennych serii A;-----
 - b) 1.700.000 (jeden milion siedemset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii B.-----
2. Akcje serii A zostały pokryte w całości przed zarejestrowaniem spółki i objęte przez założycieli Spółki w następujących ilościach:-----
 - I. Marcin Misztal – 2.025.000 (słownie dwa miliony dwadzieścia pięć tysięcy) akcji serii A o nominalnej wartości 0,10 zł akcja, o łącznej wartości nominalnej 202.500 zł,-----
 - II. Andrzej Kowalski - 2.025.000 (słownie dwa miliony dwadzieścia pięć tysięcy) akcji serii A o nominalnej wartości 0,10 zł akcja, o łącznej wartości nominalnej 202.500 zł.-----
3. Każdy akcjonariusz może mieć dowolną ilość akcji.-----
4. Każda akcja daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu.-----



5. Akcjonariusze mają prawo do udziału w zysku rocznym przeznaczonym przez Walne Zgromadzenie do podziału oraz do udziału w podziale majątku Spółki w razie jej likwidacji. Wszystkie akcje uczestniczą w dywidendzie w równej wysokości.-----
6. Akcje imienne Spółki, staną się akcjami na okaziciela z chwilą ich dematerializacji w rozumieniu Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi.-----
7. Akcje na okaziciela nie mogą być zamienione na akcje imienne.-----
8. Na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia Spółka może tworzyć kapitały rezerwowe i fundusze celowe.-----

§ 8

1. Kapitał zakładowy może być podwyższony drogą emisji nowych akcji na zasadach określonych uchwałą Walnego Zgromadzenia.-----
2. Podwyższenie kapitału zakładowego może także nastąpić w drodze podwyższenia wartości nominalnej akcji.-----
3. Spółka może podwyższać kapitał zakładowy ze środków własnych zgodnie z art. 442 kodeksu spółek handlowych.-----

§ 9

1. Akcje są zbywalne.-----
2. Do chwili dematerializacji akcji, akcjonariusze - posiadacze akcji imiennych zastrzegają dla siebie prawo pierwokupu zbywanych przez innych akcjonariuszy akcji imiennych.-----
3. Do chwili dematerializacji akcji, akcjonariusz może zbyć akcje imienne spółki osobie trzeciej tylko pod warunkiem, że inni Akcjonariusze nie wykonują swojego prawa pierwokupu w terminie 14 dni od daty zawiadomienia ich przez Akcjonariusza o zamiarze zbycia.-----
4. Akcje na okaziciela są zbywane bez ograniczeń.-----

§ 10

1. Spółka może nabywać własne akcje w celu ich umorzenia oraz dla realizacji innych celów wymienionych w art. 362 § 1 kodeksu spółek handlowych.-----
2. Akcje Spółki mogą być umarzane za zgodą akcjonariusza, którego umorzenie dotyczy, w drodze ich nabycia przez Spółkę (umorzenie dobrowolne). Umorzenie akcji wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.-----
3. Uchwała Walnego Zgromadzenia o umorzeniu akcji określa sposób i warunki umorzenia, a w szczególności podstawę prawną umorzenia, wysokość wynagrodzenia przysługującego akcjonariuszom z tytułu umorzonych akcji, bądź uzasadnienie umorzenia akcji bez wynagrodzenia oraz sposób obniżenia kapitału zakładowego.-----
4. Umorzenie akcji następuje poprzez obniżenie kapitału zakładowego Spółki.-----
5. Akcje mogą być także umarzane z czystego zysku. Umorzenie akcji z czystego zysku może nastąpić dopiero po podjęciu przez Walne Zgromadzenie uchwały o przeznaczeniu zysku za poprzedni rok obrotowy.-----

§ 11

Spółka może emitować obligacje, w tym obligacje zamienne i obligacje z prawem pierwszeństwa, a także warranty subskrypcyjne.-----



IV. ORGANY SPÓŁKI

§ 12

Organami Spółki są:-----

- A. Zarząd.-----
- B. Rada Nadzorcza.-----
- C. Walne Zgromadzenie.-----

A. ZARZĄD

§ 13

- 1. Zarząd Spółki składa się z 1 do 5 członków, w tym Prezesa Zarządu, powoływanych okres wspólnej kadencji wynoszącej 3 lata.-----
- 2. Rada Nadzorcza powołuje, odwołuje i zawiesza w czynnościach członków Zarządu Spółki oraz określa liczbę członków Zarządu.-----
- 3. Mandaty członków Zarządu wygasają z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie, bilans oraz rachunek zysków i strat za ostatni rok ich urzędowania.-----

§ 14

- 1. Zarząd Spółki zarządza Spółką i reprezentuje ją w sądzie i poza sądem, wobec władz i osób trzecich.-----
- 2. Zarząd upoważniony jest do składania oświadczeń w zakresie praw i obowiązków majątkowych Spółki oraz składania podpisów.-----
- 3. Jeżeli konkretna sprawa, dotycząca zarządzania Spółką, nie jest zastrzeżona Statutem lub bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa do kompetencji Rady Nadzorczej lub Walnego Zgromadzenia, to należy do kompetencji Zarządu Spółki.-----
- 4. Zarząd, przed zawarciem przez Spółkę istotnej umowy z podmiotem powiązanym w rozumieniu rozporządzenia Ministra Finansów wydanego na podstawie art. 60 ust. 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, zwraca się do Rady Nadzorczej o aprobatę tej transakcji/umowy. Powyższemu obowiązkowi nie podlegają transakcje typowe, zawierane na warunkach rynkowych w ramach prowadzonej działalności operacyjnej przez Spółkę z podmiotem zależnym, w którym Spółka posiada większościowy udział kapitałowy.-----

§ 15

- 1. Do składania oświadczeń w imieniu Spółki uprawniony jest każdy z Członków Zarządu samodzielnie.-----
- 2. Uchwały Zarządu wymagają sprawy przekraczające zwykły zarząd Spółką.-----
- 3. Zarząd może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała podjęta w ten sposób jest ważna, jeżeli wszyscy członkowie Zarządu zostali powiadomieni o treści projektu takiej uchwały.-----
- 4. Szczegółowy tryb działania Zarządu określa szczegółowo Regulamin Zarządu, ustalony przez Zarząd i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.-----

B. RADA NADZORCZA

§16

1. Rada Nadzorcza składa się z trzech do pięciu członków powoływanych przez Walne Zgromadzenie. Począwszy od chwili dopuszczenia akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., Rada Nadzorcza będzie składać się z przynajmniej 5 (pięciu) członków.-----
2. Członkowie Rady Nadzorczej powoływani są na okres wspólnej kadencji wynoszącej trzy lata.-----
3. Rada Nadzorcza wybiera spośród siebie w trybie głosowania Przewodniczącego Rady Nadzorczej.-----
4. Członkowie Rady Nadzorczej wykonują swoje prawa i obowiązki osobiście. -----
5. Rada może delegować jednego lub kilku spośród swoich członków do indywidualnego wykonywania czynności nadzorczych.-----
6. Do kompetencji Rady Nadzorczej należy również 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.-----
7. Wynagrodzenie dla członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie.-----
8. Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przez Walne Zgromadzenie w każdym czasie.-----
9. Jeżeli w wyniku wygaśnięcia mandatów niektórych członków Rady Nadzorczej powołanych przez Walne Zgromadzenie liczba członków Rady Nadzorczej danej kadencji spadnie poniżej minimalnej liczby członków określonej zgodnie z ust. 1 powyżej, pozostali członkowie Rady Nadzorczej mogą w drodze kooptacji powołać nowego członka Rady Nadzorczej, który będzie sprawował swoje czynności do czasu dokonania wyboru jego następcy przez najbliższe Walne Zgromadzenie lub zatwierdzenia członka Rady Nadzorczej powołanego w drodze kooptacji przez Walne Zgromadzenie.-----
10. Rada Nadzorcza uzupełniona o członka Rady Nadzorczej powołanego w drodze kooptacji niezwłocznie zwoła Walne Zgromadzenie w celu zatwierdzenia członka Rady Nadzorczej powołanego w drodze kooptacji albo wyboru jego następcy.-----
11. Rada Nadzorcza zawiera w imieniu Spółki umowy z członkami Zarządu i reprezentuje Spółkę w sporach z członkami Zarządu.-----
12. Przy czynnościach określonych w ust. 11 powyżej, Rada Nadzorcza reprezentowana jest przez Przewodniczącego albo Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej po uprzednim podjęciu przez Radę Nadzorczą stosownej uchwały.-----
13. Począwszy od chwili dopuszczenia akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., przynajmniej dwóch członków Rady Nadzorczej powinno spełniać kryteria niezależności od Spółki i podmiotów mających znaczące powiązania ze Spółką przewidziane w Załączniku II do Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005 r. dotyczącego roli dyrektorów niewykonawczych lub będących członkami rady nadzorczej spółek giełdowych i komisji rady (nadzorczej) (2005/162/WE) z uwzględnieniem Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Kandydat na członka Rady Nadzorczej, o którym mowa powyżej, składa Spółce, przed jego powołaniem do składu Rady Nadzorczej, pisemne oświadczenie o spełnieniu kryteriów niezależności. W przypadku zaistnienia sytuacji powodującej niespełnienie przesłanek niezależności, członek Rady Nadzorczej zobowiązany jest niezwłocznie poinformować o tym fakcie Spółkę.-----

14. W sytuacji, gdy nie są spełnione wymogi określone w ust. 13 powyżej, Zarząd zobowiązany jest niezwłocznie zwołać Walne Zgromadzenie i umieścić w porządku obrad tego Zgromadzenia punkt dotyczący zmian w składzie Rady Nadzorczej. Do czasu dokonania zmian w składzie Rady Nadzorczej polegających na dostosowaniu liczby niezależnych członków do wymagań statutowych, Rada Nadzorcza działa w składzie dotychczasowym. -----

§17

1. Dla ważności uchwały Rady Nadzorczej wymagane jest zaproszenie na posiedzenie wszystkich członków Rady.-----
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwoływane są przez doręczenie wszystkim członkom Rady zawiadomień, w formie pisemnej, faksu, poczty elektronicznej bądź w jakiegokolwiek innej formie umożliwiającej członkowi Rady Nadzorczej zapoznanie się z treścią zawiadomienia, określających datę, miejsce i porządek obrad, na co najmniej 5 (pięć) dni roboczych przed ustaloną datą posiedzenia.-----
3. Uchwały zapadają bezwzględną większością głosów, chyba że ustawa lub Statut stanowią inaczej. W przypadku równej ilości głosów, decyduje głos przewodniczącego.-----
4. Członkowie Rady Nadzorczej są uprawnieni do podejmowania uchwał w trybie pisemnym lub za pośrednictwem telefonu lub innych środków umożliwiających bezpośrednie porozumiewanie się na odległość. Uchwały podejmowane przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się są ważne, pod warunkiem że wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały i większość z nich głosowała za podjęciem uchwały.-----
5. Uchwały Rady Nadzorczej mogą być podejmowane w drodze głosowania pisemnego bez zwoływania posiedzenia, pod warunkiem, że żaden z członków Rady Nadzorczej nie zgłosi zastrzeżeń co do takiej formy głosowania i wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały.-----
6. Podejmowanie uchwał w trybie określonym w ust. 4 i 5 powyżej, nie dotyczy wyborów Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, powołania członka Zarządu oraz odwołania i zawieszania w czynnościach tych osób.-----
7. Rada zbiera się raz na kwartał lub w miarę potrzeby częściej na zaproszenie przewodniczącego Rady lub żądanie Zarządu.-----
8. Członkowie Rady Nadzorczej wykonują swoje prawa i obowiązki osobiście, przy czym obowiązani są do zachowania tajemnicy służbowej.-----

§18

1. Rada Nadzorcza wykonuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności.-----
2. Rada Nadzorcza jest uprawniona do badania sytuacji Spółki i może wyznaczyć w tym celu wykwalifikowanych doradców, którzy będą współpracować z Zarządem przez dłuższy okres czasu.-----
3. Oprócz spraw wskazanych w przepisach Kodeksu spółek handlowych oraz w innych postanowieniach niniejszego Statutu do kompetencji Rady Nadzorczej należy, w szczególności:-----
 - a) wybór biegłego rewidenta do badania sprawozdań finansowych Spółki;-----
 - b) ocena sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy w zakresie ich zgodności z księgami, dokumentami, jak i ze

- stanem faktycznym oraz ocena wniosków Zarządu co do podziału zysku lub pokrycia straty, a także składanie Walnemu Zgromadzeniu corocznego pisemnego sprawozdania z tej oceny; -----
- c) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu; -----
 - d) zawieszanie w czynnościach członków Zarządu; -----
 - e) uchwalanie Regulaminu Rady Nadzorczej; -----
 - f) przyjmowanie jednolitego tekstu Statutu Spółki; -----
 - g) rozpatrywanie i opiniowanie spraw mających być przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia; -----
 - h) ustalanie zasad i wysokości wynagradzania członków Zarządu; -----
 - i) wyrażanie zgody na zajmowanie stanowisk przez członków Zarządu w organach innych spółek oraz pobieranie z tego tytułu wynagrodzenia. -----
4. Do kompetencji Rady Nadzorczej należy wyrażanie Zarządowi zgody na: -----
- a) nabywanie i zbywanie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości o wartości przekraczającej [10.000.000,00] euro; -----
 - b) zbywanie akcji, udziałów lub innych tytułów uczestnictwa w spółkach o wartości przekraczającej [10.000.000,00] euro; -----
 - c) nabywanie (obejmowanie) akcji, udziałów lub innych tytułów uczestnictwa w spółkach o wartości przekraczającej [10.000.000,00] euro; -----
 - d) tworzenie oddziałów Spółki za granicą; -----
 - e) zawarcie przez Spółkę istotnej umowy z podmiotem powiązanym (zgodnie z § 14 ust. 4); -----
 - f) wypłatę zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy. -----
5. Od momentu gdy Spółka stanie się spółką publiczną, Rada Nadzorcza powinna: -----
- a) raz w roku sporządzać i przedstawiać Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu zwięzłą ocenę sytuacji Spółki, z uwzględnieniem oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla Spółki; -----
 - b) raz w roku dokonać i przedstawiać Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu ocenę swojej pracy; -----
 - c) rozpatrywać i opiniować sprawy mające być przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia. -----
6. Począwszy od chwili dopuszczenia akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., dla ważności uchwał i zgód Rady Nadzorczej o których mowa w ust. 2 lit. a), h), i) oraz ust. 3 lit. b), c), e) i f) powyżej, wymagane jest oddanie głosu za podjęciem uchwały przynajmniej przez jednego członka niezależnego, o którym mowa w § 16 ust. 13. -----
7. Rada Nadzorcza jest uprawniona do żądania od Zarządu oraz pracowników Spółki informacji i wyjaśnień dotyczących Spółki i jej działalności, które uzna za niezbędne dla realizacji należących do niej kompetencji. -----
8. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują jako wynagrodzenie kwoty, których wysokość ustala Walne Zgromadzenie. Członkom Rady przysługuje również zwrot kosztów poniesionych w związku z pełnieniem obowiązków. -----



§19

1. Rada Nadzorcza może powołać komitet audytu, w którego skład wchodzi co najmniej trzech jej członków, w tym przynajmniej jeden członek powinien spełniać warunki niezależności w rozumieniu art. 86 ust. 5 Ustawy o biegłych rewidentach i mieć kwalifikacje w dziedzinie rachunkowości lub rewizji finansowej. -----
2. Rada Nadzorcza, która liczy 5 (pięciu) członków, może wykonywać zadania komitetu audytu. ----
3. Do zadań komitetu audytu należy w szczególności: -----
 - a) ----- m
monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej; -----
 - b) monitorowanie skuteczności systemów kontroli wewnętrznej, audytu wewnętrznego oraz zarządzania ryzykiem; -----
 - c) monitorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej; -----
 - d) monitorowanie niezależności biegłego rewidenta; -----
 - e) nadzór nad komórką organizacyjną zajmującą się audytem wewnętrznym; -----
 - f) rekomendowanie Radzie Nadzorczej podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych do przeprowadzenia czynności rewizji finansowej Spółki. -----
4. Rada Nadzorcza może powołać również inne komitety, w szczególności komitet do spraw wynagrodzeń. Szczegółowe zadania oraz zasady powoływania i funkcjonowania komitetów Rady Nadzorczej określa Regulamin Rady Nadzorczej. -----
5. Postanowienia § 19 ust. 1-3 wchodzi w życie z momentem, w którym Spółka stanie się spółką publiczną. -----

§20

Rada Nadzorcza może uchwalić regulamin, określający jej organizację i sposób wykonywania czynności. -----

C. WALNE ZGROMADZENIE

§21

1. Walne Zgromadzenie obraduje jako zwyczajne lub nadzwyczajne. -----
2. Zwyczajne Walne Zgromadzenie powinno odbyć się nie później niż sześć miesięcy po zakończeniu roku obrachunkowego Spółki. -----
3. Walne Zgromadzenie zwołuje się przez ogłoszenie, które powinno być dokonane co najmniej na trzy tygodnie przed terminem Walnego Zgromadzenia. Jednak jeśli wszystkie akcje Spółki są imienne, Walne Zgromadzenie może być zwołane poprzez wysłanie co najmniej na dwa tygodnie przed terminem Walnego Zgromadzenia listów poleconych lub przesyłek nadanych pocztą kurierską. W takim wypadku zamiast listu poleconego lub przesyłki nadanej pocztą kurierską zawiadomienie może również być wysłane pocztą elektroniczną, jeżeli akcjonariusz uprzednio wyraził na to pisemną zgodę, podając adres, na który zawiadomienie powinno być wysłane. -----
4. Jednakże wraz z momentem, w którym Spółka stanie się spółką publiczną w rozumieniu Ustawy o Ofercie Publicznej, Walne Zgromadzenie zwołuje się przez dokonanie ogłoszenia na stronie internetowej Spółki oraz w sposób określony dla przekazywania informacji bieżących zgodnie z przepisami Ustawy o ofercie publicznej co najmniej na 26 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. -----

11

5. Od dnia, w którym Spółka stanie się spółką publiczną, ogłoszenie o zwołaniu Walnego Zgromadzenia będzie mogło zawierać informację o możliwości uczestniczenia przez akcjonariuszy w Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. W przypadku ogłoszenia o zwołaniu Walnego Zgromadzenia zawierającego taką informację, Spółka jest zobowiązana zapewnić akcjonariuszom możliwość uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.-----
6. Walne Zgromadzenia mogą odbywać się we Wrocławiu oraz w Warszawie. -----
7. Walne Zgromadzenie może ustalić Regulamin Walnego Zgromadzenia określający szczegółowo zasady jego działania. -----

§22

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia wymagają następujące sprawy: -----
 - a) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania, bilansu oraz zysków i strat za rok ubiegły, ---
 - b) powzięcie uchwały o podziale zysku albo o pokryciu strat, -----
 - c) udzielenie absolutorium członkom organów władz Spółki z wykonania przez nich obowiązków, -----
 - d) podwyższenia lub obniżenie kapitału zakładowego, -----
 - e) wybór lub odwołanie członków Rady Nadzorczej,-----
 - f) zmiany Statutu i zmiana przedmiotu działalności Spółki,-----
 - g) połączenie, przekształcenie oraz podział Spółki, -----
 - h) rozwiązanie i likwidacja Spółki, -----
 - i) emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa, -----
 - j) rozstrzygnięcie o wszelkich sprawach dotyczących roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru,-----
 - k) zmiana przedmiotu działalności gospodarczej,-----
 - l) przesunięcie dnia dywidendy lub rozłożenie wypłaty dywidendy na raty,-----
 - m) zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa Spółki lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego;-----
 - n) emisja obligacji zamiennych oraz emisja warrantów subskrypcyjnych; -----
 - o) tworzenie, użycie i likwidacja kapitałów rezerwowych; -----
 - p) umorzenie akcji; -----
 - q) oraz inne przewidziane w kodeksie spółek handlowych lub przekazane przez Zarząd i Radę Nadzorczą.-----
2. Nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego, udziału we współwłasności nieruchomości lub udziału w prawie użytkowania wieczystego nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia. -----

§23

1. Walne Zgromadzenie jest ważne bez względu na ilość reprezentowanych na nim akcji, z wyjątkiem przypadków, w których przepisy kodeksu spółek handlowych wymagają dla ważności Zgromadzenia określonej ilości reprezentowanych na nim akcji.-----



2. W przypadku podjęcia decyzji przez Zarząd o przeprowadzeniu Walnego Zgromadzenia przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, Zarząd określa szczegółowe zasady przeprowadzenia takiego Walnego Zgromadzenia i ogłasza je na stronie internetowej Spółki. Zasady te powinny umożliwiać:-----
 - a) transmisję obrad Walnego Zgromadzenia w czasie rzeczywistym; -----
 - b) dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze będą mogli wypowiadać się w toku obrad Walnego Zgromadzenia przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad;-----
 - c) wykonywanie osobiście przez akcjonariusza lub przez pełnomocnika prawa głosu w toku Walnego Zgromadzenia, poza miejscem odbywania Walnego Zgromadzenia.-----
3. Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej, a w przypadku jego nieobecności dowolny członek Rady Nadzorczej. W przypadku nieobecności członków Rady Nadzorczej, Walne Zgromadzenie otwiera dowolny członek Zarządu, po czym spośród osób uprawnionych do głosowania wybiera się Przewodniczącą Zgromadzenia. -----
4. Walne Zgromadzenie może zarządzić przerwę w obradach większością dwóch trzecich głosów, jednakże łącznie przerwy w obradach nie mogą trwać dłużej niż 30 (trzydzieści) dni -----

§24

1. Akcjonariusze mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocników. Pełnomocnictwo winno być pod rygorem nieważności udzielone na piśmie i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. -----
2. Z chwilą kiedy Spółka stanie się spółką publiczną, pełnomocnictwo do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu Spółki oraz wykonywania prawa głosu wymaga udzielenia na piśmie lub w postaci elektronicznej. Udzielenie pełnomocnictwa w formie elektronicznej nie wymaga opatrzenia bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu. -----

§25

1. Na każdą akcję przypada jeden głos. -----
2. Uchwały podejmowane są większością dwóch trzecich głosów oddanych przez akcjonariuszy obecnych na Zgromadzeniu, chyba że przepisy prawa lub niniejszego Statutu przewidują surowsze wymogi dla powzięcia danej uchwały. -----
3. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu jest jawne. Tajne głosowanie zarządza się przy wyborach organów Spółki albo likwidatora Spółki oraz przy wnioskach o odwołanie członków organów Spółki lub likwidatorów, o pociągnięcie ich do odpowiedzialności, jak również w sprawach osobowych. Poza tym głosowanie tajne zarządza się na żądanie choćby jednego z akcjonariuszy obecnych lub reprezentowanych na Walnym Zgromadzeniu.-----
4. Pierwsze Walne Zgromadzenie odbyte po tym jak Spółka stanie się spółką publiczną uchwalą Regulamin Walnego Zgromadzenia. -----

V. RACHUNKOWOŚĆ

§26

1. Spółka prowadzi księgowość zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. -----
2. Rok rachunkowy pokrywa się z rokiem kalendarzowym.-----

3. Z czystego zysku odlicza się corocznie 8 procent na kapitał zapasowy tak długo, aż zostanie zebrana suma odpowiadająca 1/3 kapitału zakładowego. Niezależnie mogą być tworzone fundusze: rezerwy i inne zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. -----
4. Bilans roczny winien być sporządzony przez Zarząd w ciągu pierwszych trzech miesięcy po upływie roku obrotowego. Bilans winien być zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie. -----
5. W przypadku gdy Zwyczajne Walne Zgromadzenie decyduje o wypłacie dywidendy na rzecz akcjonariuszy, Zwyczajne Walne Zgromadzenie może określić dzień według którego ustala się listę akcjonariuszy uprawnionych do dywidendy za dany rok obrotowy (dzień dywidendy). Dywidendę wypłaca się w dniu określonym w uchwale Walnego Zgromadzenia. Jeśli uchwała Walnego Zgromadzenia takiego dnia nie określa, dywidenda jest wypłacana w dniu określonym przez Radę Nadzorczą. Od momentu gdy Spółka stanie się spółką publiczną Zwyczajne Walne Zgromadzenie uchwalając wypłatę dywidendy ustala dzień dywidendy i termin wypłaty dywidendy, przy czym powinny być one tak ustalone, aby czas przypadający między nimi nie był dłuższy niż 15 dni roboczych, a projekt uchwały przedstawia Zarząd, po uzgodnieniu wyżej wymienionych terminów z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych. -----
6. Zarząd, za zgodą Rady Nadzorczej, może podjąć decyzję o wypłacie zaliczki na poczet dywidendy, jeżeli Spółka posiada środki wystarczające na wypłatę i sprawozdanie finansowe Spółki za ostatni rok obrotowy wykazuje zysk, w wysokości określonej przepisami Kodeksu spółek handlowych i z zastrzeżeniem zachowania innych wymogów określonych przepisami Kodeksu spółek handlowych. -----

§27

W sprawach nie uregulowanych niniejszym aktem mają zastosowanie powszechnie obowiązujące przepisy prawa, a w szczególności ustawa z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2000 r., Nr 94, poz. 1037). -----

§28

1. Założycielami Spółki są: -----
 - 1) Pan Marcin Misztal, -----
 - 2) Pan Andrzej Kowalski. -----
- Spółka powstała z przekształcenia Spółki Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. -----



22.3. Tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji objętych Notą Informacyjną

**Uchwała nr 3/02/2021
Zarządu spółki i2 Development S.A.
z siedzibą we Wrocławiu
z dnia 26 lutego 2021 roku
w sprawie emisji obligacji serii L**

Zarząd spółki pod firmą i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu („Spółka”, „Emitent”), działając na podstawie art. 368 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych oraz art. 2 pkt 1) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz.U. z 2020 r. poz. 1208); („Ustawa o Obligacjach”), podejmuje uchwałę o następującej treści:

§ 1

1. Spółka wyemituje do 30 000 (trzydzieści tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela serii L o łącznej wartości nominalnej do 30.000.000,00 PLN (trzydzieści milionów złotych) („Obligacje”).
2. Oferta publiczna Obligacji prowadzona będzie na podstawie art. 33 pkt 1) Ustawa o Obligacjach w trybie art. 1 ust. 4 lit. b) 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 („Rozporządzenie 2017/1129”) poprzez kierowanie Memorandum Informacyjnego, o którym mowa w art. 38b Ustawy o ofercie do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innymi niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia 2017/1129, w stosunku do którego, zgodnie z art. 31zb ustawy z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz. U. 2020 poz. 568) nie jest wymagane zatwierdzenie przez Komisję Nadzoru Finansowego (wymagane jest natomiast jego złożenie w tym organie).
3. Obligacje nie będą posiadać formy dokumentu i będą podlegać zarejestrowaniu w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych.
4. Podmiotem świadczącym na rzecz Emitenta usługę oferowania będzie Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie.
5. Ustala się następujące parametry Obligacji:
 - 1) Obligacje będą:
 - a) emitowane i wykupione po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej Obligacji,
 - b) zbywalne bez żadnych ograniczeń,
 - c) oprocentowane: stałe 5,07% w skali roku, z zastrzeżeniem, że do momentu ustanowienia Hipoteki na I miejscu hipotecznym obowiązywać będzie oprocentowanie podwyższone o 40 bps.
 - d) podlegać wykupowi w okresie 36 miesięcy od Daty Przydziału.
 - 2) Obligacje nie będą:
 - a) obligacjami zamiennymi na akcje Spółki,
 - b) obligacjami z prawem pierwszeństwa uprawniającymi do subskrybowania akcji Spółki z pierwszeństwem przed jej akcjonariuszami,
 - c) obligacjami przychodowymi.
 - 3) Cena emisyjna Obligacji będzie równa 1.000,00 zł.
6. Próg Emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach nie został określony.
7. Obligacje uprawniają wyłącznie do świadczeń pieniężnych. Z Obligacjami nie są związane żadne uprawnienia do świadczeń niepieniężnych.
8. Cel emisji: środki pozyskane z emisji Obligacji po odliczeniu kosztów emisji zostaną wykorzystane przez Emitenta na realizację inwestycji polegającej na budowie budynku biurowo-usługowego z parkingiem podziemnym, usytuowanego we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 106, 108, 110 i ul. Wielkiej 27 (działka 30).

9. Emitent przewiduje wprowadzenie instytucji Zgromadzenia Obligatariuszy.
10. Obligacje do Dnia Emisji nie będą zabezpieczone. Po Dniu Emisji zostaną zabezpieczone i będą obejmować docelowo:
- a) hipotekę umowną na drugim miejscu hipotecznym z roszczeniem o przeniesienie hipoteki na opróżnione pierwsze miejsce hipoteczne powstałe po wykreśleniu hipoteki poprzedzającej na nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej we Wrocławiu przy ulicy Powstańców Śląskich – obręb ewidencyjny 0022 Południe, działka nr 30, o łącznej powierzchni 0,1244 ha dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW WR1K/00201673/7, której obecnym właścicielem jest i2 Powstańców Śląskich sp. z o. o. z siedzibą we Wrocławiu („Nieruchomość Wielka 27”),
11. Emitent wystawi weksle własny *in blanco* z klauzulą bez protestu oraz złoży oświadczenie o poddaniu się egzekucji z całego swojego majątku w trybie art. 777 pkt 5) kodeksu postępowania cywilnego.

§ 2

1. Przyjmuje się treść warunków emisji Obligacji o treści stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.
2. Informacje o sposobach składania zapisów na Obligacje, ich opłacania oraz terminy:
 - 1) przyjmowania Formularzy Zapisu,
 - 2) przydziału Obligacji (Dzień Przydziału),
 - 3) zapisania Obligacji w ewidencji prowadzonej przez Noble Securities S.A. (Dzień Emisji),
 - 4) wykupu Obligacji (Dzień Wykupu),zostaną określone przez Zarząd w dokumencie ofertowym – Memorandum Informacyjnym.

§ 3

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

W imieniu Spółki

Podpisany certyfikatem wystawionym dla Marcin Paweł Misztal
(Certyfikat kwalifikowany).
Utworzony w dniu: 2021-02-26 14:52:34 +0100

Podpisany certyfikatem wystawionym dla GABRIELA
IZABELA WOŚ-TARKOWSKA (Certyfikat kwalifikowany).
Utworzony w dniu: 2021-02-26 14:57:42 +0100

**Uchwała nr 02/03/2021
Zarządu spółki i2 Development S.A.
z siedzibą we Wrocławiu
z dnia 24 marca 2021 roku
w sprawie emisji obligacji serii M
zmieniona Uchwałą nr 01/04/2021 z dnia 7 kwietnia 2021 r.**

Zarząd spółki pod firmą i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu („Spółka”, „Emitent”), działając na podstawie art. 368 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych oraz art. 2 pkt 1) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz.U. z 2020 r. poz. 1208); („Ustawa o Obligacjach”), podejmuje uchwałę o następującej treści:

§ 1

1. Spółka wyemituje do 22 061 (dwadzieścia dwa tysiące sześćdziesiąt jeden) sztuk obligacji na okaziciela serii M o łącznej wartości nominalnej do 22.061.000,00 PLN (dwadzieścia dwa miliony sześćdziesiąt jeden tysięcy złotych) („Obligacje”).
2. Oferta publiczna Obligacji prowadzona będzie na podstawie art. 33 pkt 1) Ustawa o Obligacjach w trybie art. 1 ust. 4 lit. a) lub lit. b) 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 („Rozporządzenie 2017/1129”) poprzez kierowanie Memorandum Informacyjnego, o którym mowa w art. 38b Ustawy o ofercie do inwestorów kwalifikowanych lub do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innymi niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia 2017/1129, w stosunku do którego, zgodnie z art. 31zb ustawy z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz. U. 2020 poz. 568) nie jest wymagane zatwierdzenie przez Komisję Nadzoru Finansowego (wymagane jest natomiast jego złożenie w tym organie).
3. Obligacje nie będą posiadać formy dokumentu i będą podlegać zarejestrowaniu w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych.
4. Podmiotem świadczącym na rzecz Emitenta usługę oferowania będzie Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie.
5. Ustala się następujące parametry Obligacji:
 - 1) Obligacje będą:
 - a) emitowane i wykupione po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej Obligacji,
 - b) zbywalne bez żadnych ograniczeń,
 - c) oprocentowane: stałe 5,07% w skali roku, z zastrzeżeniem, że do momentu ustanowienia Hipoteki na I miejscu hipotecznym obowiązywać będzie oprocentowanie podwyższone o 40 bps .
 - d) podlegać wykupowi do dnia 16 marca 2024 r.
 - 2) Obligacje nie będą:
 - a) obligacjami zamiennymi na akcje Spółki,
 - b) obligacjami z prawem pierwszeństwa uprawniającymi do subskrybowania akcji Spółki z pierwszeństwem przed jej akcjonariuszami,
 - c) obligacjami przychodowymi.
 - 3) Cena emisyjna Obligacji będzie równa 1.000,00 zł.
2. Próg Emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach nie został określony.
3. Obligacje uprawniają wyłącznie do świadczeń pieniężnych. Z Obligacjami nie są związane żadne uprawnienia do świadczeń niepieniężnych.

4. Cel emisji: środki pozyskane z emisji Obligacji po odliczeniu kosztów emisji zostaną wykorzystane przez Emitenta na realizację inwestycji polegającej na budowie budynku biurowo-usługowego z parkingiem podziemnym, usytuowanego we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 106, 108, 110 i ul. Wielkiej 27 (działka 30).
5. Emitent przewiduje wprowadzenie instytucji Zgromadzenia Obligatariuszy.
6. Obligacje do Dnia Emisji nie będą zabezpieczone. Po Dniu Emisji zostaną zabezpieczone i będą obejmować docelowo: hipotekę umowną na drugim miejscu hipotecznym z roszczeniem o przeniesienie hipoteki na opróżnione pierwsze miejsce hipoteczne powstałe po wykreśleniu hipoteki poprzedzającej na nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej we Wrocławiu przy ulicy Powstańców Śląskich – obręb ewidencyjny 0022 Południe, działka nr 30, o łącznej powierzchni 0,1244 ha dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Włeczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW WR1K/00201673/7, której obecnym właścicielem jest i2 Powstańców Śląskich sp. z o. o. z siedzibą we Wrocławiu („Hipoteka”, „Nieruchomość Wielka 27”). Hipoteka zostanie ustanowiona poprzez złożenie kompletnego i prawnie skutecznego wniosku o zmianę treści hipoteki, która ma być ustanowiona na Nieruchomości Wielka 27 tytułem zabezpieczenia Obligacji Serii L w celu (i) objęcia tym zabezpieczeniem hipotecznym dodatkowo Obligacji (ii) zwiększenia sumy hipoteki do najwyższej kwoty zabezpieczenia nie niższej niż 150% łącznej wartości nominalnej Obligacji, które zostaną wyemitowane w ramach emisji Obligacji oraz Pozostałych Obligacji wskazanych w pkt 1.1.46 Warunków Emisji Obligacji i nie wyższej niż 60 000 000,00 zł.
7. Emitent wystawi weksel własny *in blanco* z klauzulą bez protestu oraz złoży oświadczenie o poddaniu się egzekucji z całego swojego majątku w trybie art. 777 pkt 5) kodeksu postępowania cywilnego.

§ 2

1. Przyjmuje się treść warunków emisji Obligacji o treści stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.
2. Informacje o sposobach składania zapisów na Obligacje, ich opłacania oraz terminy:
 - 1) przyjmowania Formularzy Zapisu,
 - 2) przydziału Obligacji (Dzień Przydziału),
 - 3) zapisania Obligacji w ewidencji prowadzonej przez Noble Securities S.A. (Dzień Emisji),
 - 4) wykupu Obligacji (Dzień Wykupu),
 zostaną określone przez Zarząd w dokumencie ofertowym – Memorandum Informacyjnym.

§ 3

5. Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.
6. Uchwała została podjęta jednogłośnie.

W imieniu Spółki

Podpisany certyfikatem wystawionym dla Marcin Paweł Misztal
(Certyfikat kwalifikowany).
Utworzony w dniu: 2021-04-07 13:49:09 +0200

Marcin Misztal
Prezes Zarządu

Podpisany certyfikatem wystawionym dla GABRIELA IZABELA
WOŚ-TARKOWSKA (Certyfikat kwalifikowany).
Utworzony w dniu: 2021-04-07 13:48:35 +0200

Gabriela Woś-Tarkowska
Wiceprezes Zarządu

Uchwała nr 1/03/2021
Zarządu spółki pod firmą i2 Development Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu
z dnia 16 marca 2021 r.
w sprawie przydziału obligacji serii L
(„Uchwała”)

Zarząd spółki pod firmą i2 Development Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu pod adresem: 50-104 Wrocław, ul. Łaciarska 4b, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000520460, REGON: 022010257, NIP: 8971785953, o kapitale zakładowym wynoszącym na dzień podjęcia niniejszej Uchwały 9.700.000,00 złotych („Spółka”, „Emitent”), działając na podstawie Uchwały nr 3/02/2021 Zarządu Emitenta z dnia 26 lutego 2021 r. w sprawie emisji obligacji serii L („Obligacje”) oraz na podstawie ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz.U. z 2020 r. poz. 1208) i zgodnie z warunkami określonymi w sporządzonym na dzień 1 marca 2021 r. memorandum informacyjnym, podejmuje uchwałę o następującej treści:

§ 1

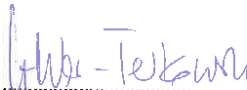
1. Zarząd Emitenta stwierdza dojście emisji Obligacji do skutku.
2. Zarząd Emitenta postanawia przydzielić łącznie 17 939 (słownie: siedemnaście tysięcy dziewięćset trzydzieści dziewięć) Obligacji o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych 00/100) każda, o łącznej wartości nominalnej 17 939 000,00 (słownie: siedemnaście milionów dziewięćset trzydzieści dziewięć tysięcy 00/100) złotych.
3. Wykaz inwestorów wraz z liczbą przydzielonych na ich rzecz Obligacji stanowi załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.
4. Do dnia zarejestrowania Obligacji w KDPW ewidencję, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz. U. 2020 r., poz. 89) będzie prowadzić Noble Securities S.A.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.

W imieniu Emitenta


.....
Marcin Misztal
Prezes Zarządu


.....
Gabriela Woś-Tarkowska
Wiceprezes Zarządu

Uchwała nr 2/04/2021
Zarządu spółki pod firmą i2 Development Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu
z dnia 16 kwietnia 2021 r.
w sprawie przydziału obligacji serii M
(„Uchwała”)

Zarząd spółki pod firmą i2 Development Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu pod adresem: 50-104 Wrocław, ul. Łaciarska 4b, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000520460, REGON: 022010257, NIP: 8971785953, o kapitale zakładowym wynoszącym na dzień podjęcia niniejszej Uchwały 9.700.000,00 złotych („Spółka”, „Emitent”), działając na podstawie:

- (i) uchwały nr 02/03/2021 Zarządu Emitenta z dnia 24 marca 2021 r. w sprawie emisji obligacji serii M, zmienionej uchwałą nr 01/04/2021 Zarządu Emitenta z dnia 7 kwietnia 2021 r. („Uchwała Emisyjna”),
- (ii) art. 33 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j.: Dz.U. z 2020 r. poz. 1208 ze zm.)

oraz zgodnie z warunkami określonymi memorandum informacyjnym sporządzonym przez Emitenta 25 marca 2021 r. w związku z ofertą publiczną 22.061 (dwadzieścia dwa tysiące sześćdziesiąt jeden) obligacji na okaziciela serii M Emitenta o jednostkowej wartości nominalnej 1.000,00 (słownie: tysiąc 00/100) złotych każda (zmienionym komunikatem aktualizującym z dnia 7 kwietnia 2021 r.), emitowanych na podstawie art. 33 pkt 1 Ustawy o obligacjach, w trybie oferty publicznej prowadzonej na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a) lub lit. b) 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 (Dz.Urz. UE L 168 z 30.06.2017, str. 12) oraz na podstawie Uchwały Emisyjnej („Obligacje”), podejmuje uchwałę o następującej treści:

§ 1

1. Zarząd Emitenta stwierdza dojście emisji Obligacji do skutku.
2. Zarząd Emitenta postanawia przydzielić łącznie 9.608 (słownie: dziewięć tysięcy sześćset osiem) Obligacji o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc 00/100) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej 9.608.000,00 (słownie: dziewięć milionów sześćset osiem tysięcy 00/100) złotych.
3. Wykaz inwestorów wraz z liczbą przydzielonych na ich rzecz Obligacji stanowi załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.
4. Do dnia zarejestrowania przydzielonych Obligacji w KDPW ewidencję, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 328 ze zm.) będzie prowadzić Noble Securities S.A.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.

Zarząd Emitenta:

Podpisany certyfikatem wystawionym dla Marcina
Pawła Misztala (Certyfikat kwalifikowany).
Utworzony w dniu: 2021-04-16 15:07:38 +0200

Marcin Misztal
Prezes Zarządu
(podpisano kwalifikowanym
podpisem elektronicznym)

Podpisany certyfikatem wystawionym dla GABRIELI
IZABELA WOŚ-TARKOWSKA (Certyfikat kwalifikowany).
Utworzony w dniu: 2021-04-16 15:10:50 +0200

Gabriela Woś-Tarkowska
Wiceprezes Zarządu
(podpisano kwalifikowanym
podpisem elektronicznym)

22.4. Warunki Emisji Obligacji L

**WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII L
SPÓŁKI POD FIRMĄ**

**i2 DEVELOPMENT
SPÓŁKA AKCYJNA**

Wrocław, 26 lutego 2021 r.

Warunki Emisji obligacji serii L spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI KUPONOWYCH NIEZABEZPIECZONYCH SERII L

1. DEFINICJE

1.1. W niniejszym dokumencie wyrażenia i zwroty pisane wielką literą mają znaczenie nadane im poniżej w niniejszym Punkcie 1:

- 1.1.1. „Administrator Zabezpieczeń” oznacza spółkę pod firmą MFTRUST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Waryńskiego 3A, 00-645 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 0000579064, NIP: 7010510433, REGON: 362668000, kapitał zakładowy: 5.000,00 złotych pełniącą na podstawie umowy zawartej z Emitentem funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach;
- 1.1.2. „Agent Emisji”, oznacza NS pełniący na podstawie umowy zawartej z Emitentem funkcję agenta emisji w rozumieniu art. 7a Ustawy o Obrocie;
- 1.1.3. „Agent Płatniczy” oznacza podmiot pełniący funkcję agenta płatniczego w rozumieniu Regulacji KDPW, w tym wykonujący czynności dotyczące ustaleń i obliczeń wysokości świadczeń z Obligacji, a także czynności polegające na przekazywaniu KDPW środków pieniężnych na potrzeby realizacji takich wypłat, którym na podstawie umowy zawartej z Emitentem jest NS;
- 1.1.4. „Aktywa o Znacznej Wartości” oznacza aktywa o wartości stanowiącej ponad 10% skonsolidowanych aktywów Grupy Emitenta wykazane w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta, skonsolidowanym rocznym, półrocznym lub kwartalnym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;
- 1.1.5. „ASO Catalyst”, „ASO” oznacza alternatywny system obrotu obligacjami komunalnymi i korporacyjnymi prowadzony i zarządzany przez GPW pod nazwą CATALYST;
- 1.1.6. „Deklaracja Wekslowa” oznacza deklarację wekslową Emitenta dotyczącą wypełnienia Weksła Własnego wystawioną przez Emitenta do Dnia Przydziału i skierowaną do Administratora Zabezpieczeń;
- 1.1.7. „Dematerializacja w KDPW” oznacza rejestrację Obligacji w KDPW w rozumieniu art. 8 ust. 2 Ustawy o Obligacjach oraz art. 5a ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.1.8. „Depozytariusz” oznacza podmiot prowadzący Rachunek Obligacji, na którym zapisane zostaną Obligacje po ich Dematerializacji w KDPW;
- 1.1.9. „Dzień Emisji” oznacza dzień, wskazany w pkt. 2.8.2 Warunków Emisji, w którym Obligacje zostaną zapisane w Ewidencji;
- 1.1.10. „Dzień Płatności Odsetek” lub (w zależności od kontekstu) „Dni Płatności Odsetek” oznaczają dni wskazane w pkt. 3.6 Warunków Emisji, w których wypłacane będą Kwoty Odsetek;
- 1.1.11. „Dzień Przydziału” oznacza dzień podjęcia przez Emitenta uchwały o przydziale Obligacji. Dzień Przydziału nie jest tożsamy z Dniem Emisji;

Strona 2 z 46

Warunki Emisji obligacji serii L spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

- 1.1.12. „Dzień Ustalenia Oprocentowania”** oznacza dzień przypadający na cztery Dni Robocze przed rozpoczęciem drugiego i każdego kolejnego Okresu Odsetkowego. W Dniu Ustalenia Oprocentowania określa się wysokość Oprocentowania dla najbliższego następującego po tym dniu Okresu Odsetkowego;
- 1.1.13. „Dzień Ustalenia Praw”** o znaacza szósty Dzień Roboczy przed Dniem Wykupu, Dniem Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta lub odpowiednio Dniem Płatności Odsetek, a gdy taki dzień nie będzie mógł być Dniem Ustalenia Praw, inny ustalony zgodnie z Regulacjami KDPW najbliższy dzień przed Dniem Wykupu lub odpowiednio Dniem Płatności Odsetek w zakresie mającym zastosowanie do ustalenia podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji;
- 1.1.14. „Dzień Przedterminowego Wykupu”** oznacza odpowiednio Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta lub Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza;
- 1.1.15. „Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta”** oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 8.3 Warunków Emisji;
- 1.1.16. „Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza”** oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 8.2 Warunków Emisji;
- 1.1.17. „Dzień Wykupu”** oznacza dzień wskazany w pkt. 2.10.2 Warunków Emisji, w którym Obligacje zostaną wykupione przez Emitenta zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji;
- 1.1.18. „Dzień Roboczy”** oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela oraz dni ustawowo wolne od pracy w rozumieniu ustawy z dnia 18 stycznia 1951 r. o dniach wolnych od pracy;
- 1.1.19. „Emitent”, „Spółka”** oznacza spółkę pod firmą i2 Development Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu, pod adresem: 50-104 Wrocław, ul. Łaciarska 4b, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000520460, REGON: 022010257, NIP: 8971785953, o kapitale zakładowym wynoszącym na dzień sporządzenia Warunków Emisji 9.700.000,00 złotych (wpłaconym w całości);
- 1.1.20. „Ewidencja”** oznacza ewidencję, o której mowa w art. 7 a ust. 4 pkt 4 Ustawy o Obrocie, prowadzoną dla Obligacji przez Agenta Emisji;
- 1.1.21. „Formularz Zapisu”** oznacza pisemne oświadczenie Inwestora o złożeniu zapisu na Obligacje;
- 1.1.22. „Grupa”, „Grupa Emitenta”** oznacza każdorazowo Emitenta oraz podmioty zależne od Emitenta lub współkontrolowane przez Emitenta w rozumieniu przepisów MSR i MSSF;
- 1.1.23. „Hipoteka”** oznacza ograniczone prawo rzeczowe w postaci hipoteki umownej, o której mowa w pkt 5.2 Warunków Emisji, zabezpieczające wierzytelności z Obligacji;
- 1.1.24. „i2 Powstańców Śląskich”** oznacza spółkę pod firmą i2 Powstańców Śląskich spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu pod adresem: 50-104 Wrocław, ul. Łaciarska 4b, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000591533, REGON: 363225108, NIP: 8971817280,

Strona 3 z 46

Warunki Emisji obligacji serii L spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

o kapitale zakładowym wynoszącym na dzień sporządzenia Warunków Emisji 100.000,00 złotych;

- 1.1.25. „Inwestor” oznacza podmiot, któremu udostępniono Memorandum Informacyjne;
- 1.1.26. „KDPW” oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.1.27. „Kodeks Cywilny” oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny;
- 1.1.28. „Kwota Odsetek” oznacza kwotę odsetek płatną przez Emitenta z tytułu Obligacji obliczaną i wypłacaną za pośrednictwem Agenta Platniczego zgodnie z postanowieniami niniejszych Warunków Emisji;
- 1.1.29. „Kwota Wykupu” oznacza w odniesieniu do danej Obligacji kwotę należności głównej, tj. kwotę równą Wartości Nominalnej należną w Dniu Wykupu lub w Dniu Przedterminowego Wykupu zgodnie z postanowieniami niniejszych Warunków Emisji;
- 1.1.30. „Memorandum Informacyjne”, „Memorandum” oznacza dokument, o którym mowa w art. 38b ust. 1 w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie, niebędący prospektem w rozumieniu Rozporządzenia 2017/1129, na podstawie którego Inwestorom proponuje się nabycie Obligacji, zawierający m. in. niniejsze Warunki Emisji;
- 1.1.31. „MSR” oznacza Międzynarodowe Standardy Rachunkowości oraz ich interpretacje zatwierdzone przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości;
- 1.1.32. „MSSF” oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związane z nimi interpretacje ogłoszone w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej;
- 1.1.33. „NS”, „Firma Inwestycyjna” oznacza spółkę pod firmą Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, pod adresem: Rondo Ignacego Daszyńskiego 2C, 00-843 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000018651, posiadającą numer NIP 6760108427, REGON 350647408, o kapitale zakładowym wynoszącym na dzień sporządzenia Warunków Emisji 3.494.747,00 zł (wpłaconym w całości);
- 1.1.34. „Obligacje” oznacza instrumenty finansowe emitowane przez Emitenta zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji, będące obligacjami w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, opisane w pkt. 2.1.1 Warunków Emisji;
- 1.1.35. „Obligacje Serii J” oznacza obligacje w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, wyemitowane przez Emitenta na podstawie Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 18 lutego 2020 r. w przedmiocie emisji obligacji serii J Emitenta;
- 1.1.36. „Obligatariusz” o znacza właściciela Obligacji, tj.:
- (i) w przypadku Obligacji zapisanych w Ewidencji: podmiot wskazany w Ewidencji jako właściciel Obligacji,
 - (ii) w przypadku Dematerializacji Obligacji w KDPW: podmiot będący posiadaczem Rachunku Papierów Wartościowych, na którym są zapisane Obligacje lub - w odniesieniu do Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym - podmiot wskazany Depozytariuszowi przez posiadacza Rachunku Zbiorczego jako właściciel Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym i działający w zakresie jakichkolwiek praw i obowiązków wynikających

Strona 4 z 46

Warunki Emisji obligacji serii L spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

z niniejszych Warunków Emisji oraz Obligacji za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego;

- 1.1.37. „Oferta”** oznacza ofertę Obligacji prowadzoną na podstawie art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia 2017/1129 poprzez kierowanie Memorandum Informacyjnego do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innymi niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia 2017/1129, tj. w sposób, który stanowi publiczną ofertę papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu;
- 1.1.38. „Odsetki” lub „Oprocentowanie”** oznacza świadczenie Emitenta, o którym mowa w pkt. 3 Warunków Emisji;
- 1.1.39. „Okres Odsetkowy”** oznacza okres rozpoczynający się w Dniu Przydziału i kończący się w pierwszym Dniu Płatności Odsetek oraz każdy kolejny okres rozpoczynający się od danego Dnia Płatności Odsetek do kolejnego Dnia Płatności Odsetek, a ostatni Okres Odsetkowy kończyć się będzie w Dniu Wykupu lub odpowiednio w Dniu Przedterminowego Wykupu lub innym dniu, w którym zobowiązanie do płatności Kwoty Wykupu stanie się wymagalne;
- 1.1.40. „Operat Szacunkowy”** oznacza pisemną opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami sporządzoną przez jeden z następujących, enumeratywnie wskazanych, podmiotów: Knight Frank Sp. z o.o., Cushman&Wakefield Polska Sp. z o.o., CBRE Sp. z o.o., Colliers International Poland Sp. z o.o., BNP Paribas Real Estate Poland Sp. z o.o., JLL Sp. z o.o., Savills Sp. z o.o., Ernst & Young spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Corporate Finance Sp. k.;
- 1.1.41. „Podmioty Powiązane”** oznacza podmioty powiązane z Emitentem oraz podmiotami z Grupy Emitenta w rozumieniu Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, nie wchodzące w skład Grupy Emitenta.
- 1.1.42. „Podmiot Zależny”** oznacza jednostkę z Grupy Emitenta za wyjątkiem Emitenta.
- 1.1.43. „Podstawowa Działalność Gospodarcza”** oznacza działalność gospodarczą polegającą na działalności deweloperskiej, 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, działalności w zakresie architektury oraz, w przypadku Emitenta i innych spółek z Grupy posiadających udziały w Podmiotach Zależnych, działalności firm centralnych i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych;
- 1.1.44. „Pozostałe Obligacje”** oznacza obligacje w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, które zostaną wyemitowane przez Emitenta w przyszłości (z wyłączeniem Obligacji objętych niniejszymi Warunkami Emisji), z których wierzytelności będą mogły zostać docelowo zabezpieczone hipoteką umowną ustanowioną na tej samej nieruchomości, która jest przedmiotem Hipoteki mającej zabezpieczać wierzytelności z Obligacji i z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia - celem uniknięcia wszelkich wątpliwości łączna wartość nominalna

Strona 5 z 46

Warunki Emisji obligacji serii L spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

Obligacji i Po pozostałych Obligacjach posiadających zabezpieczenie hipoteczne na tej samej nieruchomości, nie może przekroczyć 40.000.000,00 PLN;

- 1.1.45. „Prawo Bankowe” oznacza ustawę z dnia 27 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe;
- 1.1.46. „Prawo restrukturyzacyjne” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 r. - Prawo restrukturyzacyjne;
- 1.1.47. „Prawo upadłościowe” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe;
- 1.1.48. „Przedterminowy Wykup” oznacza wykup Obligacji przed Dniem Wykupu na warunkach określonych w pkt. 8 Warunków Emisji;
- 1.1.49. „Rachunek Obligacji” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.1.50. „Rachunek Papierów Wartościowych” oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie, na którym zostały zapisane Obligacje;
- 1.1.51. „Rachunek Zbiorczy” oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie, na którym zostały zapisane Obligacje;
- 1.1.52. „Regulacje KDPW” oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności Regulamin KDPW i Szczegółowe Zasady Działania KDPW;
- 1.1.53. „Rozporządzenie 2017/1129” oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylecia dyrektywy 2003/71/WE;
- 1.1.54. „Skonsolidowane Kapitały Własne” oznaczają 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, półrocznym lub kwartalnym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;
- 1.1.55. „Skorygowane Skonsolidowane Kapitały Własne” oznaczają Skonsolidowane Kapitały Własne pomniejszone o wartość firmy wykazaną jako składnik aktywów wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta, skonsolidowanym rocznym, półrocznym lub kwartalnym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;
- 1.1.56. „Statut” oznacza statut Emitenta;
- 1.1.57. „Strona internetowa Emitenta” oznacza stronę internetową pod adresem <https://www.i2development.pl/> lub każdą inną stronę internetową, która ją zastąpi w przypadku zaprzestania funkcjonowania;
- 1.1.58. „Subskrybent” oznacza Inwestora, który złożył zapis na Obligacje;
- 1.1.59. „Ustawa o Obligacjach” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach;
- 1.1.60. „Ustawa o Obrocie” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi;

Strona 6 z 46

Warunki Emisji obligacji serii L spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

- 1.1.61. „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;
- 1.1.62. „Wartość Nominalna”** oznacza wartość nominalną jednej Obligacji wskazaną w pkt. 2.4 Warunków Emisji;
- 1.1.63. „Warunki Emisji”** oznacza niniejszy dokument wraz z wszelkimi ewentualnymi późniejszymi zmianami oraz załącznikami, który stanowi warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach;
- 1.1.64. „Weksel Własny”** oznacza weksel własny in blanco wystawiony przez Emitenta na rzecz Administratora Zabezpieczeń, który Administrator Zabezpieczeń może uzupełnić zgodnie z postanowieniami Deklaracji Wekslowej;
- 1.1.65. „Wskaźnik Zadłużenia Finansowego Netto”** oznacza wyrażony w procentach stosunek Zadłużenia Finansowego Netto do Skorygowanych Skonsolidowanych Kapitałów Własnych;
- 1.1.66. „Zadłużenie Finansowe”** oznacza sumę zobowiązań finansowych (zobowiązań o charakterze odsetkowym) Grupy Emitenta obejmujące w szczególności zobowiązania z tytułu obligacji lub innych papierów dłużnych o charakterze podobnym do obligacji, zobowiązań z tytułu pożyczek, kredytów bankowych i leasingu;
- 1.1.67. „Zadłużenie Finansowe Netto”** oznacza Zadłużenie Finansowe pomniejszone o kwotę środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych w posiadaniu Grupy Emitenta, w tym o środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych prowadzonych dla realizowanych projektów;
- 1.1.68. „Zarząd”** oznacza zarząd Emitenta;
- 1.1.69. „Zgromadzenie Obligatariuszy”** oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji na podstawie art. 46 Ustawy o Obligacjach;
- 1.1.70. „zł”, „złoty” lub „PLN”** oznacza polski złoty, tj. oficjalny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o denominacji złotego.
- 1.2.** O ile z kontekstu nie wynika wprost inaczej, wszelkie wyrażenia zdefiniowane powyżej w Punkcie 1 w liczbie pojedynczej mają przypisane w tymże Punkcie 1 znaczenie w liczbie mnogiej i odwrotnie, a wszelkie odwołania do Punktów odnoszą się do odpowiednich Punktów niniejszych Warunków Emisji.
- 1.3.** Wszelkie pojęcia określone za pomocą odniesienia do innego dokumentu mają znaczenia nadane im w tymże innym dokumencie.
- 1.4.** Wszelkie odniesienia do jakiegokolwiek dokumentu obejmują wszelkie jego zmiany oraz załączniki.
- 1.5.** Nagłówki zostały wprowadzone wyłącznie do celów ułatwienia lub odniesienia i nie wpływają na interpretację niniejszych Warunków Emisji.
- 1.6.** Wszelkie odniesienia w Warunkach Emisji do przepisu prawa należy interpretować, jako odniesienia do treści tego przepisu z każdorazowymi zmianami lub, w razie jego uchylenia lub utraty mocy obowiązującej, do przepisu, który go uchylił, albo który reguluje zasadniczo taką samą materię jak przepis uchylony.

Strona 7 z 46

Warunki Emisji obligacji serii L spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

2. INFORMACJE O OBLIGACJACH

2.1. Instrument Finansowy

2.1.1. Obligacje serii L, na okaziciela.

2.1.2. Kreacja praw z Obligacji nastąpi po dokonaniu wszystkich wskazanych poniżej czynności w ramach emisji, z chwilą dokonania ostatniej z nich:

- a) udostępnieniu Memorandum Informacyjnego nie więcej niż 149 oznaczonym adresatom będącym osobami fizycznymi lub prawnymi innymi niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia 2017/1129,
- b) złożeniu Formularza Zapisu przez Inwestora zainteresowanego nabyciem Obligacji,
- c) uiszczeniu Ceny Emisyjnej za Obligacje, na zasadach i w terminach określonych w Memorandum Informacyjnym,
- d) dokonaniu przydziału Obligacji przez Emitenta zgodnie z zasadami określonymi w Memorandum Informacyjnym,
- e) zapisaniu Obligacji w Ewidencji.

2.1.3. Inwestor może złożyć zapis na Obligacje tylko na warunkach określonych w Memorandum Informacyjnym, w formie pisemnej, elektronicznej lub w formie dyspozycji telefonicznej.

2.1.4. Obligacje zostaną zapisane w Ewidencji w Dniu Emisji.

2.1.5. Obligacja jest papierem wartościowym emitowanym w serii, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem właściciela Obligacji (tj. Obligatariusza) i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń określonych w niniejszych Warunkach Emisji.

2.1.6. Emitent jest jedynym podmiotem, od którego Obligatariusze mogą dochodzić spełnienia wierzytelności wynikających z Obligacji, z zastrzeżeniem przypadków połączenia lub przekształcenia Emitenta, w których - na zasadzie sukcesji uniwersalnej lub kontynuacji - podmiotem odpowiedzialnym za wykonanie zobowiązań wynikających z Obligacji będzie następca prawny lub podmiot po przekształceniu.

2.2. Wskazanie podmiotu pełniącego funkcję Agenta Emisji, w tym prowadzącego Ewidencję:

Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, przy Rondzie Ignacego Daszyńskiego 2C, 00-843 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000018651, posiadająca numer NIP 6760108427, REGON 350647408.

Adres do korespondencji: Noble Securities S.A. ul. Królewska 57, 30-081 Kraków.

2.2.1. Ewidencja prowadzona jest przez Agenta Emisji od Dnia Emisji do dnia zarejestrowania Obligacji w KDPW. W Ewidencji ujawniane będą w szczególności poniższe dane:

- a) imię i nazwisko albo nazwa lub firma Obligatariusza, jego adres zamieszkania albo adres siedziby, a także - jeśli taki zostanie wskazany - adres do korespondencji (także elektronicznej - email),
- b) liczba i seria Obligacji, które przysługują danemu Obligatariuszowi,

Strona 8 z 46

Warunki Emisji obligacji serii L spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

- c) numer rachunku papierów wartościowych lub rachunku bankowego, na który przekazywane będą świadczenia pieniężne w wyniku spełnienia przez Emitenta zobowiązań z tytułu Obligacji,
 - d) adnotacje o istniejących w stosunku do Obligacji obciążeniach/roszczeniach zgłoszonych/ujawnionych Agentowi Emisji przez Obligatariusza lub uprawnione organy.
- 2.2.2. Obligatariusz zobowiązany jest do zgłaszania Agentowi Emisji wszelkich zmian danych podanych Agentowi Emisji, w szczególności danych wskazanych w pkt. 2.2.1 Warunków Emisji.
- 2.2.3. W przypadku utraty przez podmiot wskazany w pkt. 2.2. uprawnień koniecznych do prowadzenia Ewidencji, Emitent zobowiązany jest przenieść prowadzenie Ewidencji do innego podmiotu, spełniającego warunki określone przepisami prawa.
- 2.2.4. W terminie 2 Dni Roboczych od Dnia Emisji Agent Emisji podejmie działania zmierzające do rejestracji Obligacji w KDPW.
- 2.3. Waluta Obligacji
- Obligacje będą emitowane w walucie polskiej (PLN).
- 2.4. Wartość nominalna jednej Obligacji
- 1 000,00 (słownie: tysiąc 00/100) złotych.
- 2.5. Cena emisyjna Obligacji
- 1 000,00 (słownie: tysiąc 00/100) złotych (cena emisyjna jest równa wartości nominalnej Obligacji).
- 2.6. Wielkość emisji
- 2.6.1. Maksymalna liczba Obligacji proponowanych do nabycia
- Emitent proponuje do nabycia 30 000 (słownie: trzydzieści tysięcy) Obligacji.
- 2.6.2. Maksymalna wartość nominalna Obligacji proponowanych do nabycia
- Łączna maksymalna wartość nominalna Obligacji proponowanych do nabycia wynosi 30 000 000,00 (słownie: trzydzieści milionów 00/100) złotych.
- 2.6.3. Ostateczna liczba i wartość nominalna Obligacji
- Ostateczna liczba i wartość nominalna Obligacji zostanie wskazana przez Emitenta w uchwale ws.przydziału Obligacji.
- 2.7. Podstawa prawna i tryb emisji Obligacji
- 2.7.1. Obligacje emitowane są zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji oraz
- a) art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach;
 - b) w trybie oferty prowadzonej na podstawie art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia 2017/1129 poprzez kierowanie Memorandum Informacyjnego do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innymi niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia 2017/1129, tj. w sposób, który stanowi publiczną ofertę papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu;

Strona 9 z 46

Warunki Emisji obligacji serii L spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

- c) na podstawie uchwały nr 3/02/2021 Zarządu Emitenta z dnia 26 lutego 2021 r. w sprawie emisji Obligacji.
- 2.7.2. Do Obligacji mają również zastosowanie właściwe przepisy dotyczące instrumentów finansowych, a także, odpowiednie Regulacje KDPW.
- 2.8. Dzień Przydziału Obligacji, zapisanie Obligacji w Ewidencji oraz Dzień Emisji Obligacji
- 2.8.1. Dniem Przydziału jest dzień 16 marca 2021 r.
- 2.8.2. Dniem Emisji Obligacji jest dzień zapisania Obligacji w Ewidencji, przypadający nie później niż 18 marca 2021 r.
- 2.9. Próg Emisji
- Emitent nie określił progu emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.
- 2.10. Dzień Wykupu oraz podmioty uprawnione do Kwoty Wykupu
- 2.10.1. Okres do wykupu Obligacji wynosi 36 miesięcy liczone od Daty Przydziału Obligacji.
- 2.10.2. Dniem Wykupu jest dzień 16 marca 2024 r.
- 2.10.3. Jeżeli Dzień Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, Obligacje zostaną wykupione w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Wykupu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.
- 2.10.4. Podmiotami uprawnionymi do Kwoty Wykupu będą Obligatariusze, którzy będą posiadać Obligacje na koniec Dnia Ustalenia Praw.
- 2.11. Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.
- 2.12. Zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 3 Ustawy o Obligacjach, Emitent przewiduje możliwość zaliczenia wierzytelności z tytułu wykupu Obligacji na poczet ceny nabycia obligacji emitowanych w przyszłości.
- 3. WARUNKI WYPŁATY OPROCENTOWANIA**
- 3.1. Sposób ustalenia wysokości Oprocentowania
- 3.1.1. Obligacje są oprocentowane. Stawka Oprocentowania jest stała i jest równa 5,07% (pięć i 07/100 punktu procentowego) w skali roku (podstawa Okresu Odsetkowego wynosi 365 dni) z zastrzeżeniem postanowień ppkt. 3.1.2., 3.1.3. i 3.1.4. poniżej.
- 3.1.2. Stawka Oprocentowania w pierwszym Okresie Odsetkowym jest podwyższona o 0,40 p.p. (40/100 punktu procentowego), tj. wynosi 5,47% (pięć i 47/100 punktu procentowego) w skali roku.
- 3.1.3. Jeżeli w Dniu Ustalenia Oprocentowania dla danego Okresu Odsetkowego Hipoteka nie będzie prawomocnie ujawniona na pierwszym miejscu we właściwej dla Nieruchomości Wielka 27 księdze wieczystej, Oprocentowanie w najbliższym Okresie Odsetkowym (tj. rozpoczynającym się bezpośrednio po Dniu Ustalenia Oprocentowania, o którym mowa powyżej), będzie wyższe o dodatkowe 0,40 p.p. (40/100 punktu procentowego) („Premia”).
- 3.1.4. Odstąpienie przez Agenta Płatniczego od doliczenia Premii do stawki Oprocentowania jest możliwe, pod rygorem nieważności, wyłącznie po złożeniu przez Emitenta pisemnego wniosku do Agenta Płatniczego, najpóźniej w Dniu Ustalenia Oprocentowania. Do wniosku Emitent zobowiązany jest dołączyć dokumenty

Strona 10 z 46

Warunki Emisji obligacji serii L spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

potwierdzające, że Hipoteka jest prawomocnie ujawniona na pierwszym miejscu we właściwej dla Nieruchomości Wielka 27 księdze wieczystej. W szczególności Agent Płatniczy uzna do tego celu wypis z księgi wieczystej, który nie będzie zawierał wzmianki o wniesieniu skargi na orzeczenie referendarza sądowego lub apelacji od wpisu.

3.1.5. Po Dniu Wykupu oraz po Dniu Przedterminowego Wykupu Obligacje nie są oprocentowane.

3.2. Data rozpoczęcia i zakończenia naliczania oprocentowania

3.2.1. Oprocentowanie Obligacji naliczane jest począwszy od Daty Przydziału (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wykupu (włącznie z tym dniem).

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

3.3. Termin wypłaty oprocentowania

3.3.1. Oprocentowanie Obligacji będzie wypłacane w Dniach Płatności Odsetek, przy czym jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie Dniem Roboczym, Kwota Odsetek zostanie wypłacona w najbliższym Dniu Roboczym następującym po Dniu Płatności Odsetek. W takim wypadku Obligatariuszowi nie będą przysługiwały odsetki za opóźnienie lub zwłokę w dokonaniu płatności lub jakiegokolwiek inne do datkowe płatności.

3.3.2. Kwotę Odsetek oblicza się z dokładnością do jednego grosza (przy czym pół grosza będzie zaokrąglone w górę).

3.4. Miejsce i sposób wypłaty oprocentowania

3.4.1. Wypłata świadczeń z Obligacji dokonywana będzie za pośrednictwem KDPW poprzez przelew środków pieniężnych na Rachunek Papierów Wartościowych wskazany w Formularzu Zapisu lub inny rachunek wskazany przez Obligatariusza.

3.4.2. Kwota Odsetek za cały Okres Odsetkowy wypłacona zostanie Obligatariuszowi, któremu przysługiwały Obligacje na koniec Dnia Ustalenia Praw.

3.5. Wysokość Kwoty Odsetek

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

$$KO = N \times O \times n / 365, \text{ gdzie:}$$

„KO” oznacza zaokrągloną do drugiego miejsca po przecinku Kwotę Odsetek za dany Okres Odsetkowy od jednej Obligacji,

„N” oznacza Wartość Nominalną je dnej Obligacji,

„O” oznacza oprocentowanie Obligacji, o którym mowa w pkt. 3.1.1. Warunków Emisji,

Warunki Emisji obligacji serii L spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

„n” oznacza liczbę dni w Okresie Odsetkowym.

3.5.2. Podmiotami uprawnionymi do Kwoty Odsetek za dany Okres Odsetkowy będą Obligatariusze, którzy posiadali Obligacje na koniec Dnia Ustalenia Praw do Kwoty Odsetek za dany Okres Odsetkowy.

3.6. Dni Płatności Odsetek

3.6.1. Odsetki wypłacane są w dniach:

L.p.	Dzień Płatności Odsetek
1.	16 czerwca 2021 r.
2.	16 września 2021 r.
3.	16 grudnia 2021 r.
4.	16 marca 2022 r.
5.	16 czerwca 2022 r.
6.	16 września 2022 r.
7.	16 grudnia 2022 r.
8.	16 marca 2023 r.
9.	16 czerwca 2023 r.
10.	16 września 2023 r.
11.	16 grudnia 2023 r.
12.	16 marca 2024 r.

3.6.2. W przypadku Przedterminowego Wykupu, odsetki od Obligacji będących przedmiotem Przedterminowego Wykupu wypłacane są w Dniu Przedterminowego Wykupu.

4. ŚWIADCZENIA Z OBLIGACJI

4.1. Obligatariuszom przysługuje prawo do następujących świadczeń:

- 4.1.1. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Wykupu;
- 4.1.2. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Odsetek;
- 4.1.3. świadczenia pieniężnego dodatkowego (premii) za Przedterminowy Wykup Obligacji, w przypadkach i na warunkach określonych w pkt. 8.3.01 Warunków Emisji.

4.2. W przypadku opóźnienia w płatnościach świadczeń z Obligacji Obligatariuszom przysługiwać będą odsetki ustawowe na zasadach ogólnych.

4.3. Z Obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego ze strony Emitenta.

Strona 12 z 46

Warunki Emisji obligacji serii L spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

- 4.4. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane z uwzględnieniem odpowiednich potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych, jeśli takie wynikają z przepisów wydanych w Rzeczypospolitej Polskiej w odniesieniu do Obligacji.
- 4.5. Emitent nie będzie dokonywał na rzecz Obligatariuszy zwrotu kwot wyrównujących pobrane podatki ani żadnych dodatkowych płatności, jeżeli z jakiegokolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku, opłaty lub innych należności publicznoprawnych.
- 4.6. W sprawach związanych z Obligacjami, Agent Emisji, Agent Platniczy, Depozytariusz, Firma Inwestycyjna oraz Administrator Zabezpieczeń działają wyłącznie w zakresie wynikającym z umów zawartych z Emitentem i nie ponoszą żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy za zobowiązania Emitenta wynikające z Obligacji ani za skuteczność dochodzenia roszczeń Obligatariuszy wobec Emitenta lub osoby trzeciej udzielającej którekolwiek z zabezpieczeń przewidzianych w Warunkach Emisji.
- 4.7. Agent Emisji, Agent Platniczy, Depozytariusz, Firma Inwestycyjna ani Administrator Zabezpieczeń nie dokonują weryfikacji lub oceny ryzyka Emitenta, ani osoby trzeciej udzielającej któregośkolwiek z zabezpieczeń przewidzianych w Warunkach Emisji oraz ryzyka inwestycji w Obligacje.

5. ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z OBLIGACJI

- 5.1. W chwili emisji wierzytelności z Obligacji będą niezabezpieczone.

Hipoteka

- 5.2. Emitent zobowiązuje się, że spółka i2 Powstańców Śląskich jako właściciel nieruchomości gruntowej, zlokalizowanej we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 106, 108, 110 i ul. Wielkiej 27 (działka nr 30), o powierzchni 1244 m² („Nieruchomość Wielka 27”) złoży najpóźniej do Dnia Przydziału, wniosek o ustanowienie zabezpieczenia spłaty wierzytelności przysługujących z tytułu Obligacji w postaci hipoteki umownej na II miejscu hipotecznym z roszczeniem o przeniesienie Hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne powstałe po wykreśleniu hipoteki poprzedzającej, zgodnie z warunkami wskazanymi w pkt 5.4 poniżej („Hipoteka”) do najwyższej kwoty zabezpieczenia nie niższej niż 150% łącznej wartości nominalnej Obligacji, które zostaną wyemitowane w ramach emisji Obligacji dokonywanej na podstawie niniejszych Warunków Emisji, tj. do kwoty 45 000 000,00 zł. Emitent zobowiązuje się ponadto, że spółka i2 Powstańców Śląskich złoży w terminie 14 Dni Roboczych od dnia odpowiednio wykupu lub przedterminowego częściowego wykupu Obligacji Serii J, w zależności od tego co nastąpi wcześniej, wniosek o wykreślenie hipoteki umownej na kwotę 30 000 000,00 złotych ustanowionej w celu zabezpieczenia istniejących i przyszłych roszczeń, zgodnie z warunkami emisji Obligacji Serii J, na rzecz MFTRUST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako zabezpieczenie w szczególności wykupu Obligacji Serii J. Przez ustanowienie Hipoteki rozumie się prawomocny wpis Hipoteki do właściwych ksiąg wieczystych.
- 5.3. Emitent zobowiązuje się ponadto, iż do dnia 31 grudnia 2021 r. Hipoteka ustanowiona na II miejscu hipotecznym na Nieruchomości Wielka 27 zostanie przeniesiona na pierwsze miejsce hipoteczne.
- 5.4. Warunki zabezpieczenia w postaci Hipoteki:
- 5.4.1. Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna.

Strona 13 z 46

Warunki Emisji obligacji serii L spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

- 5.4.2. Suma Hipoteki: nie mniej niż 150% łącznej wartości nominalnej Obligacji, które zostaną wyemitowane w ramach emisji Obligacji dokonywanej na podstawie niniejszych Warunków Emisji,
- 5.4.3. Miejsce hipoteczne: drugie miejsce hipoteczne, z roszczeniem o przeniesienie na opróżnione miejsce hipoteczne powstałe po wykreśleniu hipoteki poprzedzającej, tj. z roszczeniem o przeniesienie na pierwsze miejsce hipoteczne.
- 5.4.4. Przedmiot Hipoteki: przedmiot Hipoteki stanowi nieruchomość gruntowa, na której prowadzona jest budowa budynku biurowo-usługowego z parkingiem podziemnym, położona we Wrocławiu przy ulicy Powstańców Śląskich – obręb ewidencyjny 0022 Południe, działka nr 30, o łącznej powierzchni 0,1244 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW WR1K/00201673/7, której obecnym właścicielem jest i2 Powstańców Śląskich („Nieruchomość Wielka 27”).
- 5.4.5. Realizacja Hipoteki: zaspokojenie może nastąpić poprzez wszczęcie sądowego postępowania egzekucyjnego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 17 listopada 1964 Kodeks postępowania cywilnego.
- 5.4.6. Wycena przedmiotu Hipoteki: wycena Nieruchomości Wielka 27 stanowiącej przedmiot Hipoteki sporządzona została przez Panią Hannę Rękas, uprawnienia PUMiRM nr 6852 („Rzecznik”), która spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, w tym posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność; wyciąg z operatu szacunkowego przedmiotu Hipoteki stanowi załącznik nr 5 do niniejszych Warunków Emisji.
- 5.5. Zmiana treści Hipoteki.
- Treść Hipoteki ustanowionej na Nieruchomości Wielka 27 będzie mogła zostać w przyszłości zmieniona przez Emitenta oraz Administratora Zabezpieczeń w porozumieniu z każdorazowym właścicielem Nieruchomości Wielka 27 – w ten sposób, iż bez uszczerbku dla zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji, Hipoteka będzie zabezpieczać również wierzytelności z tytułu wyemitowanych Pozostałych Obligacji z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia, tj. Hipoteka ustanowiona pierwotnie na drugim miejscu hipotecznym z roszczeniem o przeniesienie na opróżnione miejsce hipoteczne powstałe po wykreśleniu hipoteki poprzedzającej, w wysokości nie mniejszej niż 150% wartości nominalnej dotychczas wyemitowanych Obligacji i Pozostałych Obligacji.
- 5.6. Obciążenia istniejące na przedmiocie Hipoteki (Nieruchomości Wielka 27).
- Na dzień zatwierdzenia Warunków Emisji w dziale IV księgi wieczystej KW nr WR1K/00201673/7, obejmującej Nieruchomość Wielka 27, ujawniona jest hipoteka umowna łączna na kwotę 30 000 000,00 złotych jako zabezpieczenie wszelkich istniejących i przyszłych roszczeń, w szczególności o zapłatę należności z tytułu wykupu Obligacji Serii J zgodnie z warunkami emisji Obligacji Serii J z dnia 18 lutego 2020 r. oraz o dsetek od obligacji i wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji Serii J, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji Serii J.
- 5.7. Stosownie do przepisów Ustawy o Obligacjach, Emitent zawarł umowę z Administratorem Zabezpieczeń, który pełnił będzie funkcję administratora hipoteki, w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy

Strona 14 z 46

Warunki Emisji obligacji serii L spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

o Obligacjach. Administrator Zabezpieczeń zobowiązany jest do wykonywania we własnym imieniu lecz na rachunek Obligatariuszy praw i obowiązków Obligatariuszy z tytułu zabezpieczeń (w tym praw i obowiązków wierzyciela hipotecznego) na warunkach określonych w Warunkach Emisji, przepisach prawa oraz uchwałach Zgromadzenia Obligatariuszy.

Weksel własny *in blanco*

5.8. Wszelkie wierzytelności Obligatariuszy względem Emitenta wynikające z Obligacji będą zabezpieczone poprzez wystawienie przez Emitenta Weksła Własnego *in blanco* z klauzulą „bez protestu” wraz z Deklaracją Wekslową sporządzoną z podpisami notarialnie poświadczonymi, która stanowi załącznik nr 6 do niniejszych Warunków Emisji, przy czym:

5.8.1. Weksel Własny wystawiony będzie na rzecz Administratora Zabezpieczeń, a w związku z wystawieniem przez Emitenta Weksła Własnego zawrze on z Administratorem Zabezpieczeń Deklarację Wekslową;

5.8.2. Zostanie wystawiony Weksel Własny wraz z Deklaracją Wekslową w terminie do Dnia Przydziału.

5.8.3. Deklaracja Wekslowa upoważnia do uzupełnienia Weksła Własnego w przypadku niewykonania w terminie przez Emitenta jego zobowiązania do zapłaty jakiegokolwiek kwoty należnej Obligatariuszom z tytułu wykupu Obligacji oraz do zapłaty kosztów i wydatków poniesionych w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienia w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta. Deklaracja wekslowa przewiduje między innymi, że:

- a) maksymalna kwota na jaką może zostać wypełniony Weksel Własny łącznie nie może przekroczyć kwoty odpowiadającej 115% wartości nominalnej Obligacji aktualnej na dzień zawarcia Deklaracji Wekslowej, o której mowa w pkt 5.8.2.
- b) Weksel Własny zostanie zwrócony Emitentowi w terminie 14 dni od dnia, w którym nastąpi całkowita spłata wszelkich wierzytelności wynikających z Obligacji oraz zostanie to potwierdzone przez Emitenta Administratorowi Zabezpieczeń;

5.8.4. Zaspokojenie z Weksła Własnego oraz Deklaracji Wekslowej będzie polegało na jego wypełnieniu przez Administratora Zabezpieczeń zgodnie z Deklaracją Wekslową, przedstawieniu jego Emitentowi do zapłaty oraz dalszym dochodzeniu roszczeń w przypadku braku zapłaty, w tym w drodze postępowania egzekucyjnego w ramach postępowania cywilnego;

5.8.5. Ponadto w dniu wystawienia Weksła Własnego, Emitent złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) kodeksu postępowania cywilnego stanowiące załącznik nr 7 do Warunków Emisji, do kwoty odpowiadającej 115% Obligacji na dzień zawarcia Deklaracji Wekslowej co do obowiązku zapłaty przez Emitenta Administratorowi Zabezpieczeń wszelkich kwot z tytułu Weksła Własnego oraz obowiązku zwrotu wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Administratora Zabezpieczeń w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązania pieniężnego z Weksła Własnego, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 grudnia 2026 roku.

Strona 15 z 46

Warunki Emisji obligacji serii L spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

5.9. Opis sposobu zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia

W przypadku braku spełnienia, zgodnie z Warunkami Emisji, zobowiązań wynikających z Obligacji, w tym w szczególności (lecz nie wyłącznie) w przypadku powstania zaległości w wypłacie odsetek od Obligacji lub wartości nominalnej Obligacji, Administrator Zabezpieczeń, działając na podstawie uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy o wszczęciu działań mających na celu dochodzenie wierzytelności z Obligacji, przystąpi do zaspokojenia wierzytelności przysługujących Obligatariuszom w sposób opisany poniżej.

W związku z podjęciem przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwały o wszczęciu działań mających na celu dochodzenie wierzytelności z Obligacji, Administrator Zabezpieczeń zawiadomi Emitenta o powyższym informacji o niespełnieniu zobowiązań z tytułu Obligacji i wyznaczy mu termin 14 (czternastu) Dni Roboczych na podjęcie stosownych czynności. Niepodjęcie czynności przez Emitenta lub podjęcie czynności niesatysfakcjonujących, będzie upoważniać Administratora Zabezpieczeń do rozpoczęcia procedury zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy.

W sytuacji niezwołania oraz nieprzeprowadzenia przez Emitenta Zgromadzenia Obligatariuszy w celu podjęcia uchwały w przedmiocie podjęcia działań mających na celu dochodzenie wierzytelności z Obligacji w terminie 20 Dni Roboczych liczonych od dnia przedstawienia przez danych Obligatariuszy Emitentowi żądania jego zwołania, Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do rozpoczęcia procedury zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy.

Zaspokojenie wymaganych roszczeń Obligatariuszy będzie odbywało się poprzez:

5.9.1. egzekucja z Hipoteki

- a) wystąpienie w pierwszej kolejności do właściwego sądu z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności oświadczeniu o poddaniu się egzekucji złożonemu przez i2 Powstańców Śląskich w trybie art. 777 § 1 pkt. 6 kodeksu postępowania cywilnego, w którym i2 Powstańców Śląskich jako właściciel Nieruchomości Wielka 27 poddał się egzekucji z Nieruchomości Wielka 27 do zobowiązań zabezpieczanych Hipoteką, do kwoty najwyższej równej sumie Hipoteki,
- b) uzyskanie klauzuli wykonalności oświadczeniu o poddaniu się egzekucji, o którym mowa w pkt. 5.9.1. lit. a),
- c) złożenie wniosku do komornika celem wszczęcia egzekucji

lub

5.9.2. egzekucja z Weksla Własnego

- a) wypełnienie Weksla Własnego z żądaniem zapłaty przez Emitenta wskazanej należności,
- b) w sytuacji nie dokonania spłaty należności - wystąpienie do właściwego sądu z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności oświadczeniu o poddaniu się egzekucji złożonemu Emitentowi w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 kodeksu postępowania cywilnego, w którym poddał się egzekucji z całego swojego majątku,
- c) uzyskanie klauzuli wykonalności oświadczeniu o poddaniu się egzekucji, o którym mowa w pkt. 5.9.2. lit. b),
- d) złożenie wniosku do komornika celem wszczęcia egzekucji.

Warunki Emisji obligacji serii L spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

Następnie Obligatariusze będą zobowiązani zgłosić się do Administratora Zabezpieczeń i przedstawić świadectwo depozytowe w rozumieniu art. 9 Ustawy o Obrocie celem wykazania przysługujących im praw z Obligacji.

Zaspokojenie z przedmiotu zabezpieczenia oraz z Weksla Własnego roszczeń z tytułu wierzytelności wynikających z Obligacji, będzie dokonywane zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji oraz odpowiednimi przepisami prawa powszechnie obowiązującego w Rzeczypospolitej Polskiej, w tym przepisami Kodeksu postępowania cywilnego.

Administrator Zabezpieczeń działając w imieniu własnym, lecz na rzecz Obligatariuszy zainicjuje postępowanie celem uzyskania tytułu wykonawczego przez co rozumie się nadanie klauzuli wykonalności aktom notarialnym złożonym przez i2 Powstańców Śląskich w trybie art. 777 § 1 pkt. 6 kodeksu postępowania cywilnego oraz Emitenta w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 kodeksu postępowania cywilnego będących podstawą wszczęcia odpowiednio przeciwko i2 Powstańców Śląskich oraz Emitentowi postępowań egzekucyjnych. Ww. postępowania egzekucyjne będą prowadzone przez komornika w oparciu o przepisy części III Kodeksu postępowania cywilnego (postępowania egzekucyjne) i będą zmierzać odpowiednio do zajęcia nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia, licytacji przedmiotu zabezpieczenia oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji przedmiotu zabezpieczenia między Obligatariuszy a także zajęcia całego wolnego od obciążeń majątku Emitenta oraz zaspokojenia się z poszczególnych jego składników. Podział sumy uzyskanej z licytacji przedmiotu zabezpieczenia, w szczególności dystrybuowanie pozyskanych środków pomiędzy danych Obligatariuszy, zostanie dokonany przez Administratora Zabezpieczeń.

Sumy uzyskane podczas wszczętych postępowań egzekucyjnych, o których mowa powyżej będą zaliczane w następującej kolejności na pokrycie Wierzytelności zabezpieczonych:

- a) należność główna z Obligacji;
- b) odsetki kapitałowe z Obligacji;
- c) odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z Obligacji.

5.10. Wycena przedmiotu zabezpieczenia (przedmiotu Hipoteki)

Zgodnie z art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach Emitent poddał przedmiot Hipoteki wycenie przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.

Zgodnie z dostarczonym przez Emitenta operatem szacunkowym z dnia 29 stycznia 2021 r. wartość Nieruchomości Wielka 27 wynosi 35 895 000,00 zł.

Operat Szacunkowy stanowi Załącznik nr 5 do Warunków Emisji Obligacji.

5.11. Uzasadnienie wyboru podmiotu dokonującego wyceny przedmiotu zabezpieczenia.

Podmiot dokonujący wycenę posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny przedmiotu zabezpieczenia, oraz zachowuje bezstronność i niezależność.

5.12. Zmiana przedmiotu Hipoteki (Nieruchomości).

Emitent będzie uprawniony wielokrotnie do Dnia Wykupu do zmiany przedmiotu Hipoteki (Nieruchomości) w formie wskazanej poniżej pod warunkiem, że zostaną spełnione każdorazowo kumulatywnie następujące przesłanki:

- a) Emitent uzyska uprzednią (na warunkach zaproponowanych przez Emitenta, których celem będzie spełnienie wskaźników opisanych w ppkt. b) i c) poniżej), pisemną, pod rygorem nieważności, zgodę NS oraz Administratora Zabezpieczeń na zmianę przedmiotu zabezpieczenia, w formie wskazanej poniżej, oraz

Strona 17 z 46

Warunki Emisji obligacji serii L spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

- b) stosunek sumy Hipoteki na Nieruchomości stanowiącej (stanowiących) zabezpieczenie Obligacji i Pozostałych Obligacji po zmianie przedmiotu Hipoteki (Nieruchomości) do kwoty wierzytelności z tytułu wartości nominalnej wszystkich istniejących Obligacji i Pozostałych Obligacji nie spadnie poniżej poziomu 150%, oraz
- c) stosunek wartości nominalnej istniejących Obligacji i Pozostałych Obligacji do sumy wartości Nieruchomości stanowiącej (stanowiących) przedmiot Hipoteki (Nieruchomości) po zmianie przedmiotu zabezpieczenia - zgodnie z wyceną uprawnionego biegłego (tj. operat szacunkowy) - nie będzie każdorazowo wyższy niż 67%.

Poprzez zmianę przedmiotu zabezpieczenia, o której mowa powyżej rozumie się:

- 1) zwolnienie całości lub części nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego stanowiącej (stanowiących) przedmiot Hipoteki (Nieruchomości) spod obciążenia Hipoteką wraz z ustanowieniem hipoteki na innej (innych) nieruchomości (nieruchomościach) Grupy Emitenta lub
- 2) zwolnienie całości lub części nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego stanowiącej (stanowiących) przedmiot Hipoteki (Nieruchomości) spod obciążenia Hipoteką, lub
- 3) dołączenie innych, dodatkowych, odrębnych nieruchomości do aktualnego przedmiotu Hipoteki.

Wniosek o zwolnienie całości lub części nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego stanowiącej (stanowiących) przedmiot Hipoteki (Nieruchomości) spod obciążenia Hipoteką może zostać złożony nie wcześniej niż w terminie 6 miesięcy po dokonaniu się wpisu w księdze wieczystej (księgach wieczystych) dotyczącego zmiany zabezpieczenia.

5.13. Dozwolone obciążenia na przedmiocie Hipoteki (Nieruchomości)

Emitent w porozumieniu z i2 Powstańców Śląskich może doprowadzić do ustanowienia na przedmiocie Hipoteki lub jego części prawa obligacyjne lub ograniczone prawa rzeczowe za wyjątkiem hipotek, na rzecz właścicieli, wieczystych użytkowników innych nieruchomości lub najemców, dzierżawców, użytkowników innych nieruchomości lub budowli wzniesionych na innych nieruchomościach lub podmiotów których statutowym zadaniem jest działalność w szczególności w zakresie dostaw energii cieplnej, energetycznym, gazowym, wodnokanalizacyjnym, telekomunikacyjnym, lub jednostek administracji rządowej lub samorządowej - w szczególności w zakresie dostawy tych mediów, budowy infrastruktury technicznej, w tym dróg i innych ciągów komunikacyjnych, korzystania czy też konserwowania dróg innych ciągów komunikacyjnych lub urządzeń uzbrojenia terenu usytuowanych na przedmiocie Hipoteki.

5.14. Oświadczenie o poddaniu się egzekucji z Hipoteki:

i2 Powstańców Śląskich jako właściciel Nieruchomości Wielka 27 złoży do Dnia Przydziału Obligacji w trybie art. 777 §1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji z Nieruchomości Wielka 27 do zobowiązań zabezpieczanych Hipoteką, do kwoty najwyższej równej sumie Hipoteki ustalonej zgodnie z pkt 5.4.2, o treści zasadniczo zgodnej z wzorem oświadczenia stanowiącym załącznik nr 4 do niniejszych Warunków Emisji, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi w terminie do dnia 31 grudnia 2026 r.

Warunki Emisji obligacji serii L spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

6. CEL EMISJI

- 6.1 Środki pozyskane z emisji Obligacji po odliczeniu kosztów emisji zostaną wykorzystane przez Emitenta na realizację inwestycji polegającej na budowie budynku biurowo-usługowego z parkingiem podziemnym, usytuowanego we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 106, 108, 110 i ul. Wielkiej 27 (działka 30).

7. WARUNKI PRZYDZIAŁU OBLIGACJI

- 7.1 Przydział Obligacji zostanie dokonany pod warunkiem zaistnienia obu z niżej wymienionych zdarzeń:
- 7.1.1 złożeniu przez i2 Powstańców Śląskich wniosku o ustanowienie zabezpieczenia Obligacji w formie hipoteki umownej na nieruchomości gruntowej, zlokalizowanej we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 106, 108, 110 i ul. Wielkiej 27 (działka nr 30), o powierzchni 1244 m², dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr: WR1K/00201673/7 na II miejscu hipotecznym z roszczeniem o przeniesienie Hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne powstałe po wykreśleniu hipoteki poprzedzającej i ujawnieniu stosownej wzmianki w Elektronicznej Księdze Wieczystej oraz
- 7.1.2 ustanowieniu zabezpieczenia, o którym mowa w pkt. 5.14 Warunków Emisji (Oświadczenie o poddaniu się egzekucji z Hipoteki).
- 7.1.3 złożeniu przez Emitenta weksla własnego *in blanco* z klauzulą „bez protestu”,
- 7.1.4 ustanowieniu zabezpieczenia, o którym mowa w pkt. 5.8.5 Warunków Emisji (Oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez Emitenta w trybie art. 777 pkt 5) kodeksu postępowania cywilnego).

8. PRZEDTERMINOWY WYKUP

- 8.1 Natychmiastowy Wykup w przypadku likwidacji Emitenta zgodnie z art. 74 Ust. 5 Ustawy o Obligacjach
- 8.1.01 W przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby termin ich wykupu jeszcze nie nastąpił.
- 8.1.02 W przypadku natychmiastowego wykupu Obligacji Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę równą sumie (i) wartości nominalnej Obligacji oraz (ii) kwoty odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego do dnia natychmiastowego wykupu (włącznie z tym dniem).
- 8.2 Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza
- 8.2.01 Przedterminowy Wykup zgodnie z art. 74 ust. 2 Ustawy o Obligacjach
- W przypadku, gdy Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z Obligacji każdy Obligatariusz może, poprzez pisemne zawiadomienie, żądać wykupu posiadanych Obligacji a Emitent zobowiązany będzie, na takie żądanie Obligatariusza, natychmiast wykupić Obligacje wskazane w żądaniu.
- 8.2.02 Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji również w przypadku niezawinione go przez Emitenta opóźnienia nie krótszego niż 3 dni.

Strona 19 z 46

Warunki Emisji obligacji serii L spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

8.2.03 Inne przypadki Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza:

- a) jeżeli Emitent zaprzestanie prowadzenia Podstawowej Działalności Gospodarczej.

Za zaprzestanie prowadzenia 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 rocznego lub półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta;

- b) jeżeli zostaną wycofane lub przestaną obowiązywać jakiekolwiek zgody lub zezwolenia lub licencje umożliwiające Emitentowi wykonywanie podstawowej działalności;

- c) jeżeli Emitent nie dokona 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 jeżeli Emitent ogłosi, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności, lub jeżeli Emitent zaprzestanie wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań lub ogłosi taki zamiar;

- d) jeżeli łączna wartość zobowiązań Grupy Emitenta wchodzących w skład Zadłużenia Finansowego Netto, które nie zostały spłacone w terminie lub w sposób prawnie skuteczny zostały postawione w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności takiego zobowiązania z powodu zażądania wcześniejszej spłaty takiego zobowiązania w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia i upływu odpowiedniego okresu do usunięcia takiego naruszenia (w tym spłaty) - przekroczy równowartość 5.000.000,00 zł (słownie: pięć milionów) złotych, przy czym Zgromadzenie Obligatariuszy może na wniosek Emitenta ustalić wyższy limit;

- e) jeżeli łączne saldo obligacji przypadających do wykupu (całościowego lub częściowego, w przypadku obligacji amortyzowanych) przed Dniem Wykupu, wyemitowanych po Dniu Emisji będzie większe niż 5.000.000,00 (słownie: pięć milionów) złotych, chyba, że:

- po Dniu Emisji zostaną wyemitowane obligacje do kwoty nie większej niż 10.000.000,00 (słownie: dziesięć milionów) złotych w celu spłaty istniejącego zadłużenia z tytułu obligacji, którego termin zapadalności przypada przed Dniem Wykupu, lub
- będzie to finansowanie z tytułu obligacji do kwoty 20 000 000,00 zł (słownie: dwadzieścia milionów) złotych, których zabezpieczeniem będzie hipoteka na nieruchomościach położonych przy ul. Żegiestowskiej we Wrocławiu, dla których Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o numerach KW WR1K/00096792/7 oraz WR1K/00215050/5, gdzie jedynym obligatariuszem będzie bank;

- f) jeżeli Emitent wykupi lub podejmie decyzję o wykupie o łącznej skumulowanej wartości liczonej od Dnia Emisji wynoszącym ponad 5.000.000,00 (słownie: pięć milionów) złotych jakichkolwiek wyemitowanych obligacji o terminie zapadalności przypadającym po Dniu Wykupu,

Strona 20 z 46

Warunki Emisji obligacji serii L spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

a wykupione obligacje nie zostaną zastąpione w terminie 5 Dni Roboczych nowym długiem z terminem wykupu przypadającym po Dniu Wykupu;

- g) jeżeli wartość Wskaźnika Zadłużenia Finansowego Netto do Skorygowanych Skonsolidowanych Kapitałów Własnych, wyrażonego w procentach, oznaczonego jako stosunek Zadłużenia Finansowego Netto do Skorygowanych Kapitałów Własnych liczonego na koniec danego kwartału kalendarzowego przekroczy 85%, przy czym Zgromadzenie Obligatariuszy na wniosek Emitenta może ustalić wyższy, procentowy limit;
- h) jeżeli podmioty z Grupy udziela podmiotom spoza Grupy pożyczek, nabędą obligacje, weksle, wierzytelności, w których dłużnikiem będzie podmiot inny niż podmiot z Grupy Emitenta lub udziela jakichkolwiek innych form finansowania podmiotom spoza Grupy Emitenta, których kwota przekracza jednostkowo lub łącznie (w okresie kolejnych 12 miesięcy) 5.000.000,00 zł (liczona sumarycznie w stosunku do Emitenta i wszystkich innych podmiotów z Grupy Emitenta);
- i) jeżeli Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta ustanowi jakiekolwiek zabezpieczenie na swoim majątku na zabezpieczenie zobowiązań podmiotu trzeciego, tj. spoza Grupy Emitenta, w szczególności hipotekę, zastaw, zastaw rejestrowy, dokona przewłaszczenia na zabezpieczenie, cesji, udzieli poręczenia lub gwarancji, przejmie zobowiązania, zwolni z długu inny podmiot lub przystąpi do długu;
- j) jeżeli 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), w łącznej wysokości przekraczającej 15.000.000,00 zł;
- k) jeżeli Emitent lub Podmiot Zależny utraci lub dokona nieodpłatnego zbycia Aktywów o Znacznej Wartości, która to utrata lub nieodpłatne zbycie może mieć istotny, negatywny wpływ na sytuację finansową Emitenta i jego zdolność do wykonania lub wywiązania się z obowiązku zapłaty kwoty z tytułu wykupu Obligacji zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji.

Nie stanowi przypadku Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza opisane wyżej zdarzenie, jeżeli nieodpłatne zbycie Aktywów o Znacznej Wartości zostało dokonane na rzecz któregośkolwiek z podmiotów należących do Grupy Emitenta;
- l) jeżeli Emitent lub inny podmiot z Grupy Emitenta dokona transakcji lub serii transakcji na rzecz innego podmiotu, nienależącego do Grupy Emitenta, której/których przedmiotem będą aktywa o wartości rynkowej jednostkowo lub łącznie przekraczającej 10.000.000,00 zł na warunkach rażąco niekorzystnych w stosunku do powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym, przy czym za rażąco niekorzystne uważane będzie rozporządzenie po wartości o 30% niższej od wartości rynkowej;
- m) jeżeli Emitent lub inny podmiot z Grupy Emitenta dokona jakiejkolwiek transakcji z Podmiotem Powiązanym, z terminem płatności ze strony Podmiotu Powiązanego dłuższym niż 3 miesiące od dnia transakcji, w tym

Strona 21 z 46

Warunki Emisji obligacji serii L spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

od dnia podpisania umowy deweloperskiej lub umowy przedwstępnej o wybudowanie lokalu (dla uniknięcia wątpliwości, w przypadku transakcji sprzedaży lokali będących w budowie płatności w transzach, dokonywane zgodnie z zaawansowaniem);

- n) jeżeli zostanie zwołane posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta w celu podjęcia uchwały:
- w przedmiocie złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta; lub
 - w przedmiocie złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego Emitenta w rozumieniu art. 2 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
 - 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
 - odbędzie się bez zwołania posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta obejmujące swym porządkiem lub przebiegiem podjęcie uchwały w ww. sprawach; lub
- o) jeżeli zostanie podjęta przez organ Emitenta jakakolwiek uchwała, o których mowa w lit. n) powyżej; lub
- p) 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;
- q) jeżeli zostanie wyznaczony tymczasowy nadzorca sądowy lub zarządca przymusowy przedsiębiorstwa Emitenta;
- r) jeżeli przeciwko Emitentowi lub któremukolwiek podmiotowi z Grupy 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 zł (liczone sumarycznie w stosunku do egzekucji i zajęć Emitenta i wszystkich innych podmiotów z Grupy Emitenta);
- s) jeżeli 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;

Strona 22 z 46

Warunki Emisji obligacji serii L spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

- t) jeżeli dowolny wierzyciel złoży wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta oraz wniosek taki nie zostanie zwrócony, odrzucony lub oddalony w ciągu 150 dni od dnia uzyskania przez Emitenta informacji o takim wniosku;
- u) jeżeli Emitent stanie się niewypłacalny w rozumieniu Prawa Upadłościowego;
- v) jeżeli z powodu zagrożenia niewypłacalnością Emitent rozpocznie negocjacje z ogółem lub choćby z jednym ze swoich wierzycieli w celu zmiany zasad spłaty swojego Zadłużenia Finansowego;
- w) jeżeli po wprowadzeniu Obligacji do obrotu w ASO Catalyst Obligacje zostaną wycofane z obrotu na tym rynku na żądanie Emitenta bądź na podstawie decyzji GPW;
- x) jeżeli którekolwiek z oświadczeń i zapewnień złożonych przez Emitenta w Warunkach Emisji okaże się nieprawdziwe w całości lub w części, na moment, w którym zostało złożone;
- y) jeżeli Emitent (i) w terminie 14 (czternastu) dni od dnia złożenia uprawnionego żądania nie zwołał Zgromadzenia Obligatariuszy z terminem odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy przypadającym nie później niż 28 (dwadzieścia osiem) dni po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy pomimo prawidłowo złożonego żądania lub uniemożliwił w inny sposób zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy z zachowaniem powyższych terminów; lub(ii) w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikował na Stronie Internetowej protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy;
- z) jeżeli do dnia 31 grudnia 2021 r. Hipoteka nie zostanie ustanowiona na należącej do i2 Powstańców Śląskich Nieruchomości Wielka 27, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr: WR1K/00201673/7, na 1 miejscu hipotecznym;
- aa) jeżeli do dnia 15 listopada 2021 r. Emitent nie opublikuje na Stronie Internetowej Emitenta Operatu Szacunkowego;
- bb) jeżeli z Operatu Szacunkowego, o którym mowa w lit. aa) powyżej będzie wynikać, że wartość rynkowa Nieruchomości Wielka 27 będzie niższa niż 150% wartości pozostających do wykupu Obligacji i Pozostałych Obligacji, z zastrzeżeniem, że naruszenie opisane w niniejszej lit. nie wystąpi w przypadku, gdy wartość rynkowa Nieruchomości Wielka 27 będzie niższa niż 150% wartości pozostających do wykupu Obligacji i Pozostałych Obligacji, a kwota stanowiąca różnicę pomiędzy wartością stanowiącą 150% pozostających do wykupu Obligacji i Pozostałych Obligacji, a przedstawioną w Operacie Szacunkowym wartością Nieruchomości Wielka 27, w terminie nie dłuższym niż 1 miesiąc od daty sporządzenia Operatu Szacunkowego, zostanie przez Emitenta zdeponowana na rachunku zastrzeżonym Administratora Zabezpieczeń. Zwolnienie środków wpłaconych na rachunek zastrzeżony Administratora Zabezpieczeń może nastąpić nie wcześniej niż w terminie 5 Dni Roboczych od momentu przekazania przez Emitenta Operatu Szacunkowego, z którego będzie wynikać, że wartość Nieruchomości Wielka 27 jest wyższa niż 150% wartości pozostających do wykupu Obligacji i Pozostałych Obligacji;

Strona 23 z 46

Warunki Emisji obligacji serii L spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

- cc) jeżeli do Dnia Wykupu wartość Nieruchomości Wielka 27, zgodnie z Operatem Szacunkowym spadnie poniżej 150% wartości pozostających do wykupu Obligacji i Pozostałych Obligacji, z zastrzeżeniem lit. bb) powyżej w zakresie możliwości zdeponowania i uwolnienia środków z rachunku zastrzeżonego Administratora Zabezpieczeń;
- dd) jeżeli w przypadku zabezpieczenia Obligacji i ustanowienia Hipoteki, w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym umowa o ustanowienie Administratora Zabezpieczeń z jakiegokolwiek przyczyny przestała obowiązywać, Emitent nie zawrze umowy o ustanowienie Administratora Zabezpieczeń z innym podmiotem;
- ee) jeżeli Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta wyemitują jakiegokolwiek obligacje lub inne dłużne instrumenty finansowe, których warunki emisji będą uprawniali wierzyciela do żądania wykupu bez spełnienia się jakiegokolwiek warunku (bezwarunkowa opcja put), przy czym niniejszy zapis nie dotyczy stosunku wierzytelności pomiędzy podmiotami wchodzącymi w skład Grupy Emitenta;
- ff) jeżeli Emitent nie przeznaczy środków netto uzyskanych z emisji Obligacji, tj. po uwzględnieniu wszystkich kosztów i opłat związanych z przygotowaniem i przeprowadzeniem emisji Obligacji, zgodnie z celem emisji Obligacji;
- gg) jeżeli przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji nastąpi podział lub połączenie z udziałem Emitenta (w rozumieniu Kodeksu Spółek Handlowych) lub jego przekształcenie (w rozumieniu Kodeksu Spółek Handlowych), przy czym niniejszy zapis nie dotyczy transakcji połączenia lub przekształcenia w której jedynymi podmiotami biorącymi udział są podmioty z Grupy Emitenta ;
- hh) jeżeli wskutek prawomocnych orzeczeń sądowych lub ostatecznych decyzji administracyjnych (lub decyzji administracyjnych, którym nadano rygor natychmiastowej wykonalności) Emitent zobowiązany będzie do zapłaty łącznych kwot przekraczających 10% kapitałów własnych Emitenta, których nie zapłaci w terminie wyznaczonym takim prawomocnym orzeczeniem lub ostateczną decyzją (lub decyzją administracyjną, której nadano rygor natychmiastowej wykonalności);
- ii) Emitent nie wykona lub nienależyte wykona swoje zobowiązanie do przekazania informacji zgodnie z punktem 11 Warunków Emisji i takie zdarzenie nie zostało usunięte w ciągu 10 Dni Roboczych od dnia wystąpienia danego zdarzenia.

Naruszenie, o którym mowa w niniejszej lit. jest skuteczne i upoważnia do złożenia przez Obligatariusza żądania wykupu Obligacji do czasu przekazania Obligatariuszom informacji oraz dokumentów w terminie i warunkach wskazanych w pkt. 11 Warunków Emisji. Celem uniknięcia ewentualnych wątpliwości uznaje się, że żądania wykupu Obligacji złożone Emitentowi przed przekazaniem Obligatariuszom informacji oraz dokumentów w terminie i warunkach wskazanych w pkt. 11 Warunków Emisji, są ważne i winny zostać spełnione przez Emitenta.

Strona 24 z 46

Warunki Emisji obligacji serii L spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

8.2.04 Emitent zobowiązuje się do bezzwłocznego informowania Obligatariuszy o jakimkolwiek przypadku wystąpienia wyżej opisanych zdarzeń.

8.2.05 Procedura Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza:

- a) Żądanie przedterminowego wykupu może zostać złożone w okresie od wystąpienia zdarzenia uprawniającego Obligatariusza do złożenia takiego żądania do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariusza o takiej okoliczności, z zastrzeżeniem par. 4 ust. 1 pkt 5) Regulaminu Zgromadzenia Obligatariuszy stanowiącego załącznik nr 3 do Warunków Emisji Obligacji.
- b) Emitent zobowiązany będzie dokonać Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza w terminie 30 dni od otrzymania uprawnionego żądania i tylko w zakresie Obligacji objętych żądaniem.
- c) Zawiadomienie z żądaniem Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza powinno zostać przesłane przez Obligatariusza w formie pisemnej na adres Depozytariusza i Emitenta.
- d) Emitent ma prawo żądać przedstawienia świadectwa depozytowego w rozumieniu art. 9 Ustawy o Obrocie lub innego dokumentu potwierdzającego fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza.

8.3 Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta

8.3.01 Emitent ma prawo, ale nie obowiązek, do wykupu wszystkich lub części Obligacji przed Dniem Wykupu w dniu wypłaty odsetek, za zapłatą dodatkowego świadczenia pieniężnego (premi) liczonej od wartości nominalnej Obligacji będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu, zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:

- a) 1,00% (jeden p.p.) wartości nominalnej wykupywanych Obligacji w przypadku wykupu w II, III oraz IV okresie odsetkowym;
- b) 0,75% (75/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w V, VI oraz VII okresie odsetkowym;
- c) 0,25% (25/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w VIII oraz IX okresie odsetkowym;
- d) 0% w pozostałych okresach odsetkowych.

8.3.02 W celu dokonywania Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta, Emitent ma obowiązek zawiadomić Obligatariuszy o takim Przedterminowym Wykupie poprzez zamieszczenie komunikatu na Stronie Internetowej Emitenta w terminie wskazanym w pkt. 8.3.04. W komunikacie Emitent określi liczbę Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi oraz wskaże Dzień Przedterminowego Wykupu.

8.3.03 Dniem Przedterminowego Wykupu może być tylko i wyłącznie dzień wskazany, jako Dzień Płatności Odsetek.

8.3.04 Emitent dokona zawiadomienia o Przedterminowym Wykupie nie później niż na 30 (trzydzieści) dni przed Dniem Płatności Odsetek za Okres Odsetkowy, na zakończenie którego ma nastąpić taki Przedterminowy Wykup.

Strona 25 z 46

Warunki Emisji obligacji serii L spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

8.3.05 W przypadku, gdy Przedterminowemu Wykupowi na Żądanie Emitenta podlegać będzie liczba Obligacji mniejsza niż liczba wyemitowanych Obligacji, liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegająca Przedterminowemu Wykupowi na Żądanie Emitenta będzie ustalana według następującego wzoru:

$$LO = WO \times LOPW / WWO, \text{gdzie:}$$

- „LO” oznacza liczbę Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających Przedterminowemu Wykupowi na Żądanie Emitenta (zaokrągloną w dół do jednej Obligacji);
- „WO” oznacza wszystkie Obligacje posiadane przez danego Obligatariusza;
- „LOPW” oznacza liczbę Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi na Żądanie Emitenta określonych w zawiadomieniu, o którym mowa powyżej;
- „WWO” oznacza wszystkie niewykupione Obligacje.

8.3.06 W przypadku, gdy liczba Obligacji podlegająca Przedterminowemu Wykupowi obliczona zgodnie z wzorem przedstawionym w pkt. 8.3.05 będzie mniejsza od liczby Obligacji określonej w zawiadomieniu Emitenta, o którym mowa w pkt. 8.3.04 LO (czyli liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających Przedterminowemu Wykupowi, zaokrąglona w dół do jednej Obligacji) będzie podlegać zwiększeniu o jeden począwszy od Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była największa liczba Obligacji do Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była najmniejsza liczba Obligacji, aż do osiągnięcia stanu, w którym łączna liczba Obligacji podlegająca Przedterminowemu Wykupowi będzie równa liczbie Obligacji określonej w zawiadomieniu;

8.3.07 W przypadku, gdy nie będzie możliwe zwiększenie liczby Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi w sposób opisany w pkt. 8.3.06, w szczególności z uwagi na taką samą liczbę Obligacji zapisanych na co najmniej dwóch Rachunkach Obligacji w Dniu Ustalenia Praw, zwiększenie liczby Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi nastąpi w sposób losowy.

9. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

- 9.1 Ustanawia się Zgromadzenie Obligatariuszy.
- 9.2 Kompetencje Zgromadzenia Obligatariuszy określone są w postanowieniach Warunków Emisji oraz Regulaminu Zgromadzenia Obligatariuszy.
- 9.3 Zasady zwolywania oraz organizacji Zgromadzenia Obligatariuszy, w tym miejsce odbycia, oraz zasady podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy określa Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy.

10. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI I ASO CATALYST

- 10.1 Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona.
- 10.2 Obligacje mogą być zbywane bez ograniczeń, z zastrzeżeniem postanowień art. 8 ust. 4 - 8 Ustawy o Obligacjach. Do powstawania oraz przenoszenia praw z Obligacji stosuje się przepisy Ustawy o Obrocie.

Strona 26 z 46

Warunki Emisji obligacji serii L spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

10.3 Emitent zamierza ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do ASO Catalyst.

11. OBOWIĄZKI INFORMACYJNE

- 11.1** Emitent, w każdym roku kalendarzowym od Dnia Emisji do Dnia Wykupu będzie udostępniał roczne Sprawozdania Finansowe Emitenta wraz z opinią biegłego rewidenta w terminie 6 miesięcy od zakończenia danego roku obrotowego, poprzez zamieszczenie ich na Stronie internetowej Emitenta lub poprzez opublikowanie raportu okresowego, jeśli w danym momencie Emitent będzie podlegał obowiązkowi informacyjnym spółek, których instrumenty finansowe są notowane w obrocie zorganizowanym.
- 11.2** Emitent, w każdym roku kalendarzowym od Dnia Emisji do Dnia Wykupu będzie udostępniał półroczne Sprawozdania Finansowe Emitenta, składające się z co najmniej pełnego bilansu, rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych, w terminie 3 miesięcy od zakończenia pierwszych 6 miesięcy danego roku obrotowego, poprzez zamieszczenie ich na Stronie internetowej Emitenta lub poprzez opublikowanie raportu okresowego, jeśli w danym momencie Emitent będzie podlegał obowiązkowi informacyjnym spółek, których instrumenty finansowe są notowane w obrocie zorganizowanym.
- 11.3** Emitent, w każdym roku kalendarzowym od Dnia Emisji do Dnia Wykupu będzie udostępniał kwartalne Sprawozdania Finansowe Emitenta za pierwszy i trzeci kwartał roku obrotowego, składających się z co najmniej pełnego bilansu, rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych, w terminie 2 miesięcy od zakończenia pierwszego oraz trzeciego kwartału roku obrotowego, poprzez zamieszczenie ich na Stronie internetowej Emitenta lub poprzez opublikowanie raportu okresowego, jeśli w danym momencie Emitent będzie podlegał obowiązkowi informacyjnym spółek, których instrumenty finansowe są notowane w obrocie zorganizowanym.
- 11.4** Emitent, w każdym roku kalendarzowym od Dnia Emisji do Dnia Wykupu będzie udostępniał informacje dotyczące poziomu przedsprzedaży lokali przez Emitenta w danym kwartale (umowy rezerwacyjne, przedwstępne i deweloperskie) oraz poziomu przekazanych przez Grupę Emitenta lokali w danym kwartale poprzez zamieszczenie ich w publikowanych przez Spółkę raportach okresowych, jeśli w danym momencie Emitent będzie podlegał obowiązkowi informacyjnym spółek, których instrumenty finansowe są notowane w obrocie zorganizowanym lub na Stronie internetowej Emitenta w terminie 30 Dni Roboczych od zakończenia danego kwartału, w przypadku, gdy Emitent nie będzie podlegał obowiązkowi informacyjnym spółek, których instrumenty finansowe są notowane w obrocie zorganizowanym.
- 11.5** Emitent, w każdym roku kalendarzowym od Dnia Emisji do Dnia Wykupu będzie udostępniał w Sprawozdaniach Finansowych Emitenta wymienionych w pkt 11.1 - 11.3 Warunków Emisji oświadczenie Zarządu Emitenta dotyczące spełniania zobowiązań zawartych w pkt. 8.2.03 Warunków Emisji oraz braku wystąpienia zdarzeń wymienionych w pkt. 8.2.03 Warunków Emisji według stanu na ostatni dzień w danym kwartale.
- 11.6** Emitent, w każdym roku kalendarzowym od Dnia Emisji do Dnia Wykupu będzie udostępniał w Sprawozdaniach Finansowych Emitenta wymienionych w pkt 11.1 - 11.3 Warunków Emisji wartości Wskaźnika Zadłużenia Finansowego Netto.
- 11.7** Emitent, w każdym roku kalendarzowym od Dnia Emisji do Dnia Wykupu będzie udostępniał w Sprawozdaniach Finansowych Emitenta wymienionych w pkt 11.1 - 11.3 Warunków Emisji zestawienia podpisanych umów na generalne wykonawstwo.

Strona 27 z 46

Warunki Emisji obligacji serii L spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

- 11.8** Emitent, w każdym roku kalendarzowym od Dnia Emisji do Dnia Wykupu będzie udostępniał wraz ze Sprawozdaniami Finansowymi Emitenta wymienionymi w pkt 11.1 Warunków Emisji Operat Szacunkowy, stanowiący aktualizację wyceny przedmiotu Hipoteki, poprzez zamieszczenie go na Stronie Internetowej Emitenta. Powyższy wymóg nie dotyczy Sprawozdania Finansowego Emitenta za 2020 r.
- 11.9** Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na Stronie internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach Emitent będzie przekazywać w formie drukowanej NS.

12. ZAWIADOMIENIA

- 12.1** Przed Dematerializacją w KDPW wszelkie zawiadomienia kierowane do Inwestorów lub Obligatariuszy będą dokonywane za pośrednictwem Agenta Emisji za pomocą faksu, poczty elektronicznej lub listów poleconych na numer/adres wskazany przez Obligatariusza w Formularzu Zapisu lub innym dokumencie, na podstawie którego nastąpiło nabycie Obligacji lub wskazana uprzednio dana została zmieniona, z wyłączeniem sytuacji odrębnie uregulowanych w Memorandum Informacyjnym.
- 12.2** Wszelkie zawiadomienia skierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną:
- 12.2.01** podpisane w imieniu odpowiednio Inwestora lub Obligatariusza przez osoby uprawnione do reprezentacji odpowiednio Inwestora lub Obligatariusza,
- 12.2.02** przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres siedziby odpowiednio Emitenta, chyba że Emitent zaakceptuje inny sposób doręczenia zawiadomienia przez Obligatariusza.
- 12.3** Celem zmiany danych Obligatariusza przekazanych Agentowi Emisji Obligatariusz zobowiązany jest skontaktować się bezpośrednio z Agentem Emisji.
- 12.4** Celem zmiany danych Obligatariusza przekazanych Depozytariuszowi Obligatariusz zobowiązany jest skontaktować się bezpośrednio z Depozytariuszem.
- 12.5** Po Dematerializacji w KDPW wszelkie zawiadomienia kierowane do Obligatariuszy będą dokonywane poprzez zamieszczenie na Stronie internetowej Emitenta.

13. PRZEDAWNIEŃ ORAZ ZOBOWIĄZANIA Z OBLIGACJI

- 13.1** Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się po upływie 10 (dziesięciu) lat, zgodnie z art. 14 Ustawy o Obligacjach.
- 13.2** Zobowiązania Emitenta z tytułu Obligacji są nieodwołalne, niepodporządkowane, bezwarunkowe, a także mają równorzędny status, bez żadnego uprzywilejowania względem siebie nawzajem, z wszelkimi innymi istniejącymi, bieżącymi i przyszłymi, niezabezpieczonymi i niepodporządkowanymi zobowiązaniami Emitenta, z wyjątkiem zobowiązań, które są uprzywilejowane z mocy prawa.

14. OPODATKOWANIE

- 14.1** Emitent nie składa żadnych oświadczeń odnoszących się do indywidualnych kwestii podatkowych związanych z płatnościami lub otrzymywaniem środków finansowych związanych z Obligacjami. Jest wskazane, aby każdy Inwestor rozważający objęcie lub nabycie Obligacji lub Obligatariusz zasięgnął porady profesjonalnego konsultanta.
- 14.2** Ogólne zasady opodatkowania przychodów z Obligacji:

Strona 28 z 46

Warunki Emisji obligacji serii L spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

14.2.01 Przychody z Obligacji podlegają opodatkowaniu („Podatek Kapitałowy”);

14.2.02 Obligatariusze będący osobami fizycznymi, posiadający status rezydenta Rzeczypospolitej Polskiej otrzymują Kwoty Odsetek pomniejszone o należny Podatek Kapitałowy w wysokości 19%;

14.2.03 Obligatariusze będący osobami fizycznymi, nieposiadający statusu rezydenta Rzeczypospolitej Polskiej otrzymują Kwoty Odsetek pomniejszone o zryczałtowany podatek w wysokości 19%, o ile nie dostarczą Depozytariuszowi ważnego na dany Dzień Płatności Odsetek certyfikatu rezydencji podatkowej;

14.2.04 Obligatariusze niebędący osobami fizycznymi, posiadający status rezydenta Rzeczypospolitej Polskiej otrzymują Kwoty Odsetek niepomniejszone o należny Podatek Kapitałowy (Kwota Odsetek brutto) i są zobowiązani samodzielnie rozliczyć przychody wynikające z Kwot Odsetek;

14.2.05 Obligatariusze niebędący osobami fizycznymi, nieposiadający statusu rezydenta Rzeczypospolitej Polskiej otrzymują Kwoty Odsetek pomniejszone o zryczałtowany podatek w wysokości 20%, o ile nie dostarczą Depozytariuszowi ważnego na dany Dzień Płatności Odsetek certyfikatu rezydencji podatkowej;

14.2.06 Zwraca się uwagę, że z tytułu przychodów od Kwot Odsetek Obligatariusze nie będą otrzymywać informacji podatkowych od Emitenta ani Depozytariuszy.

15. ZMIANA TREŚCI WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI

15.1 Do Dnia Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji poprzez udostępnienie Inwestorom aneksu do Warunków Emisji. Inwestorom, którzy złożyli Formularz Zapisu przysługiwać będzie prawo do uchylecia się od skutków złożonego oświadczenia woli w terminie 2 Dni Roboczych od dnia zawiadomienia. Powyższe uprawnienie nie będzie przysługiwać Inwestorom w przypadku gdy zmiana Warunków Emisji związana będzie jedynie ze zmianą harmonogramu oferty Obligacji.

15.2 Po Dniu Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji wyłącznie w zakresie:

15.2.01 zmiany podmiotu pełniącego funkcję Administratora Zabezpieczeń lub prowadzącego Ewidencję, z tym zastrzeżeniem, iż zmiana w zakresie Administratora Zabezpieczeń jest skuteczna z chwilą złożenia na rzecz nowo powołanego Administratora Zabezpieczeń odpowiednio przez Emitenta oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 pkt 5) kodeksu postępowania, a także przez właściciela Nieruchomości Wielka 27 oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 pkt 6) kodeksu postępowania cywilnego z Hipoteki oraz;

15.2.02 podjęcia działań mających na celu ustanowienie przez Emitenta dodatkowego zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji.

15.2.03 Sprostowanie niedokładności, błędów pisarskich albo rachunkowych lub innych oczywistych omyłek nie stanowi zmiany Warunków Emisji. Tym samym Emitent jest uprawniony do korekty treści Warunków Emisji w zakresie, o którym mowa w niniejszym punkcie, bez zgody Obligatariuszy.

15.3 Każda inna zmiana Warunków Emisji po Dniu Emisji wymaga zawarcia jednostronnych porozumień zawartych przez Emitenta z każdym z Obligatariuszy lub uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy oraz zgody Emitenta.

Strona 29 z 46

Warunki Emisji obligacji serii L spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

16. PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA

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

17. ZAŁĄCZNIKI

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

- 17.2 Załącznikami do Warunków Emisji są:

Załącznik nr 1: Wartość zaciągniętych zobowiązań Emitenta, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych,

Załącznik nr 2: Opis perspektyw kształtowania się zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji,

Załącznik nr 3: Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy,

Załącznik nr 4: Wzór oświadczenia o poddaniu się egzekucji i2 Powstańców Śląskich,

Załącznik nr 5: Wyciąg z operatu szacunkowego przedmiotu Hipoteki,

Załącznik nr 6: Wzór Deklaracji Wekslowej in blanco,

Załącznik nr 7: Wzór oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez Emitenta.

Wrocław, dnia 26 lutego 2021 r.

W imieniu Emitenta:

Imię Nazwisko: Marcin Misztal

Stanowisko: Prezes Zarządu

Podpisany certyfikatem wystawionym dla Marcin Paweł Misztal (Certyfikat kwalifikowany).
Utworzony w dniu: 2021-02-26 15:02:00 +0100

(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Załącznik nr 1 do Warunków Emisji obligacji serii L spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

Załącznik nr 1

**WARTOŚĆ ZACIĄGNIĘTYCH ZOBOWIĄZAŃ Z WYSZCZEGÓLNIENIEM ZOBOWIĄZAŃ
PRZETERMINOWANYCH**

W imieniu Emitenta oświadczam, że całkowita wartość zobowiązań Emitenta na dzień 31 grudnia 2020 r. wyniosła 471.911.789,42 zł dla jednostkowego sprawozdania finansowego oraz 195.005.092,44 zł dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym zobowiązania przeterminowane wyniosły 3.656.811,08 zł. Do dnia sporządzenia Warunków Emisji dane nie zostały zbadane przez biegłego rewidenta. Wartość zobowiązań przeterminowanych na koniec 2020 roku wynika głównie z rozliczeń pomiędzy generalnym wykonawcą, a podwykonawcami i stanowi przyjętą wieloletnią praktykę na wypadek roszczeń wobec firm podwykonawczych z tytułu nieterminowego lub wadliwego wykonania prac budowlanych.

Wrocław, dnia 26 lutego 2021 r.

W imieniu Emitenta:

Imię Nazwisko: Marcin Misztal

Stanowisko: Prezes Zarządu

Podpisany certyfikatem wystawionym dla Marcin
Paweł Misztal (Certyfikat kwalifikowany).
Utworzony w dniu: 2021-02-26 15:48:45 +0100

(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Strona 31 z 46

Załącznik nr 2 do Warunków Emisji obligacji serii L spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

Załącznik nr 2

OPIS PERSPEKTYW KSZTAŁTOWANIA SIĘ ZOBOWIĄZAŃ EMITENTA DO CZASU CAŁKOWITEGO WYKUPU OBLIGACJI

Emitent ocenia, że do czasu wykupu Obligacji zobowiązania będą kształtować się na poziomie umożliwiającym wykonanie w całości zobowiązań z tytułu Obligacji, a Wskaźnik Zadłużenia Finansowego Netto Grupy Emitenta będzie utrzymywał się na stabilnym poziomie w ramach limitu ustalonego w Warunkach Emisji.

Emitent nie przewiduje trudności w obsłudze zadłużenia w czasie trwania Emisji, czyli do dnia wykupu ostatniej Obligacji.

Wrocław, dnia 26 lutego 2021 r.

W imieniu Emitenta:

Imię Nazwisko: Marcin Misztal

Stanowisko: Prezes Zarządu

Podpisany certyfikatem wystawionym dla Marcin
Paweł Misztal (Certyfikat kwalifikowany).
Utworzony w dniu: 2021-02-26 15:50:08 +0100

(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Strona 32 z 46

Załącznik nr 3 do Warunków Emisji obligacji serii L spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

Załącznik nr 3

REGULAMIN ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

1.

Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji.

2.

W przypadku, rozbieżności pomiędzy Regulaminem Zgromadzenia Obligatariuszy a Ustawą o Obligacjach, decydują postanowienia Ustawy o Obligacjach.

3.

Koszty zwołania i przeprowadzenia Zgromadzenia Obligatariuszy ponosi Emitent.

4.

1. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może dotyczyć w szczególności:

- 1) wysokości lub sposobu ustalania wysokości świadczeń wynikających z Obligacji, w tym warunków wypłaty oprocentowania,
- 2) terminu, miejsca lub sposobu spełniania świadczeń wynikających z Obligacji, w tym dni, według których ustala się uprawnionych do tych świadczeń,
- 3) wysokości, formy lub warunków zabezpieczenia wierzytelności wynikających z obligacji oraz ewentualnej zmiany przedmiotu zabezpieczenia wierzytelności wynikających z obligacji z zastrzeżeniem postanowień Warunków Emisji,
- 4) ustalenia trybu oraz kolejności sposobu dochodzenia wymagalnych wierzytelności z Obligacji z ustanowionych Zabezpieczeń,
- 5) zasad zwoływania, funkcjonowania lub podejmowania uchwał przez zgromadzenie obligatariuszy,

- zwanych dalej „postanowieniami kwalifikowanymi Warunków Emisji”.

2. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może dotyczyć także w szczególności:

- 1) zmiany Warunków Emisji w zakresie innym, niż wskazane w ust. 1,
- 2) określić tryb oraz kolejność dochodzenia roszczeń z Zabezpieczeń Obligacji z zastrzeżeniem pkt 5.9. Warunków Emisji,
- 3) innych spraw zastrzeżonych w Warunkach Emisji do kompetencji Zgromadzenia Obligatariuszy.

Strona 33 z 46

Załącznik nr 3 do Warunków Emisji obligacji serii L spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

5.

1. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje Emitent:
 - 1) w przypadkach i terminach określonych w Warunkach Emisji;
 - 2) na żądanie Obligatariusza lub Obligatariuszy reprezentujących przynajmniej 1/20 łącznej wartości nominalnej Obligacji, z wyłączeniem Obligacji posiadanych przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 ustawy o rachunkowości oraz Obligacji umorzonych, zwanej dalej „skorygowaną łączną wartością nominalną Obligacji”;
 - 3) z własnej inicjatywy.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy może żądać każdy z Obligatariuszy.
3. Obligatariuszom reprezentującym 1/20 skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji, które nie zostały wykupione przysługuje prawo zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy wraz ze zgłoszeniem proponowanego porządku obrad.
4. Żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy składa się Emitentowi na piśmie wraz z uzasadnieniem oraz do wiadomości Administratora Zabezpieczeń.

6.

1. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje się przez ogłoszenie dokonane co najmniej na 21 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. Emitent w terminie 2 dni roboczych licząc od dnia dokonania zgłoszenia wskazanego w ust. 1 powyżej przekazuje treść ogłoszenia do Administratora Zabezpieczeń.
3. W ogłoszeniu zamieszcza się datę, godzinę, miejsce oraz porządek obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, a także informację o miejscu złożenia dokumentu obligacji, zaświadczenia, o którym mowa w art. 55 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, albo świadectwa depozytowego. Ogłoszenie może zawierać także inne informacje niezbędne do podjęcia przez Obligatariusza decyzji o uczestniczeniu w Zgromadzeniu Obligatariuszy. W przypadku, o którym mowa w art. 50 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, w ogłoszeniu należy wskazać postanowienie sądu upoważniające do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy.
4. Ogłoszenie Emitent publikuje na swojej stronie internetowej oraz za pośrednictwem NS poprzez przesłanie stosownego zawiadomienia. W przypadku zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy na podstawie upoważnienia sądu ogłoszenie może zostać opublikowane w dzienniku ogólnopolskim.

7.

Zgromadzenie Obligatariuszy odbywa się w siedzibie Emitenta lub Warszawie.

8.

1. Obligacje zapisane w Ewidencji dają prawo uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy, jeżeli zostanie złożone u Emitenta zaświadczenie potwierdzające, że Obligacje nie będą przedmiotem obrotu do chwili utraty ważności przez to zaświadczenie albo jego zwrotu przed

Strona 34 z 46

Załącznik nr 3 do Warunków Emisji obligacji serii L spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

upływem terminu ważności, wystawione przez podmiot upoważniony do prowadzenia Ewidencji. Do zaświadczeń stosuje się odpowiednio przepisy art. 9, art. 10, art. 11 i art. 12 Ustawy o Obrocie.

2. Obligacje zarejestrowane w Depozycie dają prawo uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy, jeżeli zostanie złożone u Emitenta świadectwo depozytowe, o którym mowa w art. 9 Ustawy o Obrocie.
3. Zaświadczenie, o którym mowa w ust. 1, świadectwo depozytowe albo dokumenty obligacji powinny zostać złożone co najmniej na 7 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy i nie mogą zostać odebrane przed jego zakończeniem.

9.

1. Listę Obligatariuszy uprawnionych do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy Emitent udostępnia w swojej siedzibie przez co najmniej 3 Dni Robocze przed rozpoczęciem tego zgromadzenia.
2. Lista, o której mowa w ust. 1, zawiera:
 - 1) imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania albo nazwę (firmę) oraz siedzibę Obligatariusza;
 - 2) liczbę Obligacji posiadanych przez Obligatariusza oraz liczbę przysługujących mu głosów.
3. Obligatariusz ma prawo przeglądać listę oraz żądać odpisu listy za zwrotem kosztów jego sporządzenia lub przesłania listy nieodpłatnie pocztą elektroniczną na wskazany przez niego adres.
4. Obligatariusz ma prawo żądać co najmniej na 14 dni przed datą Zgromadzenia odpisu dokumentów dotyczących spraw objętych porządkiem obrad, chyba że dany dokument objęty będzie tajemnicą przedsiębiorstwa. Odpisy odpowiednich dokumentów powinny zostać wydane najpóźniej na 7 dni przed terminem zgromadzenia Obligatariuszy.

10.

1. Obligatariusz może uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika. Udzielenie i odwołanie pełnomocnictwa wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Pełnomocnikiem Obligatariusza nie może być członek organów Emitenta, pracownik Emitenta, członek organów podmiotu sprawującego kontrolę nad Emitentem ani pracownik takiego podmiotu.
3. Przepisy o wykonywaniu prawa głosu przez pełnomocnika stosuje się odpowiednio do wykonywania prawa głosu przez innego przedstawiciela.

11.

W Zgromadzeniu Obligatariuszy powinien uczestniczyć członek organu zarządzającego Emitenta. Niestawiennictwo członka organu zarządzającego Emitenta nie powstrzymuje przeprowadzenia Zgromadzenia Obligatariuszy.

Strona 35 z 46

Załącznik nr 3 do Warunków Emisji obligacji serii L spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

12.

1. Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera członek organu zarządzającego Emitenta lub wyznaczony przez niego przedstawiciel. W przypadku, o którym mowa w art. 50 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera Obligatariusz wyznaczony przez sąd.
2. W przypadku gdy Emitent nie wyznaczy przedstawiciela do otwarcia Zgromadzenia Obligatariuszy zgodnie z powyższym postanowieniem Zgromadzenie Obligatariuszy jest otwierane przez Obligatariusza uczestniczącego w Zgromadzeniu Obligatariuszy, który posiada Obligacje o największej skorygowanej łącznej wartości nominalnej.
3. Po otwarciu Zgromadzenia Obligatariuszy spośród uczestników tego zgromadzenia wybiera się przewodniczącego zgromadzenia. Przewodniczący prowadzi obrady, bez zgody zgromadzenia nie ma prawa zmieniać kolejności spraw objętych porządkiem obrad.

13.

1. Niezwłocznie po wyborze przewodniczącego sporządza się listę obecności zawierającą informacje, o których mowa w art. 56 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, a w przypadku, o którym mowa w art. 57 Ustawy o Obligacjach, dodatkowo imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania albo nazwę (firmę) oraz siedzibę Obligatariusza. Listę podpisuje przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. Lista obecności zostaje wyłożona do wglądu podczas obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.
3. Na wniosek Obligatariusza lub Obligatariuszy posiadających przynajmniej 1/20 nominalnej wartości Obligacji reprezentowanych na zgromadzeniu lista obecności powinna zostać sprawdzona przez wybraną w tym celu komisję, złożoną co najmniej z trzech osób. Wnioskodawcy mają prawo wyboru jednego członka komisji. W wyniku sprawdzenia przeprowadzonego przez komisję lista obecności może zostać uzupełniona lub sprostowana w trakcie obrad zgromadzenia.

14.

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

15.

1. Zgromadzenie Obligatariuszy jest ważne, jeżeli jest reprezentowana na nim co najmniej połowa skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji.
2. Organ zarządzający Emitenta jest obowiązany złożyć na Zgromadzeniu Obligatariuszy oświadczenie o skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji.

16.

Zgromadzenie Obligatariuszy podejmuje uchwały tylko w sprawach objętych porządkiem obrad.

17.

Strona 36 z 46

Załącznik nr 3 do Warunków Emisji obligacji serii L spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

Każda Obligacja daje prawo do jednego głosu na Zgromadzeniu Obligatariuszy.

18.

1. Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji zapadają większością 3/4 głosów.
2. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie obniżenia wartości nominalnej obligacji wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
3. Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawach innych niż wymienione w ust. 1 i 2 zapadają bezwzględną większością głosów.

19.

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

20.

1. Zmiana Warunków Emisji, w tym postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji, w sposób określony w uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy dochodzi do skutku, jeżeli zgodę na zmianę wyrazi Emitent.
2. Oświadczenie o zgodzie lub braku zgody na zmianę Warunków Emisji Emitent jest obowiązany umieścić na swojej stronie internetowej w terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy. Brak publikacji oświadczenia oznacza brak zgody Emitenta na zmianę Warunków Emisji.

21.

1. Z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy sporządza się protokół, który zawiera w szczególności:
 - 1) stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy;
 - 2) stwierdzenie zdolności Zgromadzenia Obligatariuszy do podejmowania uchwał;
 - 3) wskazanie rozpatrywanych przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwał wraz z przytoczeniem ich treści, przy czym przy każdej z uchwał należy podać:
 - a. łączną liczbę głosów ważnych,
 - b. procentowy udział wartości Obligacji, z których oddano ważne głosy, w skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji,
 - c. liczbę głosów „za”, „przeciw” i „wstrzymujących się” oraz sformułowanie decyzji zgromadzenia;
 - 4) zgłoszone sprzeciwy.
2. Protokół podpisują przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy i osoba sporządzająca protokół. Do protokołu dołącza się listę obecności z podpisami uczestników zgromadzenia.

Strona 37 z 46

Załącznik nr 3 do Warunków Emisji obligacji serii L spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

3. Protokół, w którym będą zamieszczone uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji, sporządza notariusz.
4. W terminie, o którym mowa w art. 67 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, Emitent publikuje na swojej stronie internetowej protokół z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy i udostępnia go co najmniej do dnia upływu terminu na zaskarżenie uchwał.

22.

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

Wrocław, dnia 26 lutego 2021 r.

W imieniu Emitenta:

Imię Nazwisko: Marcin Misztal

Stanowisko: Prezes Zarządu

Podpisany certyfikatem wystawionym dla
Marcin Paweł Misztal (Certyfikat
kwalifikowany).
Utworzony w dniu: 2021-02-26 15:51:11
+0100

(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Załącznik nr 4 do Warunków Emisji obligacji serii L spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

Załącznik nr 4

WZÓR OŚWIADCZENIA O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI

Stawający działający jako przedstawiciel spółki I2 Powstańców Śląskich sp. z o. o. z siedzibą we Wrocławiu na podstawie pkt 5.13 Warunków Emisji, co do obowiązku zapłaty Administratorowi Zabezpieczeń ustanowionemu w związku z emisją Obligacji działającemu na rzecz Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji kwot zabezpieczonych w rozumieniu Warunków Emisji, oświadcza, że poddaje reprezentowaną spółkę pod firmą I2 Powstańców Śląskich spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu („Spółka”) z nieruchomości stanowiącej własność Spółki, na której na moment uzyskania klauzuli wykonalności jest ustanowiona hipoteka zabezpieczająca roszczenia wynikające z emisji Obligacji na rzecz Administratora Zabezpieczeń – spółki MFTRUST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Waryńskiego 3A, 00-645 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 0000579064, działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek obligatariuszy Obligacji wprost z niniejszego aktu, w trybie art. 777 § 1 pkt 6 kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 45.000.000,00 zł (słownie: czterdzieści pięć milionów) złotych w zakresie wszelkich wynikających Warunków Emisji Obligacji obowiązków zapłaty, w tym:

- a) obowiązku zapłaty odsetek wskazanych szczegółowo w § __ niniejszego aktu (pkt 3 Warunków Emisji Obligacji) w każdym Dniu Płatności Odsetek,
- b) obowiązku wykupu Obligacji poprzez zapłatę na rzecz Administratora Zabezpieczeń za każdą Obligację: (i) Należności Głównej w przypadku wykupu w Dniu Wykupu, to jest w dniu 16 marca 2024 r. lub w Dniu Przedterminowego Wykupu stosownie do pkt 8.2 Warunków Emisji Obligacji na żądanie Obligatariusza, powiększone o odsetki wyliczone zgodnie z pkt 3 Warunków Emisji Obligacji lub (ii) Należności Głównej w przypadku wykupu określonego w pkt 8.1 Warunków Emisji Obligacji powiększonej o kwoty odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego do dnia natychmiastowego (bez tego dnia) lub (iii) kwoty wskazanej w szczegółowo w § __ niniejszego aktu (w przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji zgodnie z pkt 8.3 Warunków Emisji Obligacji za żądanie Emitenta, powiększonej o dodatkowe świadczenia pieniężne (premię) liczoną od wartości nominalnej Obligacji będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu, zgodnie z wyszczególnieniem zawartym w pkt 8.3.01 Warunków Emisji Obligacji;

w przypadkach i terminach tam wskazanych, każdorazowo wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienia oraz

Strona 39 z 46

Załącznik nr 4 do Warunków Emisji obligacji serii L spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

c) zwrotu na rzecz Administratora Zabezpieczeń wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Administratora Zabezpieczeń w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienia, zaś zdarzeniem, od którego uzależnione jest uprawnienie do prowadzenia egzekucji jest odpowiednio (i) bezskuteczny upływ Dnia Płatności Odsetek od Obligacji, (ii) bezskuteczny upływ Dnia Wykupu każdej z Obligacji, (iii) bezskuteczny upływ Dnia Przedterminowego Wykupu każdej z Obligacji lub (iv) otwarcie likwidacji Emitenta.

2. Przedstawiciele Spółki oświadczają, że zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie powyższego obowiązku Spółki jako dłużnika rzeczowego, będzie otrzymanie przez Administratora Zabezpieczeń nadanego w formie przesyłki rejestrowanej w rozumieniu art. 3 pkt 23 ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe, potwierdzenia od Noble Securities S.A. sporządzonego w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, iż Emitent nie spełnił, któregośkolwiek świadczenia wynikającego z Obligacji w terminie wynikającym z Warunków Emisji Obligacji.

Potwierdzenie, o którym mowa w zdaniu poprzednim zostanie sporządzone przez Noble Securities S.A. na pisemne żądanie Administratora Zabezpieczeń w przypadku braku spełnienia przez Emitenta któregośkolwiek świadczenia (świadczeń) wynikających z Obligacji, w terminie wynikającym z Warunków Emisji Obligacji.

3. Przedstawiciele Spółki oświadczają, że Administrator Zabezpieczeń może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31 grudnia 2026 r.

Strona 40 z 46

Załącznik nr 7 do Warunków Emisji obligacji serii L spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

Załącznik nr 5

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO PRZEDMIOTU HIPOTEKI

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

dotyczącego określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 106, 108, 110 i ul. Wielkiej 27 (działka 30)

CEL WYCENY: Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej według stanu z dnia oględzin oraz po zakończeniu inwestycji polegającej na budowie budynku biurowo-usługowego z parkingiem podziemnym, dla celu zabezpieczenia wierzytelności.

OPIS NIERUCHOMOŚCI: Położenie nieruchomości:
Województwo: dolnośląskie
Powiat: Miasto Wrocław
Gmina: Miasto Wrocław
Miejscowość: Wrocław
Ulica: Powstańców Śląskich 106, 108, 110 i ul. Wielkiej 27

Oznaczenie według ewidencji gruntów:
jednostka ewidencyjna: Miasto Wrocław
obręb ewidencyjny: 0022 Południe
arkusz mapy: 35

Numer księgi wieczystej	Numer działek ewidencyjnych	Powierzchnia działki [m ²]	Sposób władania
WR1K/00201673/7	30	1244	własność
Suma		1244	

Dla nieruchomości składającej się z działki 30 prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta numer WR1K/00201673/7. Właścicielem nieruchomości jest i2 Powstańców Śląskich Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu.

Na nieruchomości prowadzona budowa budynku biurowo-usługowego z parkingiem podziemnym. W dacie oględzin usunięte są kolizje sieci, wykonane przyłącza, wykop, płyta fundamentowa, ściany szczelinowe i realizowana jest konstrukcja nośna 4 kondygnacji nadziemnej wraz ze stropem.

W stosunku do omawianej nieruchomości nie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W dniu 11 stycznia 2018 roku Rada Miejska Wrocławia uchwaliła nowe Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia. Uchwała nr L/1177/18 weszła w życie z dniem podjęcia. Nieruchomość położona jest na terenie jednostki urbanistycznej nr A11 Śródmieście Południowe, na obszarze oznaczonym MU - obszary mieszkaniowo - usługowe; klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo, usługi powszechne 1, usługi powszechne 2, usługi wielkomiejskie, usługi publiczne, nauka, infrastruktura, zieleni.

Strona 41 z 46

Załącznik nr 7 do Warunków Emisji obligacji serii L spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

W dniu 06.03.2020r. dla nieruchomości Prezydent Wrocławia wydał Decyzję Nr 917/2020 zmieniającą ostateczną decyzję Prezydenta Wrocławia nr 3863/2016 zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę budynku biurowo-usługowego z parkingiem podziemnym, wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz rozbiórką istniejącego budynku.

ZAKRES WYCENY: Zakres wyceny, zgodnie z treścią zlecenia i celem wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej (działka 30), z uwzględnieniem nakładów związanych z prowadzoną inwestycją, według stanu z daty oględzin nieruchomości oraz po zakończeniu inwestycji polegającej na budowie budynku biurowo-usługowego z parkingiem podziemnym i poziom cen z daty oszacowania.

ZASTOSOWANE PODEJŚCIE: Wyceny nieruchomości dokonano przy zastosowaniu podejścia porównawczego i dochodowego.

WARTOŚĆ:

Wartość rynkową nieruchomości gruntowej, zlokalizowanej we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 106, 108, 110 i ul. Wielkiej 27 (działka 30), o powierzchni 1244 m², z uwzględnieniem nakładów związanych z prowadzoną inwestycją, według stanu z daty oględzin nieruchomości i poziomu cen z daty oszacowania, określa się na kwotę:

35 895 000 zł

Słownie: trzydzieści pięć milionów osiemset dziewięćdziesiąt pięć tysięcy złotych

Wartość rynkową nieruchomości gruntowej, zlokalizowanej we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 106, 108, 110 i ul. Wielkiej 27 (działka 30), o powierzchni 1244 m², według stanu po zakończeniu inwestycji polegającej na budowie budynku biurowo-usługowego z parkingiem podziemnym, przy założeniu otrzymaniu dla inwestycji pozwolenia na użytkowanie i poziomu cen z daty oszacowania, określa się na kwotę:

120 038 000 zł

Słownie: sto dwadzieścia milionów trzydzieści osiem tysięcy złotych

Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego:



Data sporządzenia operatu szacunkowego - Poznań, dnia 29 styczeń 2021r.

Strona 42 z 46

Załącznik nr 7 do Warunków Emisji obligacji serii L spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

Załącznik nr 6

Deklaracja Wekslowa In blanco

(„Deklaracja”)

Działając w imieniu spółki i2 Development Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu, pod adresem: 50-104 Wrocław, ul. Łaciarska 4b, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000520460, REGON: 022010257, NIP: 8971785953, o kapitale zakładowym wynoszącym na dzień sporządzenia Warunków Emisji 9.700.000,00 złotych (wpłaconym w całości) („Emitent”) w związku z emisją przez Emitenta maksymalnie do 30.000 (słownie: trzydzieści tysięcy) obligacji na okaziciela serii L, o wartości nominalnej 1 000,00 zł każda i łącznej wartości nominalnej 30.000.000,00 zł (słownie: trzydzieści milionów złotych 00/100) („Obligacje”), dokonywanej na podstawie:

- 1) art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach;
- 2) w trybie oferty prowadzonej na podstawie art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia 2017/1129 poprzez kierowanie Memorandum Informacyjnego do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innymi niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia 2017/1129, tj. w sposób, który stanowi publiczną ofertę papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu;
- 3) na podstawie uchwały nr 3/02/2021 Zarządu Emitenta z dnia 26 lutego 2021 r. w sprawie emisji Obligacji.

dla których prawa i obowiązki Emitenta jako emitenta oraz obligatariuszy zostały określone w dokumencie Warunki Emisji Obligacji serii L („WEO”) niniejszym składamy do dyspozycji spółki MFTRUST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Waryńskiego 3A, 00-645 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 0000579064 („Administrator Zabezpieczeń”) działający jako administrator zabezpieczeń na podstawie art. 29 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach na rzecz obligatariuszy posiadających Obligacje, weksel własny *in blanco* wystawiony przez Emitenta („Weksel”) na zabezpieczenie wszelkich istniejących i przyszłych wierzytelności z Obligacji w tym w tytułu wykupu Obligacji, odsetek wynikających z Obligacji, odsetek za opóźnienia oraz kosztów (w tym kosztów z egzekucji) i wydatków związanych z dochodzeniem zaspokojenia wierzytelności wynikających z Obligacji oraz innych ubocznych świadczeń pieniężnych („Zabezpieczenie Wierzytelności”).

Strona 43 z 46

Załącznik nr 7 do Warunków Emisji obligacji serii L spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

Jednocześnie upoważniamy Administratora Zabezpieczeń do uzupełnienia Weksla na poniższych warunkach na sumę odpowiadającą kwocie wymagalnych Zabezpieczonych Wierzytelności (zgodnie z informacjami przekazanymi przez Obligatariuszy lub posiadanych przez Agenta Płatniczego, tj. Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie), jednakże do wysokości nie większej niż 115% wartości łącznej maksymalnej wartości nominalnej Obligacji, które mogą zostać wyemitowane, tj. kwoty _____ zł (słownie: _____):

1. Administrator Zabezpieczeń ma prawo do uzupełniania Weksla w razie braku spłaty przez Emitenta w terminie Zabezpieczonych Wierzytelności lub ich części zgodnie z zasadami określonymi w WEO lub przepisie prawa,
2. Administrator Zabezpieczeń ma prawo opatrzyć Weksle datą płatności wedle własnego uznania,
3. Weksle jest opatrzone klauzulą „bez protestu” i „nie na zlecenie”,
4. O uzupełnieniu Weksla Administrator Zabezpieczeń powiadomi Emitenta listem poleconym, który powinien zostać wysłany na adres Emitenta ujawnionym w Krajowym Rejestrze Sądowym w dacie wysłania (a w przypadku braku ujawnienia takiego adresu w Krajowym Rejestrze Sądowym, na adres wskazany w niniejszej Deklaracji), na co najmniej 7 dni przed terminem płatności Weksla,
5. W sytuacji gdy Weksle jest uszkodzony lub niewłaściwie wypełniony (zwany dalej: „uszkodzonym wekslem”), Emitent na żądanie Administratora Zabezpieczeń zobowiązuje się wystawić i wręczyć Administratorowi Zabezpieczeń zastępczy weksel własny *in blanco* bez zbędnej zwłoki (dalej zwany: „zastępczym wekslem”). Emitent wyda Administratorowi Zabezpieczeń zastępczy weksel jednocześnie ze zwrotem uszkodzonego weksla przez Administratora Zabezpieczeń. Protokół wydania podpisany przez strony niniejszej Deklaracji będzie przygotowany dacie wręczenia Administratorowi Zabezpieczeń zastępczego weksla, jak również w dacie zwrotu Emitentowi uszkodzonego weksla. Od momentu wręczenia Administratorowi Zabezpieczeń zastępczego weksla wszystkie zobowiązania zawarte w niniejszej Deklaracji będą miały zastosowanie do zastępczego weksla.

_____, dnia _____

W imieniu i na rzecz Emitenta

W imieniu i na rzecz Administratora Zabezpieczeń potwierdzam przyjęcie Deklaracji wraz z Wekslem

Strona 44 z 46

Załącznik nr 7 do Warunków Emisji obligacji serii L spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

Załącznik nr 7

WZÓR OŚWIADCZENIA O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI

Stawający działający jako przedstawiciel i2 Development Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu, pod adresem: 50-104 Wrocław, ul. Łaciarska 4b, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000520460, REGON: 022010257, NIP: 8971785953, o kapitale zakładowym wynoszącym na dzień sporządzenia Warunków Emisji 9.700.000,00 złotych (wpłaconym w całości) („Emitent”) co do obowiązku zapłaty Administratorowi Zabezpieczeń ustanowionemu w związku z emisją Obligacji działającemu na rzecz Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji kwot zabezpieczonych w rozumieniu Warunków Emisji, oświadcza, że poddaje reprezentowaną spółkę pod i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu z całego majątku należącego do Emitenta, na rzecz Administratora Zabezpieczeń – spółki MFTRUST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Waryńskiego 3A, 00-645 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 0000579064, działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek obligatariuszy Obligacji wprost z niniejszego aktu, w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 34.500.000,00 zł (słownie: trzydzieści cztery miliony pięćset tysięcy) złotych w zakresie wszelkich wynikających Warunków Emisji Obligacji obowiązków zapłaty, w tym:

- a) obowiązku zapłaty odsetek wskazanych szczegółowo w § __ niniejszego aktu (pkt 3 Warunków Emisji Obligacji) w każdym Dniu Płatności Odsetek,
- b) obowiązku wykupu Obligacji poprzez zapłatę na rzecz Administratora Zabezpieczeń za każdą Obligację: (i) Należności Głównej w przypadku wykupu w Dniu Wykupu, to jest w dniu 16 marca 2024 r. lub w Dniu Przedterminowego Wykupu stosownie do pkt 8.2 Warunków Emisji Obligacji na żądanie Obligatariusza, powiększone o odsetki wyliczone zgodnie z pkt 3 Warunków Emisji Obligacji lub (ii) Należności Głównej w przypadku wykupu określonego w pkt 8.1 Warunków Emisji Obligacji powiększonej o kwoty odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego do dnia natychmiastowego (bez tego dnia) lub (iii) kwoty wskazanej w szczegółowo w § __ niniejszego aktu (w przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji zgodnie z pkt 8.3 Warunków Emisji Obligacji za żądanie Emitenta, powiększonej o dodatkowe świadczenia pieniężne (premię) liczoną od wartości nominalnej Obligacji będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu, zgodnie z wyszczególnieniem zawartym w pkt 8.3.01 Warunków Emisji Obligacji;

Strona 45 z 46

Załącznik nr 7 do Warunków Emisji obligacji serii L spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

w przypadkach i terminach tam wskazanych, każdorazowo wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienia oraz

- c) zwrotu na rzecz Administratora Zabezpieczeń wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Administratora Zabezpieczeń w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienia,

zaś zdarzeniem, od którego uzależnione jest uprawnienie do prowadzenia egzekucji jest odpowiednio (i) bezskuteczny upływ Dnia Płatności Odsetek od Obligacji, (ii) bezskuteczny upływ Dnia Wykupu każdej z Obligacji, (iii) bezskuteczny upływ Dnia Przedterminowego Wykupu każdej z Obligacji lub (iv) otwarcie likwidacji Emitenta.

2. Przedstawiciele Emitenta oświadczają, że zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie powyższego obowiązku Emitenta, będzie otrzymanie przez Administratora Zabezpieczeń nadanego w formie przesyłki rejestrowanej w rozumieniu art. 3 pkt 23 ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe, potwierdzenia od Noble Securities S.A. sporządzonego w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, iż nie zostało spełnione któregośkolwiek świadczenia wynikającego z Obligacji w terminie wynikającym z Warunków Emisji Obligacji.

Potwierdzenie, o którym mowa w zdaniu poprzednim zostanie sporządzone przez Noble Securities S.A. na pisemne żądanie Administratora Zabezpieczeń w przypadku braku spełnienia przez Emitenta któregośkolwiek świadczenia (świadczeń) wynikających z Obligacji, w terminie wynikającym z Warunków Emisji Obligacji.

3. Przedstawiciele Emitenta oświadczają, że Administrator Zabezpieczeń może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31 grudnia 2026 r.

22.5. Warunki Emisji Obligacji M**WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII M
SPÓŁKI POD FIRMĄ****i2 DEVELOPMENT
SPÓŁKA AKCYJNA**

Wrocław, 24 marca 2021 r.

Zmienione Aneksem nr 1 z dnia 7 kwietnia 2021 r.

Warunki Emisji obligacji serii M spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI KUPONOWYCH NIEZABEZPIECZONYCH SERII M

1. DEFINICJE

1.1. W niniejszym dokumencie wyrażenia i zwroty pisane wielką literą mają znaczenie nadane im poniżej w niniejszym Punkcie 1:

- 1.1.1. „Administrator Zabezpieczeń” oznacza spółkę pod firmą MFTRUST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Waryńskiego 3A, 00-645 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 0000579064, NIP: 7010510433, REGON: 362668000, kapitał zakładowy: 5.000,00 złotych pełniącą na podstawie umowy zawartej z Emitentem funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach;
- 1.1.2. „Agent Emisji”, oznacza NS pełniący na podstawie umowy zawartej z Emitentem funkcję agenta emisji w rozumieniu art. 7a Ustawy o Obrocie;
- 1.1.3. „Agent Płatniczy” oznacza podmiot pełniący funkcję agenta płatniczego w rozumieniu Regulacji KDPW, w tym wykonujący czynności dotyczące ustaleń i obliczeń wysokości świadczeń z Obligacji, a także czynności polegające na przekazywaniu KDPW środków pieniężnych na potrzeby realizacji takich wypłat, którym na podstawie umowy zawartej z Emitentem jest NS;
- 1.1.4. „Aktywa o Znacznej Wartości” oznacza aktywa o wartości stanowiącej ponad 10% skonsolidowanych aktywów Grupy Emitenta wykazane w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta, skonsolidowanym rocznym, półrocznym lub kwartalnym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;
- 1.1.5. „ASO Catalyst”, „ASO” oznacza alternatywny system obrotu obligacjami komunalnymi i korporacyjnymi prowadzony i zarządzany przez GPW pod nazwą CATALYST;
- 1.1.6. „Deklaracja Wekslowa” oznacza deklarację wekslową Emitenta dotyczącą wypełnienia Weksła Własnego wystawioną przez Emitenta do Dnia Przydziału i skierowaną do Administratora Zabezpieczeń;
- 1.1.7. „Dematerializacja w KDPW” oznacza rejestrację Obligacji w KDPW w rozumieniu art. 8 ust. 2 Ustawy o Obligacjach oraz art. 5a ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.1.8. „Depozytariusz” oznacza podmiot prowadzący Rachunek Obligacji, na którym zapisane zostaną Obligacje po ich Dematerializacji w KDPW;
- 1.1.9. „Dzień Emisji” oznacza dzień, wskazany w pkt. 2.8.2 Warunków Emisji, w którym Obligacje zostaną zapisane w Ewidencji;
- 1.1.10. „Dzień Płatności Odsetek” lub (w zależności od kontekstu) „Dni Płatności Odsetek” oznaczają dni wskazane w pkt. 3.6 Warunków Emisji, w których wypłacane będą Kwoty Odsetek;
- 1.1.11. „Dzień Przydziału” oznacza dzień podjęcia przez Emitenta uchwały o przydziale Obligacji. Dzień Przydziału nie jest tożsamy z Dniem Emisji;

Strona 2 z 47

Warunki Emisji obligacji serii M spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

- 1.1.12. „Dzień Ustalania Oprocentowania”** oznacza dzień przypadający na cztery Dni Robocze przed rozpoczęciem drugiego i każdego kolejnego Okresu Odsetkowego. W Dniu Ustalania Oprocentowania określa się wysokość Oprocentowania dla najbliższego następującego po tym dniu Okresu Odsetkowego;
- 1.1.13. „Dzień Ustalania Praw”** oznacza szósty Dzień Roboczy przed Dniem Wykupu, Dniem Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta lub odpowiednio Dniem Płatności Odsetek, a gdy taki dzień nie będzie mógł być Dniem Ustalania Praw, inny ustalony zgodnie z Regulacjami KDPW najbliższy dzień przed Dniem Wykupu lub odpowiednio Dniem Płatności Odsetek w zakresie mającym zastosowanie do ustalenia podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji;
- 1.1.14. „Dzień Przedterminowego Wykupu”** oznacza odpowiednio Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta lub Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza;
- 1.1.15. „Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta”** oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 8.3 Warunków Emisji;
- 1.1.16. „Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza”** oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 8.2 Warunków Emisji;
- 1.1.17. „Dzień Wykupu”** oznacza dzień wskazany w pkt. 2.10.2 Warunków Emisji, w którym Obligacje zostaną wykupione przez Emitenta zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji;
- 1.1.18. „Dzień Roboczy”** oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela oraz dni ustawowo wolne od pracy w rozumieniu ustawy z dnia 18 stycznia 1951 r. o dniach wolnych od pracy;
- 1.1.19. „Emitent”, „Spółka”** oznacza spółkę pod firmą i2 Development Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu, pod adresem: 50-104 Wrocław, ul. Łaciarska 4b, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000520460, REGON: 022010257, NIP: 8971785953, o kapitale zakładowym wynoszącym na dzień sporządzenia Warunków Emisji 9.700.000,00 złotych (wpłaconym w całości);
- 1.1.20. „Ewidencja”** oznacza ewidencję, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4 Ustawy o Obrocie, prowadzoną dla Obligacji przez Agenta Emisji;
- 1.1.21. „Formularz Zapisu”** oznacza pisemne oświadczenie Inwestora o złożeniu zapisu na Obligacje;
- 1.1.22. „Grupa”, „Grupa Emitenta”** oznacza każdorazowo Emitenta oraz podmioty zależne od Emitenta lub współkontrolowane przez Emitenta w rozumieniu przepisów MSR i MSSF;
- 1.1.23. „Hipoteka”** oznacza ograniczone prawo rzeczowe w postaci hipoteki umownej, o której mowa w pkt 5.2 Warunków Emisji, zabezpieczające wierzytelności z Obligacji;
- 1.1.24. „i2 Powstańców Śląskich”** oznacza spółkę pod firmą i2 Powstańców Śląskich spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu pod adresem: 50-104 Wrocław, ul. Łaciarska 4b, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000591533, REGON: 363225108, NIP: 8971817280,

Strona 3 z 47

Warunki Emisji obligacji serii M spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

o kapitale zakładowym wynoszącym na dzień sporządzenia Warunków Emisji 100.000,00 złotych;

- 1.1.25. „Inwestor” oznacza podmiot, któremu udostępniono Memorandum Informacyjne;
- 1.1.26. „KDPW” oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.1.27. „Kodeks Cywilny” oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny;
- 1.1.28. „Kodeks postępowania cywilnego” oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego;
- 1.1.29. „Kwota Odsetek” oznacza kwotę odsetek płatną przez Emitenta z tytułu Obligacji obliczaną i wypłacaną za pośrednictwem Agenta Płatniczego zgodnie z postanowieniami niniejszych Warunków Emisji;
- 1.1.30. „Kwota Wykupu” oznacza w odniesieniu do danej Obligacji kwotę należności głównej, tj. kwotę równą Wartości Nominalnej należną w Dniu Wykupu lub w Dniu Przedterminowego Wykupu zgodnie z postanowieniami niniejszych Warunków Emisji;
- 1.1.31. „Memorandum Informacyjne”, „Memorandum” oznacza dokument, o którym mowa w art. 38b ust. 1 w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie, niebędący prospektem w rozumieniu Rozporządzenia 2017/1129, na podstawie którego Inwestorom proponuje się nabycie Obligacji, zawierający m. in. niniejsze Warunki Emisji;
- 1.1.32. „MSR” oznacza Międzynarodowe Standardy Rachunkowości oraz ich interpretacje zatwierdzone przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości;
- 1.1.33. „MSSF” oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związane z nimi interpretacje ogłoszone w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej;
- 1.1.34. „NS”, „Firma Inwestycyjna” oznacza spółkę pod firmą Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, pod adresem: Rondo Ignacego Daszyńskiego 2C, 00-843 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000018651, posiadającą numer NIP 6760108427, REGON 350647408, o kapitale zakładowym wynoszącym na dzień sporządzenia Warunków Emisji 3.494.747,00 zł (wpłaconym w całości);
- 1.1.35. „Obligacje” oznacza instrumenty finansowe emitowane przez Emitenta zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji, będące obligacjami w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, opisane w pkt. 2.1.1 Warunków Emisji;
- 1.1.36. „Obligacje Serii J” oznacza obligacje w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, wyemitowane przez Emitenta na podstawie Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 18 lutego 2020 r. w przedmiocie emisji obligacji serii J Emitenta;
- 1.1.37. „Obligacje Serii L” oznacza obligacje w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, wyemitowane przez Emitenta na podstawie Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 26 lutego 2021 r. w przedmiocie emisji obligacji serii L Emitenta;
- 1.1.38. „Obligatariusz” oznacza właściciela Obligacji, tj.:
- (i) w przypadku Obligacji zapisanych w Ewidencji: podmiot wskazany w Ewidencji jako właściciel Obligacji,

Strona 4 z 47

Warunki Emisji obligacji serii M spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

- (ii) w przypadku Dematerializacji Obligacji w KDPW: podmiot będący posiadaczem Rachunku Papierów Wartościowych, na którym są zapisane Obligacje lub - w odniesieniu do Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym - podmiot wskazany Depozytariuszowi przez posiadacza Rachunku Zbiorczego jako właściciel Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym i działający w zakresie jakichkolwiek praw i obowiązków wynikających z niniejszych Warunków Emisji oraz Obligacji za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego;

1.1.39. „Oferta” oznacza ofertę Obligacji prowadzoną na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a) lub lit. b) Rozporządzenia 2017/1129 poprzez kierowanie Memorandum Informacyjnego do inwestorów kwalifikowanych lub do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innymi niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia 2017/1129, tj. w sposób, który stanowi publiczną ofertę papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu;

1.1.40. „Odsetki” lub „Oprocentowanie” oznacza świadczenie Emitenta, o którym mowa w pkt. 3 Warunków Emisji;

1.1.41. „Okres Odsetkowy” oznacza okres rozpoczynający się w Dniu Przydziału i kończący się w pierwszym Dniu Płatności Odsetek oraz każdy kolejny okres rozpoczynający się od danego Dnia Płatności Odsetek do kolejnego Dnia Płatności Odsetek, a ostatni Okres Odsetkowy kończyć się będzie w Dniu Wykupu lub odpowiednio w Dniu Przedterminowego Wykupu lub innym dniu, w którym zobowiązanie do płatności Kwoty Wykupu stanie się wymagalne;

1.1.42. „Operat Szacunkowy” oznacza pisemną opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami sporządzoną przez jeden z następujących, enumeratywnie wskazanych, podmiotów: Knight Frank Sp. z o.o., Cushman&Wakefield Polska Sp. z o.o., CBRE Sp. z o.o., Colliers International Poland Sp. z o.o., BNP Paribas Real Estate Poland Sp. z o.o., JLL Sp. z o.o., Savills Sp. z o.o., Ernst & Young spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Corporate Finance Sp. k.;

1.1.43. „Podmioty Powiązane” oznacza podmioty powiązane z Emitentem oraz podmiotami z Grupy Emitenta w rozumieniu Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, nie wchodzące w skład Grupy Emitenta.

1.1.44. „Podmiot Zależny” oznacza jednostkę z Grupy Emitenta za wyjątkiem Emitenta.

1.1.45. „Podstawowa Działalność Gospodarcza” oznacza działalność gospodarczą polegającą na działalności deweloperskiej, 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, działalności w zakresie architektury oraz, w przypadku Emitenta i innych spółek z Grupy posiadających udziały w Podmiotach Zależnych, działalności firm centralnych i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych;

1.1.46. „Pozostałe Obligacje” oznacza Obligacje Serii L oraz obligacje w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, które zostaną wyemitowane przez Emitenta w przyszłości

Strona 5 z 47

Warunki Emisji obligacji serii M spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

(z wyłączeniem Obligacji objętych niniejszymi Warunkami Emisji), z których wierzytelności będą mogły zostać docelowo zabezpieczone hipoteką umowną ustanowioną na tej samej nieruchomości, która jest przedmiotem Hipoteki mającej zabezpieczać wierzytelności z Obligacji i z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia - celem uniknięcia wszelkich wątpliwości łączna wartość nominalna Obligacji i Pozostałych Obligacji posiadających zabezpieczenie hipoteczne na tej samej nieruchomości, nie może przekroczyć 40.000.000,00 PLN;

- 1.1.47. „Prawo Bankowe” oznacza ustawę z dnia 27 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe;
- 1.1.48. „Prawo restrukturyzacyjne” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 r. - Prawo restrukturyzacyjne;
- 1.1.49. „Prawo upadłościowe” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe;
- 1.1.50. „Przedterminowy Wykup” oznacza wykup Obligacji przed Dniem Wykupu na warunkach określonych w pkt. 8 Warunków Emisji;
- 1.1.51. „Rachunek Obligacji” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.1.52. „Rachunek Papierów Wartościowych” oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie, na którym zostały zapisane Obligacje;
- 1.1.53. „Rachunek Zbiorczy” oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie, na którym zostały zapisane Obligacje;
- 1.1.54. „Regulacje KDPW” oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności Regulamin KDPW i Szczegółowe Zasady Działania KDPW;
- 1.1.55. „Rozporządzenie 2017/1129” oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylecia dyrektywy 2003/71/WE;
- 1.1.56. „Skonsolidowane Kapitały Własne” oznaczają 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, półrocznym lub kwartalnym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;
- 1.1.57. „Skorygowane Skonsolidowane Kapitały Własne” oznaczają Skonsolidowane Kapitały Własne pomniejszone o wartość firmy wykazaną jako składnik aktywów wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta, skonsolidowanym rocznym, półrocznym lub kwartalnym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;
- 1.1.58. „Statut” oznacza statut Emitenta;
- 1.1.59. „Strona internetowa Emitenta” oznacza stronę internetową pod adresem <https://www.i2development.pl/> lub każdą inną stronę internetową, która ją zastąpi w przypadku zaprzestania funkcjonowania;
- 1.1.60. „Subskrybent” oznacza Inwestora, który złożył zapis na Obligacje;

Strona 6 z 47

Warunki Emisji obligacji serii M spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

- 1.1.61. „Ustawa o Obligacjach” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach;
- 1.1.62. „Ustawa o Obrocie” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi;
- 1.1.63. „Ustawa o Ofercie” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych;
- 1.1.64. „Wartość Nominalna” oznacza wartość nominalną jednej Obligacji wskazaną w pkt. 2.4 Warunków Emisji;
- 1.1.65. „Warunki Emisji” oznacza niniejszy dokument wraz z wszelkimi ewentualnymi późniejszymi zmianami oraz załącznikami, który stanowi warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach;
- 1.1.66. „Weksel Własny” oznacza weksel własny in blanco wystawiony przez Emitenta na rzecz Administratora Zabezpieczeń, który Administrator Zabezpieczeń może uzupełnić zgodnie z postanowieniami Deklaracji Wekslowej;
- 1.1.67. „Wskaźnik Zadłużenia Finansowego Netto” oznacza wyrażony w procentach stosunek Zadłużenia Finansowego Netto do Skorygowanych Skonsolidowanych Kapitałów Własnych;
- 1.1.68. „Zadłużenie Finansowe” oznacza sumę zobowiązań finansowych (zobowiązań o charakterze odsetkowym) Grupy Emitenta obejmujące w szczególności zobowiązania z tytułu obligacji lub innych papierów dłużnych o charakterze podobnym do obligacji, zobowiązań z tytułu pożyczek, kredytów bankowych i leasingu;
- 1.1.69. „Zadłużenie Finansowe Netto” oznacza Zadłużenie Finansowe pomniejszone o kwotę środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych w posiadaniu Grupy Emitenta, w tym o środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych prowadzonych dla realizowanych projektów;
- 1.1.70. „Zarząd” oznacza zarząd Emitenta;
- 1.1.71. „Zgromadzenie Obligatariuszy” oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji na podstawie art. 46 Ustawy o Obligacjach;
- 1.1.72. „zł”, „złoty” lub „PLN” oznacza polski złoty, tj. oficjalny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o denominacji złotego.
- 1.2. O ile z kontekstu nie wynika wprost inaczej, wszelkie wyrażenia zdefiniowane powyżej w Punkcie 1 w liczbie pojedynczej mają przypisane w tymże Punkcie 1 znaczenie w liczbie mnogiej i odwrotnie, a wszelkie odwołania do Punktów odnoszą się do odpowiednich Punktów niniejszych Warunków Emisji.
- 1.3. Wszelkie pojęcia określone za pomocą odniesienia do innego dokumentu mają znaczenia nadane im w tymże innym dokumencie.
- 1.4. Wszelkie odniesienia do jakiegokolwiek dokumentu obejmują wszelkie jego zmiany oraz załączniki.
- 1.5. Nagłówki zostały wprowadzone wyłącznie do celów ułatwienia lub odniesienia i nie wpływają na interpretację niniejszych Warunków Emisji.

Strona 7 z 47

Warunki Emisji obligacji serii M spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

- 1.6. Wszelkie odniesienia w Warunkach Emisji do przepisu prawa należy interpretować, jako odniesienia do treści tego przepisu z każdorazowymi zmianami lub, w razie jego uchylenia lub utraty mocy obowiązującej, do przepisu, który go uchylił, albo który reguluje zasadniczo taką samą materię jak przepis uchylony.

2. INFORMACJE O OBLIGACJACH

2.1. Instrument Finansowy

2.1.1. Obligacje serii M, na okaziciela.

2.1.2. Kreacja praw z Obligacji nastąpi po dokonaniu wszystkich wskazanych poniżej czynności w ramach emisji, z chwilą dokonania ostatniej z nich:

- a) udostępnieniu Memorandum Informacyjnego do inwestorów kwalifikowanych lub do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innymi niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia 2017/1129,
- b) złożeniu Formularza Zapisu przez Inwestora zainteresowanego nabyciem Obligacji,
- c) uiszczeniu Ceny Emisyjnej za Obligacje, na zasadach i w terminach określonych w Memorandum Informacyjnym,
- d) dokonaniu przydziału Obligacji przez Emitenta zgodnie z zasadami określonymi w Memorandum Informacyjnym,
- e) zapisaniu Obligacji w Ewidencji.

2.1.3. Inwestor może złożyć zapis na Obligacje tylko na warunkach określonych w Memorandum Informacyjnym, w formie pisemnej, elektronicznej lub w formie dyspozycji telefonicznej.

2.1.4. Obligacje zostaną zapisane w Ewidencji w Dniu Emisji.

2.1.5. Obligacja jest papierem wartościowym emitowanym w serii, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem właściciela Obligacji (tj. Obligatariusza) i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń określonych w niniejszych Warunkach Emisji.

2.1.6. Emitent jest jedynym podmiotem, od którego Obligatariusze mogą dochodzić spełnienia wierzytelności wynikających z Obligacji, z zastrzeżeniem przypadków połączenia lub przekształcenia Emitenta, w których – na zasadzie sukcesji uniwersalnej lub kontynuacji – podmiotem odpowiedzialnym za wykonanie zobowiązań wynikających z Obligacji będzie następca prawny lub podmiot po przekształceniu.

2.2. Wskazanie podmiotu pełniącego funkcję Agenta Emisji, w tym prowadzącego Ewidencję:

Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, przy Rondzie Ignacego Daszyńskiego 2C, 00-843 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000018651, posiadająca numer NIP 6760108427, REGON 350647408.

Adres do korespondencji: Noble Securities S.A. ul. Królewska 57, 30-081 Kraków.

Strona 8 z 47

Warunki Emisji obligacji serii M spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

- 2.2.1. Ewidencja prowadzona jest przez Agenta Emisji od Dnia Emisji do dnia zarejestrowania Obligacji w KDPW. W Ewidencji ujawniane będą w szczególności poniższe dane:
- a) imię i nazwisko albo nazwa lub firma Obligatariusza, jego adres zamieszkania albo adres siedziby, a także – jeśli taki zostanie wskazany – adres do korespondencji (także elektronicznej – email),
 - b) liczba i seria Obligacji, które przysługują danemu Obligatariuszowi,
 - c) numer rachunku papierów wartościowych lub rachunku bankowego, na który przekazywane będą świadczenia pieniężne w wyniku spełnienia przez Emitenta zobowiązań z tytułu Obligacji,
 - d) adnotacje o istniejących w stosunku do Obligacji obciążeniach/roszczeniach zgłoszonych/ujawnionych Agentowi Emisji przez Obligatariusza lub uprawnione organy.
- 2.2.2. Obligatariusz zobowiązany jest do zgłaszania Agentowi Emisji wszelkich zmian danych podanych Agentowi Emisji, w szczególności danych wskazanych w pkt. 2.2.1 Warunków Emisji.
- 2.2.3. W przypadku utraty przez podmiot wskazany w pkt. 2.2. uprawnień koniecznych do prowadzenia Ewidencji, Emitent zobowiązany jest przenieść prowadzenie Ewidencji do innego podmiotu, spełniającego warunki określone przepisami prawa.
- 2.2.4. W terminie 2 Dni Roboczych od Dnia Emisji Agent Emisji podejmie działania zmierzające do rejestracji Obligacji w KDPW.
- 2.3. Waluta Obligacji
- Obligacje będą emitowane w walucie polskiej (PLN).
- 2.4. Wartość nominalna jednej Obligacji
- 1 000,00 (słownie: tysiąc 00/100) złotych.
- 2.5. Cena emisyjna Obligacji
- 1 000,00 (słownie: tysiąc 00/100) złotych (cena emisyjna jest równa wartości nominalnej Obligacji).
- 2.6. Wielkość emisji
- 2.6.1. Maksymalna liczba Obligacji proponowanych do nabycia
- Emitent proponuje do nabycia 22 061 (słownie: dwadzieścia dwa tysiące sześćdziesiąt jeden) Obligacji.
- 2.6.2. Maksymalna wartość nominalna Obligacji proponowanych do nabycia
- Łączna maksymalna wartość nominalna Obligacji proponowanych do nabycia wynosi 22 061 000,00 (słownie: dwadzieścia dwa miliony sześćdziesiąt jeden tysięcy 00/100) złotych.
- 2.6.3. Ostateczna liczba i wartość nominalna Obligacji
- Ostateczna liczba i wartość nominalna Obligacji zostanie wskazana przez Emitenta w uchwale ws. przydziału Obligacji.
- 2.7. Podstawa prawna i tryb emisji Obligacji

Strona 9 z 47

Warunki Emisji obligacji serii M spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

- 2.7.1.** Obligacje emitowane są zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji oraz
- a) art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach;
 - b) w trybie oferty prowadzonej na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a) lub b) Rozporządzenia 2017/1129 poprzez kierowanie Memorandum Informacyjnego do inwestorów kwalifikowanych lub nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innymi niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia 2017/1129, tj. w sposób, który stanowi publiczną ofertę papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu;
 - c) na podstawie uchwały nr 02/03/2021 Zarządu Emitenta z dnia 24 marca 2021 r. w sprawie emisji Obligacji, zmienionej uchwałą nr 01/04/2021 Zarządu Emitenta z dnia 7 kwietnia 2021 r.
- 2.7.2.** Do Obligacji mają również zastosowanie właściwe przepisy dotyczące instrumentów finansowych, a także, odpowiednie Regulacje KDPW.
- 2.8.** Dzień Przydziału Obligacji, zapisanie Obligacji w Ewidencji oraz Dzień Emisji Obligacji
- 2.8.1.** Dniem Przydziału jest dzień 16 kwietnia 2021 r.
- 2.8.2.** Dniem Emisji Obligacji jest dzień zapisania Obligacji w Ewidencji, przypadający nie później niż 20 kwietnia 2021 r.
- 2.9.** Próg Emisji
- Emitent nie określił progu emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.
- 2.10.** Dzień Wykupu oraz podmioty uprawnione do Kwoty Wykupu
- 2.10.1.** Okres do wykupu Obligacji wynosi 35 miesięcy liczonych od Daty Przydziału Obligacji.
- 2.10.2.** Dniem Wykupu jest dzień 16 marca 2024 r.
- 2.10.3.** Jeżeli Dzień Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, Obligacje zostaną wykupione w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Wykupu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.
- 2.10.4.** Podmiotami uprawnionymi do Kwoty Wykupu będą Obligatariusze, którzy będą posiadać Obligacje na koniec Dnia Ustalenia Praw.
- 2.11.** Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.
- 2.12.** Zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 3 Ustawy o Obligacjach, Emitent przewiduje możliwość zaliczenia wierzytelności z tytułu wykupu Obligacji na poczet ceny nabycia obligacji emitowanych w przyszłości.
- 3. WARUNKI WYPŁATY OPROCENTOWANIA**
- 3.1.** Sposób ustalenia wysokości Oprocentowania
- 3.1.1.** Obligacje są oprocentowane. Stawka Oprocentowania jest stała i jest równa 5,07% (pięć i 07/100 punktu procentowego) w skali roku (podstawa Okresu Odsetkowego wynosi 365 dni) z zastrzeżeniem postanowień ppkt. 3.1.2., 3.1.3. i 3.1.4. poniżej.

Strona 10 z 47

Warunki Emisji obligacji serii M spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

- 3.1.2. Stawka Oprocentowania w pierwszym Okresie Odsetkowym jest podwyższona o 0,40 p.p. (40/100 punktu procentowego), tj. wynosi 5,47% (pięć i 47/100 punktu procentowego) w skali roku.
- 3.1.3. Jeżeli w Dniu Ustalenia Oprocentowania dla danego Okresu Odsetkowego Hipoteka nie będzie prawomocnie ujawniona na pierwszym miejscu we właściwej dla Nieruchomości Wielka 27 księdze wieczystej, Oprocentowanie w najbliższym Okresie Odsetkowym (tj. rozpoczynającym się bezpośrednio po Dniu Ustalenia Oprocentowania, o którym mowa powyżej), będzie wyższe o dodatkowe 0,40 p.p. (40/100 punktu procentowego) („Premia”).
- 3.1.4. Odstąpienie przez Agenta Płatniczego od doliczenia Premii do stawki Oprocentowania jest możliwe, pod rygorem nieważności, wyłącznie po złożeniu przez Emitenta pisemnego wniosku do Agenta Płatniczego, najpóźniej w Dniu Ustalenia Oprocentowania. Do wniosku Emitent zobowiązany jest dołączyć dokumenty potwierdzające, że Hipoteka jest prawomocnie ujawniona na pierwszym miejscu we właściwej dla Nieruchomości Wielka 27 księdze wieczystej. W szczególności Agent Płatniczy uzna do tego celu wypis z księgi wieczystej, który nie będzie zawierał wzmianki o wniesieniu skargi na orzeczenie referendarza sądowego lub apelacji od wpisu.
- 3.1.5. Po Dniu Wykupu oraz po Dniu Przedterminowego Wykupu Obligacje nie są oprocentowane.
- 3.2. Data rozpoczęcia i zakończenia naliczania oprocentowania
- 3.2.1. Oprocentowanie Obligacji naliczane jest począwszy od Daty Przydziału (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wykupu (włącznie z tym dniem).
- 3.2.2. W przypadku, gdy Kwota Odsetek naliczana ma być za okres krótszy niż pełny Okres Odsetkowy, będzie ona obliczana w oparciu o rzeczywistą liczbę dni w tym okresie od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia), albo Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego, do Dnia Przedterminowego Wykupu (włącznie z tym dniem).
- 3.3. Termin wypłaty oprocentowania
- 3.3.1. Oprocentowanie Obligacji będzie wypłacane w Dniach Płatności Odsetek, przy czym jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie Dniem Roboczym, Kwota Odsetek zostanie wypłacona w najbliższym Dniu Roboczym następującym po Dniu Płatności Odsetek. W takim wypadku Obligatariuszowi nie będą przysługiwały odsetki za opóźnienie lub zwłokę w dokonaniu płatności lub jakiegokolwiek inne dodatkowe płatności.
- 3.3.2. Kwotę Odsetek oblicza się z dokładnością do jednego grosza (przy czym pół grosza będzie zaokrąglone w górę).
- 3.4. Miejsce i sposób wypłaty oprocentowania
- 3.4.1. Wypłata świadczeń z Obligacji dokonywana będzie za pośrednictwem KDPW poprzez przelew środków pieniężnych na Rachunek Papierów Wartościowych wskazany w Formularzu Zapisu lub inny rachunek wskazany przez Obligatariusza.
- 3.4.2. Kwota Odsetek za cały Okres Odsetkowy wypłacona zostanie Obligatariuszowi, któremu przysługiwały Obligacje na koniec Dnia Ustalenia Praw.
- 3.5. Wysokość Kwoty Odsetek

Strona 11 z 47

Warunki Emisji obligacji serii M spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

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

$$KO = N \times O \times n / 365, \text{ gdzie:}$$

„KO” oznacza zaokrągloną do drugiego miejsca po przecinku Kwotę Odsetek za dany Okres Odsetkowy od jednej Obligacji,

„N” oznacza Wartość Nominalną jednej Obligacji,

„O” oznacza oprocentowanie Obligacji, o którym mowa w pkt. 3.1.1. Warunków Emisji,

„n” oznacza liczbę dni w Okresie Odsetkowym.

- 3.5.2. Podmiotami uprawnionymi do Kwoty Odsetek za dany Okres Odsetkowy będą Obligatariusze, którzy posiadali Obligacje na koniec Dnia Ustalenia Praw do Kwoty Odsetek za dany Okres Odsetkowy.

3.6. Dni Płatności Odsetek

3.6.1. Odsetki wypłacane są w dniach:

Lp.	Dzień Płatności Odsetek
1.	16 czerwca 2021 r.
2.	16 września 2021 r.
3.	16 grudnia 2021 r.
4.	16 marca 2022 r.
5.	16 czerwca 2022 r.
6.	16 września 2022 r.
7.	16 grudnia 2022 r.
8.	16 marca 2023 r.
9.	16 czerwca 2023 r.
10.	16 września 2023 r.
11.	16 grudnia 2023 r.
12.	16 marca 2024 r.

- 3.6.2. W przypadku Przedterminowego Wykupu, odsetki od Obligacji będących przedmiotem Przedterminowego Wykupu wypłacane są w Dniu Przedterminowego Wykupu.

4. ŚWIADCZENIA Z OBLIGACJI

Strona 12 z 47

Warunki Emisji obligacji serii M spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

- 4.1. Obligatariuszom przysługuje prawo do następujących świadczeń:
- 4.1.1. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Wykupu;
 - 4.1.2. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Odsetek;
 - 4.1.3. świadczenia pieniężnego dodatkowego (premii) za Przedterminowy Wykup Obligacji, w przypadkach i na warunkach określonych w pkt. 8.3.01 Warunków Emisji.
- 4.2. W przypadku opóźnienia w płatnościach świadczeń z Obligacji Obligatariuszom przysługiwać będą odsetki ustawowe na zasadach ogólnych.
- 4.3. Z Obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego ze strony Emitenta.
- 4.4. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane z uwzględnieniem odpowiednich potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych, jeśli takie wynikają z przepisów wydanych w Rzeczypospolitej Polskiej w odniesieniu do Obligacji.
- 4.5. Emitent nie będzie dokonywał na rzecz Obligatariuszy zwrotu kwot wyrównujących pobrane podatki ani żadnych dodatkowych płatności, jeżeli z jakąkolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku, opłaty lub innych należności publicznoprawnych.
- 4.6. W sprawach związanych z Obligacjami, Agent Emisji, Agent Płatniczy, Depozytariusz, Firma Inwestycyjna oraz Administrator Zabezpieczeń działają wyłącznie w zakresie wynikającym z umów zawartych z Emitentem i nie ponoszą żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy za zobowiązania Emitenta wynikające z Obligacji ani za skuteczność dochodzenia roszczeń Obligatariuszy wobec Emitenta lub osoby trzeciej udzielającej którekolwiek z zabezpieczeń przewidzianych w Warunkach Emisji.
- 4.7. Agent Emisji, Agent Płatniczy, Depozytariusz, Firma Inwestycyjna ani Administrator Zabezpieczeń nie dokonują weryfikacji lub oceny ryzyka Emitenta, ani osoby trzeciej udzielającej którekolwiek z zabezpieczeń przewidzianych w Warunkach Emisji oraz ryzyka inwestycji w Obligacje.

5. ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z OBLIGACJI

- 5.1. W chwili emisji wierzytelności z Obligacji będą niezabezpieczone.

Hipoteka

- 5.2. Emitent zobowiązuje się, że spółka i2 Powstańców Śląskich jako właściciel nieruchomości gruntowej, zlokalizowanej we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 106, 108, 110 i ul. Wielkiej 27 (działka nr 30), o powierzchni 1244 m² („Nieruchomość Wielka 27”) złoży najpóźniej do Dnia Przydziału, do właściwego sądu wieczystoksięgowego, kompletny i prawnie skuteczny wniosek o zmianę treści hipoteki, która ma być ustanowiona na Nieruchomości Wielka 27 tytułem zabezpieczenia Obligacji Serii L w celu (i) objęcia tym zabezpieczeniem hipotecznym dodatkowo Obligacji zgodnie z warunkami wskazanymi w pkt 5.4 poniżej i (ii) zwiększenia sumy hipoteki do najwyższej kwoty zabezpieczenia nie niższej niż 150% łącznej wartości nominalnej Obligacji, które zostaną wyemitowane w ramach emisji Obligacji dokonywanej na podstawie niniejszych Warunków Emisji oraz Pozostałych Obligacji i nie wyższej niż 60 000 000, 00 zł („Hipoteka”). Przez ustanowienie Hipoteki rozumie się prawomocny wpis Hipoteki do właściwych ksiąg wieczystych.

Strona 13 z 47

Warunki Emisji obligacji serii M spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

- Emitent oraz spółka i2 Powstańców Śląskich zawarli w dniu 26 lutego 2021 r. zmienioną aneksem nr 1 w dniu 24 marca 2021r. odpłatną umowę użyczenia zabezpieczenia, na podstawie której spółka i2 Powstańców Śląskich zobowiązała się do ustanowienia Hipoteki.
- 5.3. Emitent zobowiązuje się ponadto, iż do dnia 31 grudnia 2021 r. Hipoteka ustanowiona na II miejscu hipotecznym na Nieruchomości Wielka 27 zostanie przeniesiona na pierwsze miejsce hipoteczne, a w sytuacji skutecznego wykreślenia z I miejsca hipotecznego Obligacji Serii J Emitent zobowiązuje się, że do dnia 31 grudnia 2021 r. ustawi Hipotekę na I miejscu hipotecznym na Nieruchomości Wielka 27.
- 5.4. Warunki zabezpieczenia w postaci Hipoteki:
- 5.4.1. Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna.
- 5.4.2. Suma Hipoteki: nie mniej niż 150% łącznej wartości nominalnej Obligacji, które zostaną wyemitowane w ramach emisji Obligacji dokonywanej na podstawie niniejszych Warunków Emisji oraz Pozostałych Obligacji i nie więcej niż 60 000 000 zł,
- 5.4.3. Miejsce hipoteczne: drugie miejsce hipoteczne, z roszczeniem o przeniesienie na opróżnione miejsce hipoteczne powstałe po wykreśleniu hipoteki poprzedzającej, tj. z roszczeniem o przeniesienie na pierwsze miejsce hipoteczne, a w sytuacji skutecznego wykreślenia z I miejsca hipotecznego Obligacji Serii J na pierwsze miejsce hipoteczne.
- 5.4.4. Przedmiot Hipoteki: przedmiot Hipoteki stanowi nieruchomość gruntowa, na której prowadzona jest budowa budynku biurowo-usługowego z parkingiem podziemnym, położona we Wrocławiu przy ulicy Powstańców Śląskich – obręb ewidencyjny 0022 Południe, działka nr 30, o łącznej powierzchni 0,1244 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW WR1K/00201673/7, której obecnym właścicielem jest i2 Powstańców Śląskich („Nieruchomość Wielka 27”).
- 5.4.5. Realizacja Hipoteki: zaspokojenie może nastąpić poprzez wszczęcie sądowego postępowania egzekucyjnego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 17 listopada 1964 Kodeks postępowania cywilnego.
- 5.4.6. Wycena przedmiotu Hipoteki: wycena Nieruchomości Wielka 27 stanowiącej przedmiot Hipoteki sporządzona została przez Panią Hannę Rękas, uprawnienia PUMiRM nr 6852 („Rzecznawca”), która spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, w tym posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność; wyciąg z operatu szacunkowego przedmiotu Hipoteki stanowi Załącznik nr 5 do niniejszych Warunków Emisji.
- 5.5. Zmiana treści Hipoteki.
- Treść Hipoteki ustanowionej na Nieruchomości Wielka 27 będzie mogła zostać w przyszłości zmieniona przez Emitenta oraz Administratora Zabezpieczeń w porozumieniu z każdorazowym właścicielem Nieruchomości Wielka 27 –w ten sposób, iż bez uszczerbku dla zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji, Hipoteka będzie zabezpieczać również wierzytelności z tytułu wyemitowanych Pozostałych Obligacji z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia, tj. Hipoteka ustanowiona pierwotnie na drugim miejscu hipotecznym z roszczeniem o przeniesienie na opróżnione miejsce hipoteczne powstałe po wykreśleniu hipoteki poprzedzającej, a w sytuacji skutecznego wykreślenia z I miejsca

Strona 14 z 47

Warunki Emisji obligacji serii M spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

hipotecznego Obligacji Serii J na pierwszym miejscu hipotecznym, w wysokości nie mniejszej niż 150% wartości nominalnej dotychczas wyemitowanych Obligacji i Pozostałych Obligacji.

5.6. Obciążenia istniejące na przedmiocie Hipoteki (Nieruchomości Wielka 27).

Na dzień zatwierdzenia Warunków Emisji w dziale IV księgi wieczystej KW nr WR1K/00201673/7, obejmującej Nieruchomość Wielka 27, ujawniona jest hipoteka umowna łączna na kwotę 30 000 000,00 złotych jako zabezpieczenie wszelkich istniejących i przyszłych roszczeń, w szczególności o zapłatę należności z tytułu wykupu Obligacji Serii J zgodnie z warunkami emisji Obligacji Serii J z dnia 18 lutego 2020 r. oraz odsetek od obligacji i wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji Serii J, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji Serii J.

W dziale IV ww. księgi wieczystej widnieje wzmianka z dnia 9 marca 2021 r. (DZ. KW. / WR1K / 18337 / 21 / 1 - 2021-03-09, 14:09:03) dotycząca wykreślenia hipoteki zabezpieczającej należności wynikających z Obligacji Serii J oraz wzmianka (REP.C. / NOTA / 258090 / 21 - 2021-03-16, 17:02:19) dotycząca ustanowienia hipoteki na rzecz obligatariuszy Obligacji Serii L.

5.7. Stosownie do przepisów Ustawy o Obligacjach, Emitent zawarł umowę z Administratorem Zabezpieczeń, który pełnił będzie funkcję administratora hipoteki, w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach. Administrator Zabezpieczeń zobowiązany jest do wykonywania we własnym imieniu lecz na rachunek Obligatariuszy praw i obowiązków wierzyciela hipotecznego) na warunkach określonych w Warunkach Emisji, przepisach prawa oraz uchwałach Zgromadzenia Obligatariuszy.

Weksel własny *in blanco*

5.8. Wszelkie wierzytelności Obligatariuszy względem Emitenta wynikające z Obligacji będą zabezpieczone poprzez wystawienie przez Emitenta Weksła Własnego *in blanco* z klauzulą „bez protestu” wraz z Deklaracją Wekslową sporządzoną z podpisami notarialnie poświadczonymi, która stanowi Załącznik nr 6 do niniejszych Warunków Emisji, przy czym:

5.8.1. Weksel Własny wystawiony będzie na rzecz Administratora Zabezpieczeń, a w związku z wystawieniem przez Emitenta Weksła Własnego zawrze on z Administratorem Zabezpieczeń Deklarację Wekslową;

5.8.2. Zostanie wystawiony Weksel Własny wraz z Deklaracją Wekslową w terminie do Dnia Przydziału.

5.8.3. Deklaracja Wekslowa upoważnia do uzupełnienia Weksła Własnego w przypadku niewykonania w terminie przez Emitenta jego zobowiązania do zapłaty jakiegokolwiek kwoty należnej Obligatariuszom z tytułu wykupu Obligacji oraz do zapłaty kosztów i wydatków poniesionych w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienia w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta. Deklaracja Wekslowa przewiduje między innymi, że:

- a) maksymalna kwota na jaką może zostać wypełniony Weksel Własny łącznie nie może przekroczyć kwoty odpowiadającej 115% wartości nominalnej Obligacji aktualnej na dzień zawarcia Deklaracji Wekslowej, o której mowa w pkt 5.8.2.

Strona 15 z 47

Warunki Emisji obligacji serii M spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

- b) Weksel Własny zostanie zwrócony Emitentowi w terminie 14 dni od dnia, w którym nastąpi całkowita spłata wszelkich wierzytelności wynikających z Obligacji oraz zostanie to potwierdzone przez Emitenta Administratorowi Zabezpieczeń;
- 5.8.4. Zaspokojenie z Weksła Własnego oraz Deklaracji Wekslowej będzie polegało na jego wypełnieniu przez Administratora Zabezpieczeń zgodnie z Deklaracją Wekslową, przedstawieniu jego Emitentowi do zapłaty oraz dalszym dochodzeniu roszczeń w przypadku braku zapłaty, w tym w drodze postępowania egzekucyjnego w ramach postępowania cywilnego;
- 5.8.5. Ponadto w dniu wystawienia Weksła Własnego, Emitent złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) kodeksu postępowania cywilnego o treści zasadniczo zgodnej ze wzorem stanowiącym Załącznik nr 7 do Warunków Emisji, do kwoty odpowiadającej 115% Obligacji na dzień zawarcia Deklaracji Wekslowej co do obowiązku zapłaty przez Emitenta Administratorowi Zabezpieczeń wszelkich kwot z tytułu Weksła Własnego oraz obowiązku zwrotu wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Administratora Zabezpieczeń w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązania pieniężnego z Weksła Własnego, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 grudnia 2026 roku.
- 5.9. Opis sposobu zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia
- W przypadku braku spełnienia, zgodnie z Warunkami Emisji, zobowiązań wynikających z Obligacji, w tym w szczególności (lecz nie wyłącznie) w przypadku powstania zaległości w wypłacie odsetek od Obligacji lub wartości nominalnej Obligacji, Administrator Zabezpieczeń, działając na podstawie uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy o wszczęciu działań mających na celu dochodzenie wierzytelności z Obligacji, przystąpi do zaspokojenia wierzytelności przysługujących Obligatariuszom w sposób opisany poniżej.
- W związku z podjęciem przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwały o wszczęciu działań mających na celu dochodzenie wierzytelności z Obligacji, Administrator Zabezpieczeń zawiadomi Emitenta o powzięciu informacji o niespełnieniu zobowiązań z tytułu Obligacji i wyznaczy mu termin 14 (czternastu) Dni Roboczych na podjęcie stosownych czynności. Niepodjęcie czynności przez Emitenta lub podjęcie czynności niesatysfakcjonujących, będzie upoważniać Administratora Zabezpieczeń do rozpoczęcia procedury zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy.
- W sytuacji niezwołania oraz nieprzeprowadzenia przez Emitenta Zgromadzenia Obligatariuszy w celu podjęcia uchwały w przedmiocie podjęcia działań mających na celu dochodzenie wierzytelności z Obligacji w terminie 20 Dni Roboczych liczonych od dnia przedstawienia przez danych Obligatariuszy Emitentowi żądania jego zwołania, Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do rozpoczęcia procedury zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy.
- Zaspokojenie wymaganych roszczeń Obligatariuszy będzie odbywało się poprzez:
- 5.9.1. egzekucja z Hipoteki
- a) wystąpienie w pierwszej kolejności do właściwego sądu z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności oświadczeniu o poddaniu się egzekucji złożonemu przez i2 Powstańców Śląskich w trybie art. 777 § 1 pkt. 6) kodeksu postępowania cywilnego, w którym i2 Powstańców Śląskich jako właściciel Nieruchomości Wielka 27 poddał się

Strona 16 z 47

Warunki Emisji obligacji serii M spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

egzekucji z Nieruchomości Wielka 27 do zobowiązań zabezpieczanych Hipoteką, do kwoty najwyższej równej sumie Hipoteki,

- b) uzyskanie klauzuli wykonalności oświadczeniu o poddaniu się egzekucji, o którym mowa w pkt. 5.9.1. lit. a),
- c) złożenie wniosku do komornika celem wszczęcia egzekucji

lub

5.9.2. egzekucja z Weksła Własnego

- a) wypełnienie Weksła Własnego z żądaniem zapłaty przez Emitenta wskazanej należności,
- b) w sytuacji nie dokonania spłaty należności – wystąpienie do właściwego sądu z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności oświadczeniu o poddaniu się egzekucji złożonemu Emitenta w trybie art. 777 § 1 pkt. 5) kodeksu postępowania cywilnego, w którym poddał się egzekucji z całego swojego majątku,
- c) uzyskanie klauzuli wykonalności oświadczeniu o poddaniu się egzekucji, o którym mowa w pkt. 5.9.2. lit. b),
- d) złożenie wniosku do komornika celem wszczęcia egzekucji.

Następnie Obligatariusze będą zobowiązani zgłosić się do Administratora Zabezpieczeń i przedstawić świadectwo depozytowe w rozumieniu art. 9 Ustawy o Obrocie celem wykazania przysługujących im praw z Obligacji.

Zaspokojenie z przedmiotu zabezpieczenia oraz z Weksła Własnego roszczeń z tytułu wierzytelności wynikających z Obligacji, będzie dokonywane zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji oraz odpowiednimi przepisami prawa powszechnie obowiązującego w Rzeczypospolitej Polskiej, w tym przepisami Kodeksu postępowania cywilnego.

Administrator Zabezpieczeń działając w imieniu własnym, lecz na rzecz Obligatariuszy zainicjuje postępowanie celem uzyskania tytułu wykonawczego przez co rozumie się nadanie klauzuli wykonalności aktom notarialnym złożonym przez i2 Powstańców Śląskich w trybie art. 777 § 1 pkt. 6) kodeksu postępowania cywilnego oraz Emitenta w trybie art. 777 § 1 pkt. 5) kodeksu postępowania cywilnego będących podstawą wszczęcia odpowiednio przeciwko i2 Powstańców Śląskich oraz Emitentowi postępowań egzekucyjnych. Ww. postępowania egzekucyjne będą prowadzone przez komornika w oparciu o przepisy części III Kodeksu postępowania cywilnego (postępowania egzekucyjne) i będą zmierzać odpowiednio do zajęcia nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia, licytacji przedmiotu zabezpieczenia oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji przedmiotu zabezpieczenia między Obligatariuszy a także zajęcia całego wolnego od obciążeń majątku Emitenta oraz zaspokojenia się z poszczególnych jego składników. Podział sumy uzyskanej z licytacji przedmiotu zabezpieczenia, w szczególności dystrybuowanie pozyskanych środków pomiędzy danych Obligatariuszy, zostanie dokonany przez Administratora Zabezpieczeń.

Sumy uzyskane podczas wszczętych postępowań egzekucyjnych, o których mowa powyżej będą zaliczane w następującej kolejności na pokrycie Wierzytelności zabezpieczonych:

- a) należność główna z Obligacji;
- b) odsetki kapitałowe z Obligacji;
- c) odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z Obligacji.

5.10. Wycena przedmiotu zabezpieczenia (przedmiotu Hipoteki)

Strona 17 z 47

Warunki Emisji obligacji serii M spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

Zgodnie z art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach Emitent poddał przedmiot Hipoteki wycenę przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.

Zgodnie z dostarczonym przez Emitenta operatem szacunkowym z dnia 29 stycznia 2021 r. wartość Nieruchomości Wielka 27 wynosi 35 895 000,00 zł.

Operat Szacunkowy stanowi Załącznik nr 5 do Warunków Emisji Obligacji.

5.11. Uzasadnienie wyboru podmiotu dokonującego wyceny przedmiotu zabezpieczenia.

Podmiot dokonujący wycenę posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny przedmiotu zabezpieczenia, oraz zachowuje bezstronność i niezależność.

5.12. Zmiana przedmiotu Hipoteki (Nieruchomości).

Emitent będzie uprawniony wielokrotnie do Dnia Wykupu do zmiany przedmiotu Hipoteki (Nieruchomości) w formie wskazanej poniżej pod warunkiem, że zostaną spełnione każdorazowo kumulatywnie następujące przesłanki:

- a) Emitent uzyska uprzednią (na warunkach zaproponowanych przez Emitenta, których celem będzie spełnienie wskaźników opisanych w ppkt. b) i c) poniżej), pisemną, pod rygorem nieważności, zgodę NS oraz Administratora Zabezpieczeń na zmianę przedmiotu zabezpieczenia, w formie wskazanej poniżej, oraz
- b) stosunek sumy Hipoteki na Nieruchomości stanowiącej (stanowiących) zabezpieczenie Obligacji i Pozostałych Obligacji po zmianie przedmiotu Hipoteki (Nieruchomości) do kwoty wierzytelności z tytułu wartości nominalnej wszystkich istniejących Obligacji i Pozostałych Obligacji nie spadnie poniżej poziomu 150%, oraz
- c) stosunek wartości nominalnej istniejących Obligacji i Pozostałych Obligacji do sumy wartości Nieruchomości stanowiącej (stanowiących) przedmiot Hipoteki (Nieruchomości) po zmianie przedmiotu zabezpieczenia - zgodnie z wyceną uprawnionego biegłego (tj. operat szacunkowy) - nie będzie każdorazowo wyższy niż 67%.

Poprzez zmianę przedmiotu zabezpieczenia, o której mowa powyżej rozumie się:

- 1) zwolnienie całości lub części nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego stanowiącej (stanowiących) przedmiot Hipoteki (Nieruchomości) spod obciążenia Hipoteką wraz z ustanowieniem hipoteki na innej (innych) nieruchomości (nieruchomościach) Grupy Emitenta lub
- 2) zwolnienie całości lub części nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego stanowiącej (stanowiących) przedmiot Hipoteki (Nieruchomości) spod obciążenia Hipoteką, lub
- 3) dołączenie innych, dodatkowych, odrębnych nieruchomości do aktualnego przedmiotu Hipoteki.

Wniosek o zwolnienie całości lub części nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego stanowiącej (stanowiących) przedmiot Hipoteki (Nieruchomości) spod obciążenia Hipoteką może zostać złożony nie wcześniej niż w terminie 6 miesięcy po dokonaniu się wpisu w księdze wieczystej (księgach wieczystych) dotyczącego zmiany zabezpieczenia.

5.13. Dozwolone obciążenia na przedmiocie Hipoteki (Nieruchomości)

Emitent w porozumieniu z i2 Powstańców Śląskich może doprowadzić do ustanowienia na przedmiocie Hipoteki lub jego części prawa obligacyjne lub ograniczone prawa rzeczowe za wyjątkiem hipotek, na rzecz właścicieli, wieczystych użytkowników innych nieruchomości

Strona 18 z 47

Warunki Emisji obligacji serii M spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

lub najemców, dzierżawców, użytkowników innych nieruchomości lub budowli wzniesionych na innych nieruchomościach lub podmiotów których statutowym zadaniem jest działalność w szczególności w zakresie dostaw energii cieplnej, energetycznym, gazowym, wodnokanalizacyjnym, telekomunikacyjnym, lub jednostek administracji rządowej lub samorządowej - w szczególności w zakresie dostawy tych mediów, budowy infrastruktury technicznej, w tym dróg i innych ciągów komunikacyjnych, korzystania czy też konserwowania dróg innych ciągów komunikacyjnych lub urządzeń uzbrojenia terenu usytuowanych na przedmiocie Hipoteki.

5.14. Oświadczenie o poddaniu się egzekucji z Hipoteki:

i2 Powstańców Śląskich jako właściciel Nieruchomości Wielka 27 złoży do Dnia Przydziału Obligacji w trybie art. 777 §1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji z Nieruchomości Wielka 27 co do zobowiązań zabezpieczanych Hipoteką, do kwoty najwyższej równej sumie Hipoteki ustalonej zgodnie z pkt 5.4.2, o treści zasadniczo zgodnej ze wzorem oświadczenia stanowiącym Załącznik nr 4 do niniejszych Warunków Emisji, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi w terminie do dnia 31 grudnia 2026 r.

Strona 19 z 47

Warunki Emisji obligacji serii M spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

6. CEL EMISJI

- 6.1 Środki pozyskane z emisji Obligacji po odliczeniu kosztów emisji zostaną wykorzystane przez Emitenta na realizację inwestycji polegającej na budowie budynku biurowo-usługowego z parkingiem podziemnym, usytuowanego we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 106, 108, 110 i ul. Wielkiej 27 (działka 30).

7. WARUNKI PRZYDZIAŁU OBLIGACJI

- 7.1 Przydział Obligacji zostanie dokonany pod warunkiem zaistnienia wszystkich niżej wymienionych zdarzeń:
- 7.1.1 złożenie przez i2 Powstańców Śląskich do właściwego sądu wieczystoksięgowego wniosku, o którym mowa w punkcie 5.2 Warunków Emisji i ujawnienie stosownej wzmianki w Elektronicznej Księdze Wieczystej oraz
- 7.1.2 ustanowienie zabezpieczenia, o którym mowa w pkt. 5.14 Warunków Emisji (Oświadczenie o poddaniu się egzekucji z Hipoteki).
- 7.1.3 wystawienie przez Emitenta weksla własnego *in blanco* z klauzulą „bez protestu” i wręczenie go Administratorowi Zabezpieczeń oraz zawarcie przez Emitenta z Administratorem Zabezpieczeń Deklaracji Wekslowej zgodnie z zasadami określonymi w Warunkach Emisji.
- 7.1.4 ustanowienie zabezpieczenia, o którym mowa w pkt. 5.8.5 Warunków Emisji (Oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez Emitenta w trybie art. 777 pkt 5) kodeksu postępowania cywilnego).

8. PRZEDTERMINOWY WYKUP

- 8.1 Natychmiastowy Wykup w przypadku likwidacji Emitenta zgodnie z art. 74 Ust. 5 Ustawy o Obligacjach
- 8.1.01 W przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby termin ich wykupu jeszcze nie nastąpił.
- 8.1.02 W przypadku natychmiastowego wykupu Obligacji Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę równą sumie (i) wartości nominalnej Obligacji oraz (ii) kwoty odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego do dnia natychmiastowego wykupu (włącznie z tym dniem).
- 8.2 Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza
- 8.2.01 Przedterminowy Wykup zgodnie z art. 74 ust. 2 Ustawy o Obligacjach
- W przypadku, gdy Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z Obligacji każdy Obligatariusz może, poprzez pisemne zawiadomienie, żądać wykupu posiadanych Obligacji a Emitent zobowiązany będzie, na takie żądanie Obligatariusza, natychmiast wykupić Obligacje wskazane w żądaniu.
- 8.2.02 Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji również w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia nie krótszego niż 3 dni.

Strona 20 z 47

Warunki Emisji obligacji serii M spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

8.2.03 Inne przypadki Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza:

- a) jeżeli Emitent zaprzestanie prowadzenia Podstawowej Działalności Gospodarczej.

Za zaprzestanie prowadzenia 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 rocznego lub półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta;

- b) jeżeli zostaną wycofane lub przestaną obowiązywać jakiekolwiek zgody lub zezwolenia lub licencje umożliwiające Emitentowi wykonywanie podstawowej działalności;

- c) jeżeli Emitent nie dokona 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 jeżeli Emitent ogłosi, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności, lub jeżeli Emitent zaprzestanie wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań lub ogłosi taki zamiar;

- d) jeżeli łączna wartość zobowiązań Grupy Emitenta wchodzących w skład Zadłużenia Finansowego Netto, które nie zostały spłacone w terminie lub w sposób prawnie skuteczny zostały postawione w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności takiego zobowiązania z powodu zażądania wcześniejszej spłaty takiego zobowiązania w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia (w tym spłaty) – przekroczy równowartość 5.000.000,00 zł (słownie: pięć milionów) złotych, przy czym Zgromadzenie Obligatariuszy może na wniosek Emitenta ustalić wyższy limit;

- e) jeżeli łączne saldo obligacji przypadających do wykupu (całościowego lub częściowego, w przypadku obligacji amortyzowanych) przed Dniem Wykupu, wyemitowanych po Dniu Emisji będzie większe niż 5.000.000,00 (słownie: pięć milionów) złotych, chyba, że:

- po Dniu Emisji zostaną wyemitowane obligacje do kwoty nie większej niż 10.000.000,00 (słownie: dziesięć milionów) złotych w celu spłaty istniejącego zadłużenia z tytułu obligacji, którego termin zapadalności przypada przed Dniem Wykupu, lub
- będzie to finansowanie z tytułu obligacji do kwoty 20 000 000,00 zł (słownie: dwadzieścia milionów) złotych, których zabezpieczeniem będzie hipoteka na nieruchomościach położonych przy ul. Żegiestowskiej we Wrocławiu, dla których Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o numerach KW WR1K/00096792/7 oraz WR1K/00215050/5, gdzie jedynym obligatariuszem będzie bank;

- f) jeżeli Emitent wykupi lub podejmie decyzję o wykupie o łącznej skumulowanej wartości liczonej od Dnia Emisji wynoszącym ponad 5.000.000,00 (słownie: pięć milionów) złotych jakichkolwiek wyemitowanych obligacji o terminie zapadalności przypadającym po Dniu Wykupu,

Strona 21 z 47

Warunki Emisji obligacji serii M spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

a wykupione obligacje nie zostaną zastąpione w terminie 5 Dni Roboczych nowym długiem z terminem wykupu przypadającym po Dniu Wykupu;

- g) jeżeli wartość Wskaźnika Zadłużenia Finansowego Netto do Skorygowanych Skonsolidowanych Kapitałów Własnych, wyrażonego w procentach, oznaczonego jako stosunek Zadłużenia Finansowego Netto do Skorygowanych Kapitałów Własnych liczonego na koniec danego kwartału kalendarzowego przekroczy 85%, przy czym Zgromadzenie Obligatariuszy na wniosek Emitenta może ustalić wyższy, procentowy limit;
- h) jeżeli podmioty z Grupy udziela podmiotom spoza Grupy pożyczek, nabędą obligacje, weksle, wierzytelności, w których dłużnikiem będzie podmiot inny niż podmiot z Grupy Emitenta lub udziela jakichkolwiek innych form finansowania podmiotom spoza Grupy Emitenta, których kwota przekracza jednostkowo lub łącznie (w okresie kolejnych 12 miesięcy) 5.000.000,00 zł (liczona sumarycznie w stosunku do Emitenta i wszystkich innych podmiotów z Grupy Emitenta);
- i) jeżeli Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta ustanowi jakiekolwiek zabezpieczenie na swoim majątku na zabezpieczenie zobowiązań podmiotu trzeciego, tj. spoza Grupy Emitenta, w szczególności hipotekę, zastaw, zastaw rejestrowy, dokona przewłaszczenia na zabezpieczenie, cesji, udzieli poręczenia lub gwarancji, przejmie zobowiązania, zwolni z długu inny podmiot lub przystąpi do długu;
- j) jeżeli 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), w łącznej wysokości przekraczającej 15.000.000,00 zł;
- k) jeżeli Emitent lub Podmiot Zależny utraci lub dokona nieodpłatnego zbycia Aktywów o Znacznej Wartości, która to utrata lub nieodpłatne zbycie może mieć istotny, negatywny wpływ na sytuację finansową Emitenta i jego zdolność do wykonania lub wywiązania się z obowiązku zapłaty kwoty z tytułu wykupu Obligacji zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji.

Nie stanowi przypadku Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza opisane wyżej zdarzenie, jeżeli nieodpłatne zbycie Aktywów o Znacznej Wartości zostało dokonane na rzecz któregośkolwiek z podmiotów należących do Grupy Emitenta;
- l) jeżeli Emitent lub inny podmiot z Grupy Emitenta dokona transakcji lub serii transakcji na rzecz innego podmiotu, nienależącego do Grupy Emitenta, której/których przedmiotem będą aktywa o wartości rynkowej jednostkowo lub łącznie przekraczającej 10.000.000,00 zł na warunkach rażąco niekorzystnych w stosunku do powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym, przy czym za rażąco niekorzystne uważane będzie rozporządzenie po wartości o 30% niższej od wartości rynkowej;
- m) jeżeli Emitent lub inny podmiot z Grupy Emitenta dokona jakiejkolwiek transakcji z Podmiotem Powiązanym, z terminem płatności ze strony Podmiotu Powiązanego dłuższym niż 3 miesiące od dnia transakcji, w tym

Strona 22 z 47

Warunki Emisji obligacji serii M spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

od dnia podpisania umowy deweloperskiej lub umowy przedwstępnej o wybudowanie lokalu (dla uniknięcia wątpliwości, w przypadku transakcji sprzedaży lokali będących w budowie płatności w transzach, dokonywane zgodnie z zaawansowaniem);

- n) jeżeli zostanie zwołane posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta w celu podjęcia uchwały:
- w przedmiocie złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta; lub
 - w przedmiocie złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego Emitenta w rozumieniu art. 2 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
 - 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
 - odbędzie się bez zwołania posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta obejmujące swym porządkiem lub przebiegiem podjęcie uchwały w ww. sprawach; lub
- o) jeżeli zostanie podjęta przez organ Emitenta jakakolwiek uchwała, o których mowa w lit. n) powyżej; lub
- p) 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;
- q) jeżeli zostanie wyznaczony tymczasowy nadzorca sądowy lub zarządca przymusowy przedsiębiorstwa Emitenta;
- r) jeżeli przeciwko Emitentowi lub któremukolwiek podmiotowi z Grupy 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 zł (liczone sumarycznie w stosunku do egzekucji i zajęć Emitenta i wszystkich innych podmiotów z Grupy Emitenta);
- s) jeżeli 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;

Strona 23 z 47

Warunki Emisji obligacji serii M spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

- t) jeżeli dowolny wierzyciel złoży wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta oraz wniosek taki nie zostanie zwrócony, odrzucony lub oddalony w ciągu 150 dni od dnia uzyskania przez Emitenta informacji o takim wniosku;
- u) jeżeli Emitent stanie się niewypłacalny w rozumieniu Prawa Upadłościowego;
- v) jeżeli z powodu zagrożenia niewypłacalnością Emitent rozpocznie negocjacje z ogółem lub choćby z jednym ze swoich wierzycieli w celu zmiany zasad spłaty swojego Zadłużenia Finansowego;
- w) jeżeli po wprowadzeniu Obligacji do obrotu w ASO Catalyst Obligacje zostaną wycofane z obrotu na tym rynku na żądanie Emitenta bądź na podstawie decyzji GPW;
- x) jeżeli którekolwiek z oświadczeń i zapewnień złożonych przez Emitenta w Warunkach Emisji okaże się nieprawdziwe w całości lub w części, na moment, w którym zostało złożone;
- y) jeżeli Emitent (i) w terminie 14 (czternastu) dni od dnia złożenia uprawnionego żądania nie zwołał Zgromadzenia Obligatariuszy z terminem odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy przypadającym nie później niż 28 (dwadzieścia osiem) dni po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy pomimo prawidłowo złożonego żądania lub uniemożliwił w inny sposób zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy z zachowaniem powyższych terminów; lub(ii) w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikował na Stronie Internetowej protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy;
- z) jeżeli do dnia 31 grudnia 2021 r. Hipoteka nie zostanie ustanowiona na należącej do i2 Powstańców Śląskich Nieruchomości Wielka 27, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr: WR1K/00201673/7, na 1 miejscu hipotecznym;
- aa) jeżeli do dnia 15 listopada 2021 r. Emitent nie opublikuje na Stronie Internetowej Emitenta Operatu Szacunkowego;
- bb) jeżeli z Operatu Szacunkowego, o którym mowa w lit. aa) powyżej będzie wynikać, że wartość rynkowa Nieruchomości Wielka 27 będzie niższa niż 150% wartości pozostających do wykupu Obligacji i Pozostałych Obligacji, z zastrzeżeniem, że naruszenie opisane w niniejszej lit. nie wystąpi w przypadku, gdy wartość rynkowa Nieruchomości Wielka 27 będzie niższa niż 150% wartości pozostających do wykupu Obligacji i Pozostałych Obligacji, a kwota stanowiąca różnicę pomiędzy wartością stanowiącą 150% pozostających do wykupu Obligacji i Pozostałych Obligacji, a przedstawioną w Operacie Szacunkowym wartością Nieruchomości Wielka 27, w terminie nie dłuższym niż 1 miesiąc od daty sporządzenia Operatu Szacunkowego, zostanie przez Emitenta zdeponowana na rachunku zastrzeżonym Administratora Zabezpieczeń. Zwolnienie środków wpłaconych na rachunek zastrzeżony Administratora Zabezpieczeń może nastąpić nie wcześniej niż w terminie 5 Dni Roboczych od momentu przekazania przez Emitenta Operatu Szacunkowego, z którego będzie wynikać, że wartość Nieruchomości Wielka 27 jest wyższa niż 150% wartości pozostających do wykupu Obligacji i Pozostałych Obligacji;

Strona 24 z 47

Warunki Emisji obligacji serii M spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

- cc) jeżeli do Dnia Wykupu wartość Nieruchomości Wielka 27, zgodnie z Operatem Szacunkowym spadnie poniżej 150% wartości pozostających do wykupu Obligacji i Pozostałych Obligacji, z zastrzeżeniem lit. bb) powyżej w zakresie możliwości zdeponowania i uwolnienia środków z rachunku zastrzeżonego Administratora Zabezpieczeń;
- dd) jeżeli w przypadku zabezpieczenia Obligacji i ustanowienia Hipoteki, w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym umowa o ustanowienie Administratora Zabezpieczeń z jakiegokolwiek przyczyny przestała obowiązywać, Emitent nie zawrze umowy o ustanowienie Administratora Zabezpieczeń z innym podmiotem;
- ee) jeżeli Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta wyemitują jakiegokolwiek obligacje lub inne dłużne instrumenty finansowe, których warunki emisji będą uprawniały wierzyciela do żądania wykupu bez spełnienia się jakiegokolwiek warunku (bezwarunkowa opcja put), przy czym niniejszy zapis nie dotyczy stosunku wierzytelności pomiędzy podmiotami wchodzącymi w skład Grupy Emitenta;
- ff) jeżeli Emitent nie przeznaczy środków netto uzyskanych z emisji Obligacji, tj. po uwzględnieniu wszystkich kosztów i opłat związanych z przygotowaniem i przeprowadzeniem emisji Obligacji, zgodnie z celem emisji Obligacji;
- gg) jeżeli przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji nastąpi podział lub połączenie z udziałem Emitenta (w rozumieniu Kodeksu Spółek Handlowych) lub jego przekształcenie (w rozumieniu Kodeksu Spółek Handlowych), przy czym niniejszy zapis nie dotyczy transakcji połączenia lub przekształcenia w której jedynymi podmiotami biorącymi udział są podmioty z Grupy Emitenta ;
- hh) jeżeli wskutek prawomocnych orzeczeń sądowych lub ostatecznych decyzji administracyjnych (lub decyzji administracyjnych, którym nadano rygor natychmiastowej wykonalności) Emitent zobowiązany będzie do zapłaty łącznych kwot przekraczających 10% kapitałów własnych Emitenta, których nie zapłaci w terminie wyznaczonym takim prawomocnym orzeczeniem lub ostateczną decyzją (lub decyzją administracyjną, której nadano rygor natychmiastowej wykonalności);
- ii) Emitent nie wykona lub nienależyte wykona swoje zobowiązanie do przekazania informacji zgodnie z punktem 11 Warunków Emisji i takie zdarzenie nie zostało usunięte w ciągu 10 Dni Roboczych od dnia wystąpienia danego zdarzenia.

Naruszenie, o którym mowa w niniejszej lit. jest skuteczne i upoważnia do złożenia przez Obligatariusza żądania wykupu Obligacji do czasu przekazania Obligatariuszom informacji oraz dokumentów w terminie i warunkach wskazanych w pkt. 11 Warunków Emisji. Celem uniknięcia ewentualnych wątpliwości uznaje się, że żądania wykupu Obligacji złożone Emitentowi przed przekazaniem Obligatariuszom informacji oraz dokumentów w terminie i warunkach wskazanych w pkt. 11 Warunków Emisji, są ważne i winny zostać spełnione przez Emitenta.

Strona 25 z 47

Warunki Emisji obligacji serii M spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

8.2.04 Emitent zobowiązuje się do bezzwłocznego informowania Obligatariuszy o jakimkolwiek przypadku wystąpienia wyżej opisanych zdarzeń.

8.2.05 Procedura Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza:

- a) Żądanie przedterminowego wykupu może zostać złożone w okresie od wystąpienia zdarzenia uprawniającego Obligatariusza do złożenia takiego żądania do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariusza o takiej okoliczności, z zastrzeżeniem par. 4 ust. 1 pkt 5) Regulaminu Zgromadzenia Obligatariuszy stanowiącego Załącznik nr 3 do Warunków Emisji Obligacji.
- b) Emitent zobowiązany będzie dokonać Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza w terminie 30 dni od otrzymania uprawnionego żądania i tylko w zakresie Obligacji objętych żądaniem.
- c) Zawiadomienie z żądaniem Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza powinno zostać przesłane przez Obligatariusza w formie pisemnej na adres Depozytariusza i Emitenta.
- d) Emitent ma prawo żądać przedstawienia świadectwa depozytowego w rozumieniu art. 9 Ustawy o Obrocie lub innego dokumentu potwierdzającego fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza.

8.3 Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta

8.3.01 Emitent ma prawo, ale nie obowiązek, do wykupu wszystkich lub części Obligacji przed Dniem Wykupu w dniu wypłaty odsetek, za zapłatą dodatkowego świadczenia pieniężnego (premii) liczonej od wartości nominalnej Obligacji będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu, zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:

- a) 1,00% (jeden p.p.) wartości nominalnej wykupywanych Obligacji w przypadku wykupu w II, III oraz IV okresie odsetkowym;
- b) 0,75% (75/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w V, VI oraz VII okresie odsetkowym;
- c) 0,25% (25/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w VIII oraz IX okresie odsetkowym;
- d) 0% w pozostałych okresach odsetkowych.

8.3.02 W celu dokonywania Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta, Emitent ma obowiązek zawiadomić Obligatariuszy o takim Przedterminowym Wykupie poprzez zamieszczenie komunikatu na Stronie Internetowej Emitenta w terminie wskazanym w pkt. 8.3.04. W komunikacie Emitent określi liczbę Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi oraz wskaże Dzień Przedterminowego Wykupu.

8.3.03 Dniem Przedterminowego Wykupu może być tylko i wyłącznie dzień wskazany, jako Dzień Płatności Odsetek.

8.3.04 Emitent dokona zawiadomienia o Przedterminowym Wykupie nie później niż na 30 (trzydzieści) dni przed Dniem Płatności Odsetek za Okres Odsetkowy, na zakończenie którego ma nastąpić taki Przedterminowy Wykup.

Strona 26 z 47

Warunki Emisji obligacji serii M spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

8.3.05 W przypadku, gdy Przedterminowemu Wykupowi na Żądanie Emitenta podlegać będzie liczba Obligacji mniejsza niż liczba wyemitowanych Obligacji, liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegająca Przedterminowemu Wykupowi na Żądanie Emitenta będzie ustalana według następującego wzoru:

$$LO = WO \times LOPW / WWO, \text{gdzie:}$$

„LO” oznacza liczbę Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających Przedterminowemu Wykupowi na Żądanie Emitenta (zaokrągloną w dół do jednej Obligacji);

„WO” oznacza wszystkie Obligacje posiadane przez danego Obligatariusza;

„LOPW” oznacza liczbę Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi na Żądanie Emitenta określonych w zawiadomieniu, o którym mowa powyżej;

„WWO” oznacza wszystkie niewykupione Obligacje.

8.3.06 W przypadku, gdy liczba Obligacji podlegająca Przedterminowemu Wykupowi obliczona zgodnie z wzorem przedstawionym w pkt. 8.3.05 będzie mniejsza od liczby Obligacji określonej w zawiadomieniu Emitenta, o którym mowa w pkt. 8.3.04 LO (czyli liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających Przedterminowemu Wykupowi, zaokrąglona w dół do jednej Obligacji) będzie podlegać zwiększeniu o jeden począwszy od Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była największa liczba Obligacji do Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była najmniejsza liczba Obligacji, aż do osiągnięcia stanu, w którym łączna liczba Obligacji podlegająca Przedterminowemu Wykupowi będzie równa liczbie Obligacji określonej w zawiadomieniu;

8.3.07 W przypadku, gdy nie będzie możliwe zwiększenie liczby Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi w sposób opisany w pkt. 8.3.06, w szczególności z uwagi na taką samą liczbę Obligacji zapisanych na co najmniej dwóch Rachunkach Obligacji w Dniu Ustalenia Praw, zwiększenie liczby Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi nastąpi w sposób losowy.

9. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

- 9.1 Ustanawia się Zgromadzenie Obligatariuszy.
- 9.2 Kompetencje Zgromadzenia Obligatariuszy określone są w postanowieniach Warunków Emisji oraz Regulaminu Zgromadzenia Obligatariuszy.
- 9.3 Zasady zwoływania oraz organizacji Zgromadzenia Obligatariuszy, w tym miejsce odbycia, oraz zasady podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy określa Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy.

10. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI I ASO CATALYST

- 10.1 Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona.
- 10.2 Obligacje mogą być zbywane bez ograniczeń, z zastrzeżeniem postanowień art. 8 ust. 4 - 8 Ustawy o Obligacjach. Do powstawania oraz przenoszenia praw z Obligacji stosuje się przepisy Ustawy o Obrocie.

Strona 27 z 47

Warunki Emisji obligacji serii M spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

10.3 Emitent zamierza ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do ASO Catalyst.

11. OBOWIĄZKI INFORMACYJNE

- 11.1** Emitent, w każdym roku kalendarzowym od Dnia Emisji do Dnia Wykupu będzie udostępniał roczne Sprawozdania Finansowe Emitenta wraz z opinią biegłego rewidenta w terminie 6 miesięcy od zakończenia danego roku obrotowego, poprzez zamieszczenie ich na Stronie internetowej Emitenta lub poprzez opublikowanie raportu okresowego, jeśli w danym momencie Emitent będzie podlegał obowiązkom informacyjnym spółek, których instrumenty finansowe są notowane w obrocie zorganizowanym.
- 11.2** Emitent, w każdym roku kalendarzowym od Dnia Emisji do Dnia Wykupu będzie udostępniał półroczne Sprawozdania Finansowe Emitenta, składające się z co najmniej pełnego bilansu, rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych, w terminie 3 miesięcy od zakończenia pierwszych 6 miesięcy danego roku obrotowego, poprzez zamieszczenie ich na Stronie internetowej Emitenta lub poprzez opublikowanie raportu okresowego, jeśli w danym momencie Emitent będzie podlegał obowiązkom informacyjnym spółek, których instrumenty finansowe są notowane w obrocie zorganizowanym.
- 11.3** Emitent, w każdym roku kalendarzowym od Dnia Emisji do Dnia Wykupu będzie udostępniał kwartalne Sprawozdania Finansowe Emitenta za pierwszy i trzeci kwartał roku obrotowego, składających się z co najmniej pełnego bilansu, rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych, w terminie 2 miesięcy od zakończenia pierwszego oraz trzeciego kwartału roku obrotowego, poprzez zamieszczenie ich na Stronie internetowej Emitenta lub poprzez opublikowanie raportu okresowego, jeśli w danym momencie Emitent będzie podlegał obowiązkom informacyjnym spółek, których instrumenty finansowe są notowane w obrocie zorganizowanym.
- 11.4** Emitent, w każdym roku kalendarzowym od Dnia Emisji do Dnia Wykupu będzie udostępniał informacje dotyczące poziomu przedsprzedaży lokali przez Emitenta w danym kwartale (umowy rezerwacyjne, przedwstępne i deweloperskie) oraz poziomu przekazanych przez Grupę Emitenta lokali w danym kwartale poprzez zamieszczenie ich w publikowanych przez Spółkę raportach okresowych, jeśli w danym momencie Emitent będzie podlegał obowiązkom informacyjnym spółek, których instrumenty finansowe są notowane w obrocie zorganizowanym lub na Stronie internetowej Emitenta w terminie 30 Dni Roboczych od zakończenia danego kwartału, w przypadku, gdy Emitent nie będzie podlegał obowiązkom informacyjnym spółek, których instrumenty finansowe są notowane w obrocie zorganizowanym.
- 11.5** Emitent, w każdym roku kalendarzowym od Dnia Emisji do Dnia Wykupu będzie udostępniał w Sprawozdaniach Finansowych Emitenta wymienionych w pkt 11.1 - 11.3 Warunków Emisji oświadczenie Zarządu Emitenta dotyczące spełniania zobowiązań zawartych w pkt. 8.2.03 Warunków Emisji oraz braku wystąpienia zdarzeń wymienionych w pkt. 8.2.03 Warunków Emisji według stanu na ostatni dzień w danym kwartale.
- 11.6** Emitent, w każdym roku kalendarzowym od Dnia Emisji do Dnia Wykupu będzie udostępniał w Sprawozdaniach Finansowych Emitenta wymienionych w pkt 11.1 - 11.3 Warunków Emisji wartości Wskaźnika Zadłużenia Finansowego Netto.
- 11.7** Emitent, w każdym roku kalendarzowym od Dnia Emisji do Dnia Wykupu będzie udostępniał w Sprawozdaniach Finansowych Emitenta wymienionych w pkt 11.1 - 11.3 Warunków Emisji zestawienia podpisanych umów na generalne wykonawstwo;

Strona 28 z 47

Warunki Emisji obligacji serii M spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

- 11.8** Emitent, w każdym roku kalendarzowym od Dnia Emisji do Dnia Wykupu będzie udostępniał wraz ze Sprawozdaniami Finansowymi Emitenta wymienionymi w pkt 11.1 Warunków Emisji Operat Szacunkowy, stanowiący aktualizację wyceny przedmiotu Hipoteki, poprzez zamieszczenie go na Stronie Internetowej Emitenta. Powyższy wymóg nie dotyczy Sprawozdania Finansowego Emitenta za 2020 r.
- 11.9** Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na Stronie internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach Emitent będzie przekazywać w formie drukowanej NS.

12. ZAWIADOMIENIA

- 12.1** Przed Dematerializacją w KDPW wszelkie zawiadomienia kierowane do Inwestorów lub Obligatariuszy będą dokonywane za pośrednictwem Agenta Emisji za pomocą faksu, poczty elektronicznej lub listów poleconych na numer/adres wskazany przez Obligatariusza w Formularzu Zapisu lub innym dokumencie, na podstawie którego nastąpiło nabycie Obligacji lub wskazana uprzednio dana została zmieniona, z wyłączeniem sytuacji odrębnie uregulowanych w Memorandum Informacyjnym.
- 12.2** Wszelkie zawiadomienia skierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną:
- 12.2.01** podpisane w imieniu odpowiednio Inwestora lub Obligatariusza przez osoby uprawnione do reprezentacji odpowiednio Inwestora lub Obligatariusza,
- 12.2.02** przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres siedziby odpowiednio Emitenta, chyba że Emitent zaakceptuje inny sposób doręczenia zawiadomienia przez Obligatariusza.
- 12.3** Celem zmiany danych Obligatariusza przekazanych Agentowi Emisji Obligatariusz zobowiązany jest skontaktować się bezpośrednio z Agentem Emisji.
- 12.4** Celem zmiany danych Obligatariusza przekazanych Depozytariuszowi Obligatariusz zobowiązany jest skontaktować się bezpośrednio z Depozytariuszem.
- 12.5** Po Dematerializacji w KDPW wszelkie zawiadomienia kierowane do Obligatariuszy będą dokonywane poprzez zamieszczenie na Stronie internetowej Emitenta.

13. PRZEDAWNIEŃ ORAZ ZOBOWIĄZANIA Z OBLIGACJI

- 13.1** Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się po upływie 10 (dziesięciu) lat, zgodnie z art. 14 Ustawy o Obligacjach.
- 13.2** Zobowiązania Emitenta z tytułu Obligacji są nieodwołalne, niepodporządkowane, bezwarunkowe, a także mają równorzędny status, bez żadnego uprzywilejowania względem siebie nawzajem, z wszelkimi innymi istniejącymi, bieżącymi i przyszłymi, niezabezpieczonymi i niepodporządkowanymi zobowiązaniami Emitenta, z wyjątkiem zobowiązań, które są uprzywilejowane z mocy prawa.

14. OPODATKOWANIE

- 14.1** Emitent nie składa żadnych oświadczeń odnoszących się do indywidualnych kwestii podatkowych związanych z płatnościami lub otrzymywaniem środków finansowych związanych z Obligacjami. Jest wskazane, aby każdy Inwestor rozważający objęcie lub nabycie Obligacji lub Obligatariusz zasięgnął porady profesjonalnego konsultanta.
- 14.2** Ogólne zasady opodatkowania przychodów z Obligacji:

Strona 29 z 47

Warunki Emisji obligacji serii M spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

- 14.2.01 Przychody z Obligacji podlegają opodatkowaniu („Podatek Kapitałowy”);
- 14.2.02 Obligatariusze będący osobami fizycznymi, posiadający status rezydenta Rzeczypospolitej Polskiej otrzymują Kwoty Odsetek pomniejszone o należny Podatek Kapitałowy w wysokości 19%;
- 14.2.03 Obligatariusze będący osobami fizycznymi, nieposiadający statusu rezydenta Rzeczypospolitej Polskiej otrzymują Kwoty Odsetek pomniejszone o zryczałtowany podatek w wysokości 19%, o ile nie dostarczą Depozytariuszowi ważnego na dany Dzień Płatności Odsetek certyfikatu rezydencji podatkowej;
- 14.2.04 Obligatariusze niebędący osobami fizycznymi, posiadający status rezydenta Rzeczypospolitej Polskiej otrzymują Kwoty Odsetek niepomniejszone o należny Podatek Kapitałowy (Kwota Odsetek brutto) i są zobowiązani samodzielnie rozliczyć przychody wynikające z Kwot Odsetek;
- 14.2.05 Obligatariusze niebędący osobami fizycznymi, nieposiadający statusu rezydenta Rzeczypospolitej Polskiej otrzymują Kwoty Odsetek pomniejszone o zryczałtowany podatek w wysokości 20%, o ile nie dostarczą Depozytariuszowi ważnego na dany Dzień Płatności Odsetek certyfikatu rezydencji podatkowej;
- 14.2.06 Zwraca się uwagę, że z tytułu przychodów od Kwot Odsetek Obligatariusze nie będą otrzymywać informacji podatkowych od Emitenta ani Depozytariuszy.

15. ZMIANA TREŚCI WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI

- 15.1 Do Dnia Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji poprzez udostępnienie Inwestorom aneksu do Warunków Emisji. Inwestorom, którzy złożyli Formularz Zapisu przysługiwać będzie prawo do uchylenia się od skutków złożonego oświadczenia woli w terminie 2 Dni Roboczych od dnia zawiadomienia. Powyższe uprawnienie nie będzie przysługiwać Inwestorom w przypadku gdy zmiana Warunków Emisji związana będzie jedynie ze zmianą harmonogramu oferty Obligacji.
- 15.2 Po Dniu Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji wyłącznie w zakresie:
 - 15.2.01 zmiany podmiotu pełniącego funkcję Administratora Zabezpieczeń lub prowadzącego Ewidencję, z tym zastrzeżeniem, iż zmiana w zakresie Administratora Zabezpieczeń jest skuteczna z chwilą wystawienia przez Emitenta weksła własnego *in blanco* wraz z Deklaracją Wekslową i wręczenie ich nowo powołanemu Administratorowi Zabezpieczeń, a także złożenia na rzecz nowo powołanego Administratora Zabezpieczeń odpowiednio przez Emitenta oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 pkt 5) kodeksu postępowania, a także przez właściciela Nieruchomości Wielka 27 oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 pkt 6) kodeksu postępowania cywilnego z Hipoteki oraz;
 - 15.2.02 podjęcia działań mających na celu ustanowienie przez Emitenta dodatkowego zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji.
 - 15.2.03 Sprostowanie niedokładności, błędów pisarskich albo rachunkowych lub innych oczywistych omyłek nie stanowi zmiany Warunków Emisji. Tym samym Emitent jest uprawniony do korekty treści Warunków Emisji w zakresie, o którym mowa w niniejszym punkcie, bez zgody Obligatariuszy.

Strona 30 z 47

Warunki Emisji obligacji serii M spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

- 15.3** Każda inna zmiana Warunków Emisji po Dniu Emisji wymaga zawarcia jednobrzmiących porozumień zawartych przez Emitenta z każdym z Obligatariuszy lub uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy oraz zgody Emitenta.

16. PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA

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

17. ZAŁĄCZNIKI

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

- 17.2** Załącznikami do Warunków Emisji są:

Załącznik nr 1: Wartość zaciągniętych zobowiązań Emitenta, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych,

Załącznik nr 2: Opis perspektyw kształtowania się zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji,

Załącznik nr 3: Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy,

Załącznik nr 4: Wzór oświadczenia o poddaniu się egzekucji i2 Powstańców Śląskich,

Załącznik nr 5: Wyciąg z operatu szacunkowego przedmiotu Hipoteki,

Załącznik nr 6: Wzór Deklaracji Wekslowej in blanco,

Załącznik nr 7: Wzór oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez Emitenta.

Wrocław, dnia 7 kwietnia 2021 r.

W imieniu Emitenta:

Imię Nazwisko: Marcin Misztal

Stanowisko: Prezes Zarządu

Podpisany certyfikatem wystawionym dla Marcin Paweł Misztal (Certyfikat kwalifikowany).

Utworzony w dniu: 2021-04-07 13:56:17 +0200

(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Załącznik nr 1 do Warunków Emisji obligacji serii M spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

Załącznik nr 1

WARTOŚĆ ZACIĄGNIĘTYCH ZOBOWIĄZAŃ Z WYSZCZEGÓLNIENIEM ZOBOWIĄZAŃ PRZETERMINOWANYCH

W imieniu Emitenta oświadczam, że całkowita wartość zobowiązań Emitenta na dzień **31 grudnia 2020 r.** wyniosła **471.911.789,42 zł** dla jednostkowego sprawozdania finansowego oraz **195.005.092,44 zł** dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym zobowiązania przeterminowane wyniosły **3.656.811,08 zł**. Do dnia sporządzenia Warunków Emisji dane nie zostały zbadane przez biegłego rewidenta. Wartość zobowiązań przeterminowanych na koniec 2020 roku wynika głównie z rozliczeń pomiędzy generalnym wykonawcą, a podwykonawcami i stanowi przyjętą wieloletnią praktykę na wypadek roszczeń wobec firm podwykonawczych z tytułu nieterminowego lub wadliwego wykonania prac budowlanych.

Wrocław, dnia 24 marca 2021 r.

W imieniu Emitenta:

Imię Nazwisko: Marcin Misztal

Stanowisko: Prezes Zarządu

Podpisany certyfikatem wystawionym dla Marcina Pawła Misztala
(Certyfikat kwalifikowany).
Utworzony w dniu: 2021-04-07 13:57:36 +0200

(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Strona 32 z 47

Załącznik nr 2 do Warunków Emisji obligacji serii M spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

Załącznik nr 2

OPIS PERSPEKTYW KSZTAŁTOWANIA SIĘ ZOBOWIĄZAŃ EMITENTA DO CZASU CAŁKOWITEGO WYKUPU OBLIGACJI

Emitent ocenia, że do czasu wykupu Obligacji zobowiązania będą kształtować się na poziomie umożliwiającym wykonanie w całości zobowiązań z tytułu Obligacji, a Wskaźnik Zadłużenia Finansowego Netto Grupy Emitenta będzie utrzymywał się na stabilnym poziomie w ramach limitu ustalonego w Warunkach Emisji.

Emitent nie przewiduje trudności w obsłudze zadłużenia w czasie trwania Emisji, czyli do dnia wykupu ostatniej Obligacji.

Wrocław, dnia 24 marca 2021 r.

W imieniu Emitenta:

Imię Nazwisko: Marcin Misztal

Stanowisko: Prezes Zarządu

Podpisany certyfikatem wystawionym dla Marcin Paweł Misztal
(Certyfikat kwalifikowany).
Utworzony w dniu: 2021-04-07 13:58:52 +0200

(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Strona 33 z 47

Załącznik nr 3 do Warunków Emisji obligacji serii M spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

Załącznik nr 3

REGULAMIN ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

1.

Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji.

2.

W przypadku, rozbieżności pomiędzy Regulaminem Zgromadzenia Obligatariuszy a Ustawą o Obligacjach, decydują postanowienia Ustawy o Obligacjach.

3.

Koszty zwołania i przeprowadzenia Zgromadzenia Obligatariuszy ponosi Emitent.

4.

1. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może dotyczyć w szczególności:

- 1) wysokości lub sposobu ustalania wysokości świadczeń wynikających z Obligacji, w tym warunków wypłaty oprocentowania,
- 2) terminu, miejsca lub sposobu spełniania świadczeń wynikających z Obligacji, w tym dni, według których ustala się uprawnionych do tych świadczeń,
- 3) wysokości, formy lub warunków zabezpieczenia wierzytelności wynikających z obligacji oraz ewentualnej zmiany przedmiotu zabezpieczenia wierzytelności wynikających z obligacji z zastrzeżeniem postanowień Warunków Emisji,
- 4) ustalenia trybu oraz kolejności sposobu dochodzenia wymagalnych wierzytelności z Obligacji z ustanowionych Zabezpieczeń,
- 5) zasad zwoływania, funkcjonowania lub podejmowania uchwał przez zgromadzenie obligatariuszy,

- zwanych dalej „postanowieniami kwalifikowanymi Warunków Emisji”.

2. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może dotyczyć także w szczególności:

- 1) zmiany Warunków Emisji w zakresie innym, niż wskazane w ust. 1,
- 2) określić tryb oraz kolejność dochodzenia roszczeń z Zabezpieczeń Obligacji z zastrzeżeniem pkt 5.9. Warunków Emisji,
- 3) innych spraw zastrzeżonych w Warunkach Emisji do kompetencji Zgromadzenia Obligatariuszy.

Strona 34 z 47

Załącznik nr 3 do Warunków Emisji obligacji serii M spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

5.

1. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje Emitent:
 - 1) w przypadkach i terminach określonych w Warunkach Emisji;
 - 2) na żądanie Obligatariusza lub Obligatariuszy reprezentujących przynajmniej 1/20 łącznej wartości nominalnej Obligacji, z wyłączeniem Obligacji posiadanych przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 ustawy o rachunkowości oraz Obligacji umorzonych, zwanej dalej „skorygowaną łączną wartością nominalną Obligacji”;
 - 3) z własnej inicjatywy.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy może żądać każdy z Obligatariuszy.
3. Obligatariuszom reprezentującym 1/20 skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji, które nie zostały wykupione przysługuje prawo zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy wraz ze zgłoszeniem proponowanego porządku obrad.
4. Żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy składa się Emitentowi na piśmie wraz z uzasadnieniem oraz do wiadomości Administratora Zabezpieczeń.

6.

1. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje się przez ogłoszenie dokonane co najmniej na 21 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. Emitent w terminie 2 dni roboczych licząc od dnia dokonania zgłoszenia wskazanego w ust. 1 powyżej przekazuje treść ogłoszenia do Administratora Zabezpieczeń.
3. W ogłoszeniu zamieszcza się datę, godzinę, miejsce oraz porządek obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, a także informację o miejscu złożenia dokumentu obligacji, zaświadczenia, o którym mowa w art. 55 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, albo świadectwa depozytowego. Ogłoszenie może zawierać także inne informacje niezbędne do podjęcia przez Obligatariusza decyzji o uczestniczeniu w Zgromadzeniu Obligatariuszy. W przypadku, o którym mowa w art. 50 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, w ogłoszeniu należy wskazać postanowienie sądu upoważniające do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy.
4. Ogłoszenie Emitent publikuje na swojej stronie internetowej oraz za pośrednictwem NS poprzez przesłanie stosownego zawiadomienia. W przypadku zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy na podstawie upoważnienia sądu ogłoszenie może zostać opublikowane w dzienniku ogólnopolskim.

7.

Zgromadzenie Obligatariuszy odbywa się w siedzibie Emitenta lub Warszawie.

8.

1. Obligacje zapisane w Ewidencji dają prawo uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy, jeżeli zostanie złożone u Emitenta zaświadczenie potwierdzające, że Obligacje nie będą przedmiotem obrotu do chwili utraty ważności przez to zaświadczenie albo jego zwrotu przed

Strona 35 z 47

Załącznik nr 3 do Warunków Emisji obligacji serii M spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

upływem terminu ważności, wystawione przez podmiot upoważniony do prowadzenia Ewidencji. Do zaświadczeń stosuje się odpowiednio przepisy art. 9, art. 10, art. 11 i art. 12 Ustawy o Obrocie.

2. Obligacje zarejestrowane w Depozycie dają prawo uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy, jeżeli zostanie złożone u Emitenta świadectwo depozytowe, o którym mowa w art. 9 Ustawy o Obrocie.
3. Zaświadczenie, o którym mowa w ust. 1, świadectwo depozytowe albo dokumenty obligacji powinny zostać złożone co najmniej na 7 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy i nie mogą zostać odebrane przed jego zakończeniem.

9.

1. Listę Obligatariuszy uprawnionych do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy Emitent udostępnia w swojej siedzibie przez co najmniej 3 Dni Robocze przed rozpoczęciem tego zgromadzenia.
2. Lista, o której mowa w ust. 1, zawiera:
 - 1) imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania albo nazwę (firmę) oraz siedzibę Obligatariusza;
 - 2) liczbę Obligacji posiadanych przez Obligatariusza oraz liczbę przysługujących mu głosów.
3. Obligatariusz ma prawo przeglądać listę oraz żądać odpisu listy za zwrotem kosztów jego sporządzenia lub przesłania listy nieodpłatnie pocztą elektroniczną na wskazany przez niego adres.
4. Obligatariusz ma prawo żądać co najmniej na 14 dni przed datą Zgromadzenia odpisu dokumentów dotyczących spraw objętych porządkiem obrad, chyba że dany dokument objęty będzie tajemnicą przedsiębiorstwa. Odpisy odpowiednich dokumentów powinny zostać wydane najpóźniej na 7 dni przed terminem zgromadzenia Obligatariuszy.

10.

1. Obligatariusz może uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika. Udzielenie i odwołanie pełnomocnictwa wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Pełnomocnikiem Obligatariusza nie może być członek organów Emitenta, pracownik Emitenta, członek organów podmiotu sprawującego kontrolę nad Emitentem ani pracownik takiego podmiotu.
3. Przepisy o wykonywaniu prawa głosu przez pełnomocnika stosuje się odpowiednio do wykonywania prawa głosu przez innego przedstawiciela.

11.

W Zgromadzeniu Obligatariuszy powinien uczestniczyć członek organu zarządzającego Emitenta. Niestawiennictwo członka organu zarządzającego Emitenta nie powstrzymuje przeprowadzenia Zgromadzenia Obligatariuszy.

Strona 36 z 47

Załącznik nr 3 do Warunków Emisji obligacji serii M spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

12.

1. Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera członek organu zarządzającego Emitenta lub wyznaczony przez niego przedstawiciel. W przypadku, o którym mowa w art. 50 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera Obligatariusz wyznaczony przez sąd.
2. W przypadku gdy Emitent nie wyznaczy przedstawiciela do otwarcia Zgromadzenia Obligatariuszy zgodnie z powyższym postanowieniem Zgromadzenie Obligatariuszy jest otwierane przez Obligatariusza uczestniczącego w Zgromadzeniu Obligatariuszy, który posiada Obligacje o największej skorygowanej łącznej wartości nominalnej.
3. Po otwarciu Zgromadzenia Obligatariuszy spośród uczestników tego zgromadzenia wybiera się przewodniczącego zgromadzenia. Przewodniczący prowadzi obrady, bez zgody zgromadzenia nie ma prawa zmieniać kolejności spraw objętych porządkiem obrad.

13.

1. Niezwłocznie po wyborze przewodniczącego sporządza się listę obecności zawierającą informacje, o których mowa w art. 56 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, a w przypadku, o którym mowa w art. 57 Ustawy o Obligacjach, dodatkowo imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania albo nazwę (firmę) oraz siedzibę Obligatariusza. Listę podpisuje przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. Lista obecności zostaje wyłożona do wglądu podczas obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.
3. Na wniosek Obligatariusza lub Obligatariuszy posiadających przynajmniej 1/20 nominalnej wartości Obligacji reprezentowanych na zgromadzeniu lista obecności powinna zostać sprawdzona przez wybraną w tym celu komisję, złożoną co najmniej z trzech osób. Wnioskodawcy mają prawo wyboru jednego członka komisji. W wyniku sprawdzenia przeprowadzonego przez komisję lista obecności może zostać uzupełniona lub sprostowana w trakcie obrad zgromadzenia.

14.

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

15.

1. Zgromadzenie Obligatariuszy jest ważne, jeżeli jest reprezentowana na nim co najmniej połowa skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji.
2. Organ zarządzający Emitenta jest obowiązany złożyć na Zgromadzeniu Obligatariuszy oświadczenie o skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji.

16.

Zgromadzenie Obligatariuszy podejmuje uchwały tylko w sprawach objętych porządkiem obrad.

17.

Strona 37 z 47

Załącznik nr 3 do Warunków Emisji obligacji serii M spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

Każda Obligacja daje prawo do jednego głosu na Zgromadzeniu Obligatariuszy.

18.

1. Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji zapadają większością 3/4 głosów.
2. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie obniżenia wartości nominalnej obligacji wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
3. Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawach innych niż wymienione w ust. 1 i 2 zapadają bezwzględną większością głosów.

19.

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

20.

1. Zmiana Warunków Emisji, w tym postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji, w sposób określony w uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy dochodzi do skutku, jeżeli zgodę na zmianę wyrazi Emitent.
2. Oświadczenie o zgodzie lub braku zgody na zmianę Warunków Emisji Emitent jest obowiązany umieścić na swojej stronie internetowej w terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy. Brak publikacji oświadczenia oznacza brak zgody Emitenta na zmianę Warunków Emisji.

21.

1. Z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy sporządza się protokół, który zawiera w szczególności:
 - 1) stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy;
 - 2) stwierdzenie zdolności Zgromadzenia Obligatariuszy do podejmowania uchwał;
 - 3) wskazanie rozpatrywanych przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwał wraz z przytoczeniem ich treści, przy czym przy każdej z uchwał należy podać:
 - a. łączną liczbę głosów ważnych,
 - b. procentowy udział wartości Obligacji, z których oddano ważne głosy, w skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji,
 - c. liczbę głosów „za”, „przeciw” i „wstrzymujących się” oraz sformułowanie decyzji zgromadzenia;
 - 4) zgłoszone sprzeciwy.
2. Protokół podpisują przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy i osoba sporządzająca protokół. Do protokołu dołącza się listę obecności z podpisami uczestników zgromadzenia.

Strona 38 z 47

Załącznik nr 3 do Warunków Emisji obligacji serii M spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

3. Protokół, w którym będą zamieszczone uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji, sporządza notariusz.
4. W terminie, o którym mowa w art. 67 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, Emitent publikuje na swojej stronie internetowej protokół z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy i udostępnia go co najmniej do dnia upływu terminu na zaskarżenie uchwał.

22.

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

Wrocław, dnia 24 marca 2021 r.

W imieniu Emitenta:

Imię Nazwisko: Marcin Misztal

Stanowisko: Prezes Zarządu

Podpisany certyfikatem wystawionym dla Marcin Paweł
Misztal (Certyfikat kwalifikowany).
Utworzony w dniu: 2021-04-07 14:00:13 +0200

(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Załącznik nr 4 do Warunków Emisji obligacji serii M spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

Załącznik nr 4

WZÓR OŚWIADCZENIA O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI

Stawający działający jako przedstawiciel spółki I2 Powstańców Śląskich sp. z o. o. z siedzibą we Wrocławiu na podstawie pkt 5.14 Warunków Emisji, co do obowiązku zapłaty Administratorowi Zabezpieczeń ustanowionemu w związku z emisją Obligacji działającemu na rzecz Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji kwot zabezpieczonych w rozumieniu Warunków Emisji, oświadcza, że poddaje reprezentowaną spółkę pod firmą I2 Powstańców Śląskich spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu („Spółka”) z nieruchomości stanowiącej własność Spółki, na której na moment uzyskania klauzuli wykonalności jest ustanowiona hipoteka zabezpieczająca roszczenia wynikające z emisji Obligacji na rzecz Administratora Zabezpieczeń – spółki MFTRUST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Waryńskiego 3A, 00-645 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 0000579064, działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek obligatariuszy Obligacji wprost z niniejszego aktu, w trybie art. 777 § 1 pkt 6) kodeksu postępowania cywilnego do kwoty _____ zł (słownie: _____) złotych w zakresie wszelkich wynikających Warunków Emisji Obligacji obowiązków zapłaty, w tym:

- a) obowiązku zapłaty odsetek wskazanych szczegółowo w § __ niniejszego aktu (pkt 3 Warunków Emisji Obligacji) w każdym Dniu Płatności Odsetek,
- b) obowiązku wykupu Obligacji poprzez zapłatę na rzecz Administratora Zabezpieczeń za każdą Obligację: (i) Należności Głównej w przypadku wykupu w Dniu Wykupu, to jest w dniu 16 marca 2024 r. lub w Dniu Przedterminowego Wykupu stosownie do pkt 8.2 Warunków Emisji Obligacji na żądanie Obligatariusza, powiększone o odsetki wyliczone zgodnie z pkt 3 Warunków Emisji Obligacji lub (ii) Należności Głównej w przypadku wykupu określonego w pkt 8.1 Warunków Emisji Obligacji powiększonej o kwoty odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego do dnia natychmiastowego (bez tego dnia) lub (iii) kwoty wskazanej w szczegółowo w § __ niniejszego aktu (w przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji zgodnie z pkt 8.3 Warunków Emisji Obligacji na żądanie Emitenta, powiększonej o dodatkowe świadczenia pieniężne (premię) liczoną od wartości nominalnej Obligacji będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu, zgodnie z wyszczególnieniem zawartym w pkt 8.3.01 Warunków Emisji Obligacji;

w przypadkach i terminach tam wskazanych, każdorazowo wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienia oraz

Strona 40 z 47

Załącznik nr 4 do Warunków Emisji obligacji serii M spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

c) zwrotu na rzecz Administratora Zabezpieczeń wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Administratora Zabezpieczeń w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienia, zaś zdarzeniem, od którego uzależnione jest uprawnienie do prowadzenia egzekucji jest odpowiednio (i) bezskuteczny upływ Dnia Płatności Odsetek od Obligacji, (ii) bezskuteczny upływ Dnia Wykupu każdej z Obligacji, (iii) bezskuteczny upływ Dnia Przedterminowego Wykupu każdej z Obligacji lub (iv) otwarcie likwidacji Emitenta.

2. Przedstawiciele Spółki oświadczają, że zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie powyższego obowiązku Spółki jako dłużnika rzeczowego, będzie otrzymanie przez Administratora Zabezpieczeń nadanego w formie przesyłki rejestrowanej w rozumieniu art. 3 pkt 23 ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe, potwierdzenia od Noble Securities S.A. sporządzonego w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, iż Emitent nie spełnił, któregośkolwiek świadczenia wynikającego z Obligacji w terminie wynikającym z Warunków Emisji Obligacji.

Potwierdzenie, o którym mowa w zdaniu poprzednim zostanie sporządzone przez Noble Securities S.A. na pisemne żądanie Administratora Zabezpieczeń w przypadku braku spełnienia przez Emitenta któregośkolwiek świadczenia (świadczeń) wynikających z Obligacji, w terminie wynikającym z Warunków Emisji Obligacji.

3. Przedstawiciele Spółki oświadczają, że Administrator Zabezpieczeń może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31 grudnia 2026 r.

Strona 41 z 47

Załącznik nr 7 do Warunków Emisji obligacji serii M spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

Załącznik nr 5

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO PRZEDMIOTU HIPOTEKI

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

dotyczącego określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 106, 108, 110 i ul. Wielkiej 27 (działka 30)

CEL WYCENY: Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej według stanu z dnia oględzin oraz po zakończeniu inwestycji polegającej na budowie budynku biurowo-usługowego z parkingiem podziemnym, dla celu zabezpieczenia wierzytelności.

OPIS NIERUCHOMOŚCI: Położenie nieruchomości:
Województwo: dolnośląskie
Powiat: Miasto Wrocław
Gmina: Miasto Wrocław
Miejscowość: Wrocław
Ulica: Powstańców Śląskich 106, 108, 110 i ul. Wielkiej 27

Oznaczenie według ewidencji gruntów:
jednostka ewidencyjna: Miasto Wrocław
obręb ewidencyjny: 0022 Południe
arkusz mapy: 35

Numer księgi wieczystej	Numer działek ewidencyjnych	Powierzchnia działki [m ²]	Sposób władania
WR1K/00201673/7	30	1244	własność
Suma		1244	

Dla nieruchomości składającej się z działki 30 prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta numer WR1K/00201673/7. Właścicielem nieruchomości jest i2 Powstańców Śląskich Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu.

Na nieruchomości prowadzona budowa budynku biurowo-usługowego z parkingiem podziemnym. W dacie oględzin usunięte są kolizje sieci, wykonane przyłącza, wykop, płyta fundamentowa, ściany szczelinowe i realizowana jest konstrukcja nośna 4 kondygnacji nadziemnej wraz ze stropem.

W stosunku do omawianej nieruchomości nie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W dniu 11 stycznia 2018 roku Rada Miejska Wrocławia uchwaliła nowe Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia. Uchwała nr L/1177/18 weszła w życie z dniem podjęcia. Nieruchomość położona jest na terenie jednostki urbanistycznej nr A11 Śródmieście Południowe, na obszarze oznaczonym MU - obszary mieszkaniowo - usługowe; klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo, usługi powszechne 1, usługi powszechne 2, usługi wielkomiejskie, usługi publiczne, nauka, infrastruktura, zieleń.

Strona 42 z 47

Załącznik nr 7 do Warunków Emisji obligacji serii M spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

W dniu 06.03.2020r. dla nieruchomości Prezydent Wrocławia wydał Decyzję Nr 917/2020 zmieniającą ostateczną decyzję Prezydenta Wrocławia nr 3863/2016 zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę budynku biurowo-usługowego z parkingiem podziemnym, wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz rozbiórką istniejącego budynku.

ZAKRES WYCENY: Zakres wyceny, zgodnie z treścią zlecenia i celem wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej (działka 30), z uwzględnieniem nakładów związanych z prowadzoną inwestycją, według stanu z daty oględzin nieruchomości oraz po zakończeniu inwestycji polegającej na budowie budynku biurowo-usługowego z parkingiem podziemnym i poziom cen z daty oszacowania.

ZASTOSOWANE PODEJŚCIE: Wyceny nieruchomości dokonano przy zastosowaniu podejścia porównawczego i dochodowego.

WARTOŚĆ:

Wartość rynkową nieruchomości gruntowej, zlokalizowanej we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 106, 108, 110 i ul. Wielkiej 27 (działka 30), o powierzchni 1244 m², z uwzględnieniem nakładów związanych z prowadzoną inwestycją, według stanu z daty oględzin nieruchomości i poziomu cen z daty oszacowania, określa się na kwotę:

35 895 000 zł

Słownie: trzydzieści pięć milionów osiemset dziewięćdziesiąt pięć tysięcy złotych

Wartość rynkową nieruchomości gruntowej, zlokalizowanej we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 106, 108, 110 i ul. Wielkiej 27 (działka 30), o powierzchni 1244 m², według stanu po zakończeniu inwestycji polegającej na budowie budynku biurowo-usługowego z parkingiem podziemnym, przy założeniu otrzymaniu dla inwestycji pozwolenia na użytkowanie i poziomu cen z daty oszacowania, określa się na kwotę:

120 038 000 zł

Słownie: sto dwadzieścia milionów trzydzieści osiem tysięcy złotych

Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego:



Data sporządzenia operatu szacunkowego - Poznań, dnia 29 styczeń 2021r.

Strona 43 z 47

Załącznik nr 7 do Warunków Emisji obligacji serii M spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

Załącznik nr 6

Deklaracja Wekslowa *In blanco*

(„Deklaracja”)

Działając w imieniu spółki i2 Development Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu, pod adresem: 50-104 Wrocław, ul. Łaciarska 4b, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000520460, REGON: 022010257, NIP: 8971785953, o kapitale zakładowym wynoszącym na dzień sporządzenia Warunków Emisji 9.700.000,00 złotych (wpłaconym w całości) („Emitent”) w związku z emisją przez Emitenta maksymalnie do ____ (słownie: ____) obligacji na okaziciela serii M, o wartości nominalnej 1 000,00 zł każda i łącznej wartości nominalnej ____ zł (słownie: ____ złotych 00/100) („Obligacje”), dokonywanej na podstawie:

- 1) art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach;
- 2) w trybie oferty prowadzonej na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a) lub lit. b) Rozporządzenia 2017/1129 poprzez kierowanie Memorandum Informacyjnego do inwestorów kwalifikowanych lub do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innymi niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia 2017/1129, tj. w sposób, który stanowi publiczną ofertę papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu;
- 3) na podstawie uchwały nr 02/03/2021 Zarządu Emitenta z dnia 24 marca 2021 r. w sprawie emisji Obligacji.

dla których prawa i obowiązki Emitenta jako emitenta oraz obligatariuszy zostały określone w dokumencie Warunki Emisji Obligacji serii M („WEO”) niniejszym składamy do dyspozycji spółki MFTRUST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Waryńskiego 3A, 00-645 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 0000579064 („Administrator Zabezpieczeń”) działający jako administrator zabezpieczeń na podstawie art. 29 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach na rzecz obligatariuszy posiadających Obligacje, weksel własny *in blanco* wystawiony przez Emitenta („Weksel”) na zabezpieczenie wszelkich istniejących i przyszłych wierzytelności z Obligacji w tym w tytułu wykupu Obligacji, odsetek wynikających z Obligacji, odsetek za opóźnienia oraz kosztów (w tym kosztów z egzekucji) i wydatków związanych z dochodzeniem zaspokojenia wierzytelności wynikających z Obligacji oraz innych ubocznych świadczeń pieniężnych („Zabezpieczenie Wierzytelności”).

Strona 44 z 47

Załącznik nr 7 do Warunków Emisji obligacji serii M spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

Jednocześnie upoważniamy Administratora Zabezpieczeń do uzupełnienia Weksla na poniższych warunkach na sumę odpowiadającą kwocie wymagalnych Zabezpieczonych Wierzytelności (zgodnie z informacjami przekazanymi przez Obligatariuszy lub posiadanych przez Agenta Płatniczego, tj. Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie), jednakże do wysokości nie większej niż 115% wartości łącznej maksymalnej wartości nominalnej Obligacji, które mogą zostać wyemitowane, tj. kwoty _____ zł (słownie: _____):

1. Administrator Zabezpieczeń ma prawo do uzupełniania Weksla w razie braku spłaty przez Emitenta w terminie Zabezpieczonych Wierzytelności lub ich części zgodnie z zasadami określonymi w WEO lub przepisie prawa,
2. Administrator Zabezpieczeń ma prawo opatrzyć Weksle datą i miejscem płatności wedle własnego uznania,
3. Weksle jest opatrzone klauzulą „bez protestu” i „nie na zlecenie”,
4. O uzupełnieniu Weksla Administrator Zabezpieczeń powiadomi Emitenta listem poleconym, który powinien zostać wysłany na adres Emitenta ujawnionym w Krajowym Rejestrze Sądowym w dacie wysłania (a w przypadku braku ujawnienia takiego adresu w Krajowym Rejestrze Sądowym, na adres wskazany w niniejszej Deklaracji), na co najmniej 7 dni przed terminem płatności Weksla,
5. W sytuacji gdy Weksle jest uszkodzony lub niewłaściwie wypełniony (zwany dalej: „uszkodzonym wekslem”), Emitent na żądanie Administratora Zabezpieczeń zobowiązuje się wystawić i wręczyć Administratorowi Zabezpieczeń zastępczy weksel własny *in blanco* bez zbędnej zwłoki (dalej zwany: „zastępczym wekslem”). Emitent wyda Administratorowi Zabezpieczeń zastępczy weksel jednocześnie ze zwrotem uszkodzonego weksla przez Administratora Zabezpieczeń. Protokół wydania podpisany przez strony niniejszej Deklaracji będzie przygotowany dacie wręczenia Administratorowi Zabezpieczeń zastępczego weksla, jak również w dacie zwrotu Emitentowi uszkodzonego weksla. Od momentu wręczenia Administratorowi Zabezpieczeń zastępczego weksla wszystkie zobowiązania zawarte w niniejszej Deklaracji będą miały zastosowanie do zastępczego weksla.

_____, dnia _____

W imieniu i na rzecz Emitenta

W imieniu i na rzecz Administratora Zabezpieczeń potwierdzam przyjęcie Deklaracji wraz z Wekslem

Strona 45 z 47

Załącznik nr 7 do Warunków Emisji obligacji serii M spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

Załącznik nr 7

WZÓR OŚWIADCZENIA O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI

Stawający działający jako przedstawiciel i2 Development Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu, pod adresem: 50-104 Wrocław, ul. Łaciarska 4b, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000520460, REGON: 022010257, NIP: 8971785953, o kapitale zakładowym wynoszącym na dzień sporządzenia Warunków Emisji 9.700.000,00 złotych (wpłaconym w całości) („Emitent”) co do obowiązku zapłaty Administratorowi Zabezpieczeń ustanowionemu w związku z emisją Obligacji działającemu na rzecz Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji kwot zabezpieczonych w rozumieniu Warunków Emisji, oświadcza, że poddaje reprezentowaną spółkę pod i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu z całego majątku należącego do Emitenta, na rzecz Administratora Zabezpieczeń – spółki MFTRUST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Waryńskiego 3A, 00-645 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 0000579064, działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek obligatariuszy Obligacji wprost z niniejszego aktu, w trybie art. 777 § 1 pkt 5) kodeksu postępowania cywilnego do kwoty _____ zł (słownie: _____) złotych w zakresie wszelkich wynikających Warunków Emisji Obligacji obowiązków zapłaty, w tym:

- a) obowiązku zapłaty odsetek wskazanych szczegółowo w § _ niniejszego aktu (pkt 3 Warunków Emisji Obligacji) w każdym Dniu Płatności Odsetek,
- b) obowiązku wykupu Obligacji poprzez zapłatę na rzecz Administratora Zabezpieczeń za każdą Obligację: (i) Należności Głównej w przypadku wykupu w Dniu Wykupu, to jest w dniu 16 marca 2024 r. lub w Dniu Przedterminowego Wykupu stosownie do pkt 8.2 Warunków Emisji Obligacji na żądanie Obligatariusza, powiększone o odsetki wyliczone zgodnie z pkt 3 Warunków Emisji Obligacji lub (ii) Należności Głównej w przypadku wykupu określonego w pkt 8.1 Warunków Emisji Obligacji powiększonej o kwoty odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego do dnia natychmiastowego (bez tego dnia) lub (iii) kwoty wskazanej w szczegółowo w § _ niniejszego aktu (w przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji zgodnie z pkt 8.3 Warunków Emisji Obligacji na żądanie Emitenta, powiększonej o dodatkowe świadczenia pieniężne (premię) liczoną od wartości nominalnej Obligacji będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu, zgodnie z wyszczególnieniem zawartym w pkt 8.3.01 Warunków Emisji Obligacji;

Strona 46 z 47

Załącznik nr 7 do Warunków Emisji obligacji serii M spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

w przypadkach i terminach tam wskazanych, każdorazowo wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienia oraz

- c) zwrotu na rzecz Administratora Zabezpieczeń wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Administratora Zabezpieczeń w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienia,

zaś zdarzeniem, od którego uzależnione jest uprawnienie do prowadzenia egzekucji jest odpowiednio (i) bezskuteczny upływ Dnia Płatności Odsetek od Obligacji, (ii) bezskuteczny upływ Dnia Wykupu każdej z Obligacji, (iii) bezskuteczny upływ Dnia Przedterminowego Wykupu każdej z Obligacji lub (iv) otwarcie likwidacji Emitenta.


2. Przedstawiciele Emitenta oświadczają, że zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie powyższego obowiązku Emitenta, będzie otrzymanie przez Administratora Zabezpieczeń nadanego w formie przesyłki rejestrowanej w rozumieniu art. 3 pkt 23 ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe, potwierdzenia od Noble Securities S.A. sporządzonego w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, iż nie zostało spełnione któregokolwiek świadczenia wynikającego z Obligacji w terminie wynikającym z Warunków Emisji Obligacji.

Potwierdzenie, o którym mowa w zdaniu poprzednim zostanie sporządzone przez Noble Securities S.A. na pisemne żądanie Administratora Zabezpieczeń w przypadku braku spełnienia przez Emitenta któregokolwiek świadczenia (świadczeń) wynikających z Obligacji, w terminie wynikającym z Warunków Emisji Obligacji.

3. Przedstawiciele Emitenta oświadczają, że Administrator Zabezpieczeń może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31 grudnia 2026 r.

Strona 47 z 47

22.6. Wyciąg z operatu szacunkowego nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie Obligacji, zgodnie z wyceną dokonaną na dzień 2 listopada 2021 r.

	
Wyciąg z operatu szacunkowego	
Wyciąg stanowi integralną część operatu szacunkowego przedstawionego na dalszych stronach opracowania	
Przedmiot wyceny	<p>Nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę ewidencyjną nr 30 o powierzchni 1.244 m² z obrębu ewidencyjnego 0022 - Południe, zlokalizowana przy ul. Powstańców Śląskich 106, 108, 110 oraz przy ulicy Wielkiej 27.</p> <p>Na nieruchomości realizowana jest inwestycja polegająca na budowie budynku biurowo-usługowego „Wielka 27” o powierzchni najmu 10,276.53 m² z garażem podziemnym na 49 miejsc parkingowych.</p>
Stan prawny	<p>Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00201673/7.</p> <p>Właścicielem nieruchomości jest I2 Powstańców Śląskich Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu.</p>
Cel i zakres wyceny	<p>Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla celów zabezpieczenia emisji obligacji.</p> <p>Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości wg stanu na dzień wyceny. Dodatkowo, zgodnie ze zleceniem przygotowano opinię o wartości przy założeniu ukończenia inwestycji i uzyskania pozwolenia na użytkowanie.</p>
Metodologia wyceny	<p>Podjęcie mieszane, metoda pozostałościowa - wartość rynkowa gruntu, na którym trwa obecnie budowa budynku biurowego, z uwzględnieniem pozwolenia na budowę.</p> <p>Podjęcie dochodowe, metoda inwestycyjna – opinia o wartości po ukończeniu prac i uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie.</p>
Rodzaj określanej wartości	<p>Wartość rynkowa.</p> <p>Opinia o wartości przy założeniu ukończenia inwestycji i uzyskania pozwolenia na użytkowanie.</p>
Data wyceny	<p>2 listopada 2021 r.</p>
Wartość rynkowa nieruchomości	<p>Wartość rynkowa nieruchomości oszacowana przy zastosowaniu metody pozostałościowej, wg stanu na dzień inspekcji wynosi:</p> <p>51 420 000 zł (słownie: pięćdziesiąt jeden milionów czterysta dwadzieścia tysięcy złotych)</p> <p>co wg średniego rocznego kursu obliczonego na podstawie danych z okresu ostatnich 5 lat w wysokości 1 euro = 4,33 zł wynosi:</p> <p>11 880 000 EUR (słownie: jedenaście milionów osiemset osiemdziesiąt tysięcy euro)</p>
Opinia o wartości nieruchomości przy założeniu ukończenia prac i uzyskania	<p>Opinia o wartości nieruchomości oszacowana przy zastosowaniu metody inwestycyjnej, wg stanu na dzień inspekcji wynosi:</p> <p>27 100 000 EUR (słownie: dwadzieścia siedem milionów sto tysięcy euro)</p>
<p>Operat szacunkowy „Wielka 27”, ul. Powstańców Śląskich ul. Wielka Wrocław KF Ref. 146/2021-2022 Przygotowany dla i2 Development S.A. 15 listopada 2021 r.</p>	
<p>Strona 2</p>	



**pozwolenia na
użytkowanie**

co wg średniego rocznego kursu obliczonego na podstawie danych z okresu ostatnich 5 lat w wysokości 1 euro = 4,33 zł wynosi:

117 340 000 zł

(słownie: sto siedemnaście milionów trzysta czterdzieści tysięcy złotych)

Analiza ryzyk

- Wybuch epidemii koronawirusa (COVID-19), ogłoszony przez Światową Organizację Zdrowia jako globalna pandemia w dniu 11 marca 2020 roku, wpłynął na rynki finansowe na całym świecie. Należy zwrócić uwagę na istotne komentarze zamieszczone w Rozdziale ...;
- Zastosowanie metody pozostałościowej, wrażliwej na drobne zmiany;
- Początkowy etap komercjalizacji.

**Autorzy operatu
szacunkowego**



Grzegorz Chmielak
Rzeczoznawca Majątkowy
Uprawnienia zawodowe nr 3064
Dyplomowany Rzeczoznawca MRICS –
Wielka Brytania

A. Jurkiewicz

Agnieszka Jurkiewicz
Rzeczoznawca Majątkowy
(uprawnienia zawodowe nr 6115)

22.7. Umowa z Administratorem Zabezpieczeń (Obligacje Serii L)

Poufne

UMOWA ZLECENIA ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI OBLIGACJI

z dnia 26 lutego 2021 r.

I2 DEVELOPMENT S.A.

jako Emitent

oraz

MFTRUST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

jako Administrator Zabezpieczeń

124

NINIEJSZA UMOWA ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI OBLIGACJI została zawarta w Warszawie dnia 26 lutego 2021 r. („Umowa”) przez i pomiędzy:

- (1) spółką działającą pod firmą: „i2 Development” S.A., przy ul. Łaciarskiej nr 4b wpisaną do rejestru przedsiębiorców – Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000520460, NIP: 8971785953, REGON: 022010257, z kapitałem zakładowym w wysokości 9.700.000,00 PLN, wpłaconym w całości („Emitent”), reprezentowaną przez:

Gabrielę Woś-Tarkowską - Wiceprezes Zarządu uprawnioną do samodzielnej reprezentacji

oraz

- (2) spółką działającą pod firmą: MFTRUST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Ludwika Waryńskiego 3A (00-645 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 0000579064, NIP: 7010510433, REGON: 362668000, z kapitałem zakładowym w wysokości 5.000,00 (pięć tysięcy) PLN, („Administrator Zabezpieczeń” lub „MFTRUST”), reprezentowaną przez:

Zbigniewa Mrowca – Członka Zarządu uprawnionego do samodzielnej reprezentacji.

Emitent oraz Administrator Zabezpieczeń zwani są w dalszej części niniejszej umowy „Stronami”, a każda z nich indywidualnie „Stroną”.

ZWAŻYWSZY, ŻE:

- (A) Emitent zamierza dokonać emisji do 30.000 (trzydziestu tysięcy) zwykłych zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą L, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej jednej obligacji wynoszącej 1.000 (jeden tysiąc) PLN, o łącznej wartości nominalnej do 30 000 000,00 (trzydziestu milionów) PLN, po cenie emisyjnej jednej obligacji równej jej wartości nominalnej („Obligacje”); środki z tytułu emisji Obligacji po odliczeniu kosztów emisji zostaną wykorzystane przez Emitenta na realizację inwestycji polegającej na budowie budynku biurowo-usługowego z parkingiem podziemnym, usytuowanego we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 106, 108, 110 i ul. Wielkiej 27 (działka 30);
- (B) Zabezpieczeniami roszczeń obligatariuszy wynikających z Obligacji emitowanych w ramach emisji Obligacji („Wierzytelność”) będą:
- (i) hipoteka umowna ustanowiona do najwyższej kwoty zabezpieczenia, nie niższej niż 150% wartości nominalnej obligacji, które będą emitowane w ramach emisji Obligacji tj. do kwoty 45.000.000,00 (czterdziestu pięciu milionów) PLN („Hipoteka”) na rzecz Administratora Zabezpieczeń, pełniącego funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz.U. 2020 poz. 1208 ze zm.) („Ustawa”), tj. wykonującego prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy, na prawach własności nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu przy ulicy Powstańców Śląskich – obręb ewidencyjny 0022 Południe, działka nr 30, o łącznej powierzchni 0,1244 ha dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW WR1K/00201673/7 („Nieruchomość”), przy czym na dzień zawarcia Umowy, w dziale IV księgi wieczystej KW nr WR1K/00201673/7, prowadzonej dla Nieruchomości ujawniona jest hipoteka umowna łączna na kwotę 30.000.000,00

1 24

(trzydzieści milionów) PLN jako zabezpieczenie wszelkich istniejących i przyszłych roszczeń, w szczególności o zapłatę należności z tytułu wykupu obligacji serii J zgodnie z warunkami emisji obligacji serii J z dnia 18 lutego 2020 r. oraz odsetek od obligacji i wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z obligacji serii J, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z obligacji serii J;

- (ii) złożenie w formie aktu notarialnego przez właściciela Nieruchomości oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 6 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty równej sumie Hipoteki, z 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 Zabezpieczeń będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia **31 grudnia 2026 r.** („Oświadczenie”);
 - (iii) weksel własny *in blanco*, o którym mowa w pkt-cie 5.8 warunków emisji Obligacji wraz z Deklaracją wekslową, której wzór jest załączony jako Załącznik nr 6 do warunków emisji Obligacji („Weksel”);
 - (iv) złożenie w formie aktu notarialnego oświadczenia Emitenta o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 Kodeksu postępowania cywilnego zgodnego ze wzorem stanowiącym Załącznik nr 7 do warunków emisji Obligacji („Oświadczenie Emitenta”). Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia **31 grudnia 2026 r.**;
- (C) Zgodnie z art. 29 Ustawy, w przypadku ustanowienia zabezpieczenia Obligacji innego niż hipoteka lub zastaw rejestrowy, w tym w wypadku Oświadczenia, Administrator Zabezpieczeń może wykonywać we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy, prawa wierzyciela z Oświadczenia – na podstawie umowy z Emitentem zawartej w formie pisemnej pod rygorem nieważności;
- (D) Zgodnie z art. 31 ust. 4 Ustawy Emitent jest zobowiązany do zawarcia, w formie pisemnej pod rygorem nieważności, umowy z administratorem hipoteki, który wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu lecz na rachunek obligatariuszy.

STRONY POSTANOWIŁY, CO NASTĘPUJE:

1. PRZEDMIOT ZLECENIA

- 1.1. Emitent ustanawia MFTRUST sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie administratorem zabezpieczeń dla:

1.1.1 Hipoteki,

1.1.2 Oświadczenia,

1.1.3 Weksla,

1.1.4 Oświadczenia Emitenta,

(dalej łącznie „Zabezpieczenia”),

i zleca Administratorowi Zabezpieczeń, za wynagrodzeniem opisanym w pkt. 4.1, wykonywanie czynności opisanych w niniejszej Umowie, a MFTRUST zlecenie to przyjmuje i zgadza się na ustanowienie MFTRUST Administratorem Zabezpieczeń.

- 1.2. Emitent jest uprawniony do ustanowienia dalszych zabezpieczeń niewymienionych w pkt. 1.1 powyżej wyłącznie za uprzednią pisemną zgodą Administratora Zabezpieczeń.
- 1.3. Administrator Zabezpieczeń oraz Emitent będą współpracować z wybranym przez Emitenta notariuszem przy ustalaniu szczegółowej treści aktu/aktów notarialnego/notarialnych obejmującym/obejmujących Zabezpieczenia.
- 1.4. Administrator Zabezpieczeń przygotuje projekty dokumentów, na podstawie których zostaną ustanowione Zabezpieczenia, a także umowy odpłatnego udzielenia zabezpieczenia zawierane pomiędzy Emitentem, a właścicielami Nieruchomości - w terminie do 5 (pięciu) dni roboczych liczonych od dnia przekazania Administratorowi Zabezpieczeń kompletu dokumentów / informacji niezbędnych do przygotowania projektów tych dokumentów,
- 1.5. Administrator Zabezpieczeń przygotuje projekty dokumentów, na podstawie których Zabezpieczenia zostaną zwolnione i wykreślone z ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości w przypadku niedojścia emisji do skutku - w terminie do 5 (pięciu) dni roboczych od dnia zawiadomienia Administratora Zabezpieczeń o tym, że emisja nie doszła do skutku.
- 1.6. Administrator Zabezpieczeń zobowiązuje się do zachowania należytej staranności przy wykonywaniu niniejszej Umowy z uwzględnieniem zawodowego charakteru działalności oraz rzetelnie i w umówionych terminach. Administrator Zabezpieczeń oświadcza, iż posiada doświadczenie w świadczeniu usług opisanych niniejszą Umową oraz zapewnia, iż posiada wystarczające warunki organizacyjne i techniczne, wiedzę oraz wykwalifikowane zasoby ludzkie niezbędne do wykonania niniejszej umowy zgodnie z Ustawą oraz obowiązującymi przepisami prawnymi. Administrator Zabezpieczeń może korzystać lub posługiwać się przy realizacji czynności objętych niniejszą Umową lub posługiwać się przy dochodzeniu swoich praw w związku z niniejszą Umową kancelarią prawną Mrowiec Fiałek i Wspólnicy spółka jawna z siedzibą w Warszawie.
- 1.7. Strony będą współpracowały przy realizacji niniejszej Umowy biorąc pod uwagę w pierwszym rzędzie interesy Obligatariuszy, ale uwzględniając przy realizacji Umowy słuszne interesy Emitenta oraz działając w sposób możliwie nieuciążliwy dla Emitenta, o ile nie będzie to zagrażało interesom Obligatariuszy.

2. UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ

2.1. W szczególności Administrator Zabezpieczeń jest:

- 2.1.1 upoważniony do zabezpieczenia Wierzytelności Hipoteką zgodnie z warunkami emisji Obligacji;
- 2.1.2 uprawniony do wykonywania we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy, praw i obowiązków wierzycieli hipotecznych wynikających z oświadczeń o ustanowieniu Hipoteki i z przepisów prawa;

- 2.1.3 uprawniony do dokonania innych działań i czynności niezbędnych do wykonania oświadczeń o ustanowieniu Hipoteki i Umowy;
- 2.1.4 upoważniony do zabezpieczenia Wierzytelności przez uzyskanie Oświadczenia;
- 2.1.5 uprawniony do wykonywania we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy, praw wynikających z Oświadczenia, Oświadczenia Emitenta oraz Weksla; oraz
- 2.1.6 uprawniony do dokonania podziału środków uzyskanych w wyniku czynności zmierzających do zaspokojenia obligatariuszy, w tym do zaspokojenia z Zabezpieczeń, oraz przekazania każdemu z obligatariuszy kwoty jego należności z Wierzytelności, proporcjonalnie do łącznej sumy niespłaconej wymagalnej Wierzytelności w stosunku do łącznej sumy niespłaconych, wymagalnych Wierzytelności wszystkich obligatariuszy z tytułu Wierzytelności.
- 2.2. Administrator Zabezpieczeń zobowiązany będzie wyrazić, bez zbędnej zwłoki, zgodę na wykreślenie Hipoteki w przypadku spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji oraz w innych przypadkach określonych w warunkach emisji Obligacji.
- 2.3. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi żadnej odpowiedzialności związanej z ustanowieniem oraz utrzymaniem Hipoteki jako zabezpieczenia Obligacji. Żadne ryzyka lub odpowiedzialność związane z ustanowieniem lub utrzymaniem Hipoteki jako zabezpieczenia Obligacji oraz z egzekucją z Nieruchomości obciążonej Hipoteką jako zabezpieczenia Obligacji nie będą spoczywały na Administratorze Zabezpieczeń. Jednakże Administrator Zabezpieczeń zobowiązany jest do podejmowania wszelkich czynności faktycznych i prawnych koniecznych do zaspokojenia wymagalnych i niezaspokojonych przez Emitenta zgodnie z warunkami emisji Obligacji lub - w razie braku takich postanowień w warunkach emisji Obligacji - zgodnie z własnym uznaniem lub instrukcjami od obligatariuszy. Powyższe dotyczy również egzekucji z Oświadczenia w sytuacji, w której nastąpiłoby wykreślenie Hipoteki lub zmiana jej treści.
- 2.4. Z zastrzeżeniem postanowień niniejszej Umowy, Administrator Zabezpieczeń może podjąć, w imieniu własnym, lecz na rachunek obligatariuszy, czynności zmierzające do zaspokojenia z Hipoteki i Oświadczenia oraz z Weksla i Oświadczenia Emitenta jedynie w przypadku, gdy Wierzytelności w całości lub w części nie zostaną spełnione mimo upływu terminu ich wymagalności zgodnie z warunkami emisji Obligacji. Jednakże Administrator Zabezpieczeń jest zobowiązany podjąć wykonywanie we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy, praw i obowiązków wierzyciela z Hipoteki lub Oświadczenia (w szczególności czynności zachowawcze) oraz podjąć czynności prawne i faktyczne w zakresie egzekwowania i zaspokajania Wierzytelności z Nieruchomości obciążonej Hipoteką lub na podstawie Oświadczenia w przypadku, gdy do Nieruchomości obciążonej Hipoteką lub na podstawie Oświadczenia zostanie skierowana egzekucja komornicza, bądź administracyjna.
- 2.5. Administrator Zabezpieczeń ma prawo do egzekwowania Wierzytelności na podstawie tytułów wykonawczych uzyskanych przez Administratora Zabezpieczeń, a także gdy zostanie on ustanowiony przez obligatariuszy pełnomocnikiem do egzekwowania Wierzytelności na podstawie posiadanych przez obligatariuszy, a przekazanych Administratorowi Zabezpieczeń tytułów wykonawczych, umożliwiających przeprowadzenie skutecznej i zgodnej z prawem egzekucji z Nieruchomości obciążonej Hipoteką lub wobec dłużników wierzytelności objętych Oświadczeniem, Oświadczeniem Emitenta oraz Wekslem.
- 2.6. Egzekucja z Zabezpieczeń zostanie podjęta wyłącznie pod warunkiem pokrycia lub zabezpieczenia pokrycia kosztu tej egzekucji, bądź przez Emitenta, bądź przez jakąkolwiek lub jakiejkolwiek osoby trzecie, w sposób uzgodniony z Administratorem Zabezpieczeń i w sposób dający Administratorowi Zabezpieczeń pewność pokrycia tych kosztów według uznania

Administradora Zabezpieczeń. W braku zabezpieczenia pokrycia kosztów egzekucji z Zabezpieczeń Administrator Zabezpieczeń nie będzie podejmował żadnych czynności, które wiązałyby się z jakimikolwiek wydatkami lub kosztami, z zastrzeżeniem, że Administrator Zabezpieczeń wezwie Emitenta do zapłaty kwot należnych obligatariuszom.

- 2.7. Treść dokumentów Zabezpieczeń niezależnie od sposobu i trybu ich ustanawiania musi być uprzednio zaakceptowana przez Administratora Zabezpieczeń.
- 2.8. 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.
- 2.9. Niezwłocznie po całkowitym wygaśnięciu Wierzytelności lub wyrażeniu przez wszystkich obligatariuszy zgody na zwolnienie Zabezpieczeń Administrator Zabezpieczeń przy współpracy z Emitentem podejmie wszelkie czynności niezbędne do zwolnienia Zabezpieczeń w możliwie najkrótszym terminie. W przypadku gdy warunki emisji Obligacji będą przewidywać zwalnianie części Zabezpieczeń lub zmiany Nieruchomości obciążonej Hipoteką przed dniem wygaśnięcia Wierzytelności, Administrator Zabezpieczeń przy współpracy z Emitentem podejmie wszelkie czynności niezbędne do zwolnienia Zabezpieczeń oraz/lub zamiany Zabezpieczeń na inne zgodnie z warunkami emisji Obligacji lub inne uzgodnione zabezpieczenia, w możliwie najkrótszym terminie.
- 2.10. Administrator Zabezpieczeń nie jest zobowiązany do badania, czy Emitent spełnił świadczenia z tytułu Obligacji, i w tym zakresie może polegać na oświadczeniach obligatariuszy. Jednakże Administrator Zabezpieczeń przed podjęciem czynności egzekucyjnych zwróci się do Emitenta i Oferującego o przedstawienie, w terminie 5 (pięciu) dni roboczych, swoich stanowisk w sprawie spełnienia bądź niespełnienia przez Emitenta świadczeń z tytułu Obligacji.
- 2.11. Administrator Zabezpieczeń ma prawo poinformować obligatariuszy o zamiarze dochodzenia zaspokojenia z Zabezpieczeń.
- 2.12. Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony do zażądania wydania poleceń lub udzielenia wyjaśnień odnośnie jakichkolwiek instrukcji od obligatariuszy na temat tego czy i w jaki sposób powinien wykonać lub odstąpić od wykonania jakichkolwiek praw, uprawnień, upoważnień lub uprawnień uznaniowych, a Administrator Zabezpieczeń może nie podejmować żadnych działań o ile i dopóki nie otrzyma przedmiotowych poleceń lub wyjaśnień.
- 2.13. Wykonując Umowę, Administrator Zabezpieczeń może dokonywać własnej oceny zaistnienia lub niezaistnienia okoliczności powodujących zobowiązanie do podjęcia (lub zaniechania) działań określonych w Umowie lub warunkach emisji Obligacji, w szczególności oceny co do zaistnienia lub niezaistnienia przypadku naruszenia warunków emisji Obligacji. Administrator w przypadku zgłoszenia naruszenia przez obligatariusza, z zastrzeżeniem pkt 2.10 Umowy, może jako zgodne ze stanem faktycznym i rzeczywistym stanem prawnym traktować pisemne oświadczenie obligatariusza co do wystąpienia przypadku naruszenia warunków emisji Obligacji lub innego naruszenia warunków emisji Obligacji, w którym obligatariusz wskaże przyczynę złożenia takiego oświadczenia. Administrator Zabezpieczeń niezwłocznie powiadomi Emitenta o każdym otrzymanym ww. oświadczeniu obligatariusza.
- 2.14. W przypadku wypowiedzenia Umowy przez którąkolwiek ze Stron Strony zobowiązują się współdziałać ze sobą w niezbędnym zakresie, tak aby niezwłocznie i w sposób prawidłowy, ze szczególnym uwzględnieniem interesów obligatariuszy, Administrator Zabezpieczeń przekazał obowiązki administratora zabezpieczeń podmiotowi wskazanemu przez Emitenta, w tym również, aby zostały przekazane takiemu podmiotowi wszelkie niezbędne dokumenty i informacje związane z Zabezpieczeniami.

- 2.15. Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do dokonywania przeglądu ustanowionych Zabezpieczeń, w tym w szczególności w zakresie Hipoteki. Administrator Zabezpieczeń będzie w szczególności uprawniony do przeprowadzenia analizy w zakresie: (i) wzmianek ujawnionych w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości oraz (ii) innych okoliczności zgłoszonych do sądu prowadzącego księgę wieczystą dla Nieruchomości, które mogą doprowadzić do braku możliwości zaspokojenia się obligatariuszy Obligacji z Hipoteki.

3. ZOBOWIĄZANIA EMITENTA

- 3.1. Emitent zobowiązuje się wobec Administratora Zabezpieczeń, że do czasu wykupu Obligacji:

3.1.1 podejmie lub spowoduje ich podjęcie przez inne podmioty, prawem przewidziane, uzasadnione i niezbędne działania, aby majątek Emitenta znajdował się w stanie umożliwiającym zaspokojenie Wierzytelności oraz aby utrzymać w mocy ustanowione Zabezpieczenia, aż do pełnego zaspokojenia obligatariuszy, z zastrzeżeniem postanowień warunków emisji Obligacji, w tym w szczególności możliwości przedterminowego wykupu Obligacji oraz zwalniania Zabezpieczeń w związku z takim przedterminowym wykupem;

3.1.2 na każde uzasadnione żądanie Administratora Zabezpieczeń pokryje lub zabezpieczy pokrycie, poprzez wpłatę zaliczek na rachunek bankowy wskazany przez Administratora Zabezpieczeń, wszelkich kosztów niezbędnych do prawidłowego wykonania niniejszej Umowy lub dokumentów Zabezpieczeń;

3.1.3 niezwłocznie zawiadomi Administratora Zabezpieczeń o:

(a) zdarzeniach skutkujących lub mogących skutkować wymagalnością Obligacji przed dniem wykupu lub ich natychmiastowym wykupem, zgodnie z warunkami emisji Obligacji, niezależnie od tego, czy żądanie natychmiastowego wykupu zostanie złożone;

(b) każdorazowej zmianie warunków emisji Obligacji, najpóźniej w pierwszym dniu roboczym następującym po dniu, w którym zmiana taka została dokonana, przekazując mu następnie w terminie nie późniejszym niż 5 (pięć) dni robocze od dokonania zmiany w formie pisemnej takie zmiany;

3.1.4 nie będzie podejmować żadnych czynności, jak również nie będzie dopuszczać się zaniechań, które mogłyby uniemożliwić bądź utrudnić Administratorowi Zabezpieczeń podjęcie lub dokonanie przez niego czynności, do których jest on uprawniony na mocy Umowy bądź przepisów prawa; oraz

3.1.5 w przypadku przeniesienia własności Nieruchomości bez uprzedniej zgody Administratora Zabezpieczeń na zmianę lub wykreślenie takiego Zabezpieczenia, niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 3 dni roboczych od dnia przeniesienia własności Nieruchomości, Emitent będzie zobowiązany do przekazania Administratorowi Zabezpieczeń oświadczeń każdego z nabywców Nieruchomości o poddaniu się egzekucji z Nieruchomości na warunkach nie gorszych niż Oświadczenie, przy czym obowiązek ten nie będzie dotyczył przypadku, gdy nabywca Nieruchomości wpłacił na rachunek bankowy, z którego są wypłacane obligatariuszom świadczenia pieniężne wynikające ze zobowiązań z Obligacji, kwotę pozwalającą, zgodnie z warunkami emisji Obligacji, na zabezpieczenie całości roszczeń wynikających z Obligacji oraz zwolnienie Nieruchomości z Zabezpieczeń.

- 3.2. Warunki emisji Obligacji stanowiąc będą załącznik do niniejszej Umowy, który zostanie do niej włączony na podstawie aneksu zawartego przez Strony niezwłocznie po podpisaniu Warunków emisji Obligacji przez Emitenta. Emitent zobowiązany jest do informowania Administratora

Zabezpieczeń o każdej zmianie treści warunków emisji Obligacji, w terminie 2 (dwóch) dni roboczych od jej wprowadzenia, w sposób określony w pkt 8.3 Umowy. Oryginał dokumentu zmieniającego warunki emisji Obligacji Emitent doręczy osobiście, nada przesyłką poleconą lub wyśle za pośrednictwem kuriera na adres Administratora Zabezpieczeń, o którym mowa w pkt 8.1 Umowy, w terminie 3 (trzech) dni roboczych od jego podpisania. Administrator Zabezpieczeń będzie związany zmianami warunków emisji Obligacji w zakresie swojego działania, o ile wyrazi na to zgodę w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

4. WYNAGRODZENIE, KOSZTY I DEPOZYT

4.1. Emitent zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Administratora Zabezpieczeń:

4.1.1 za przygotowanie projektów dokumentów, na podstawie których zostaną ustanowione Zabezpieczenia – wynagrodzenia ryczałtowego, które wynosi

4.1.2 za wykonywanie czynności Administratora Zabezpieczeń dla Zabezpieczeń:

- (a) wynagrodzenia ryczałtowego, które wynosi miesięcznie za każdy miesiąc kalendarzowy trwania Umowy, począwszy od miesiąca, w którym Umowa została zawarta, przy czym wynagrodzenie to zostanie następnie powiększone do wysokości , począwszy od miesiąca, w którym ustanowione zostanie pierwsze z Zabezpieczeń,
- (b) wynagrodzenia dodatkowego, należnego za dokonywanie wszelkich czynności związanych z dochodzeniem na rzecz obligatariuszy zaspokojenia Wierzytelności - w wysokości stanowiącej iloczyn udokumentowanego raportami czasu pracy poświęconego przez wspólników, pracowników lub współpracowników Kancelarii Mrowiec Fiałek i Wspólnicy spółka jawna z siedzibą w Warszawie na ich wykonanie i stawki godzinowej w wysokości równoważności w złotych kwoty za godzinę pracy partnera kancelarii Mrowiec Fiałek i Wspólnicy i za godzinę pracy innego prawnika kancelarii Mrowiec Fiałek i Wspólnicy;

4.2. Wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń, o którym mowa w pkt. 4.1.1 oraz 4.1.2(b) powyżej, płatne będzie w terminie 14 (czternastu) dni od daty otrzymania przez Emitenta prawidłowo wystawionej faktury. W wypadku wynagrodzenia, o którym mowa w pkt. 4.1.2(b) powyżej, faktury będą wystawiane, o ile nie później niż z pobraniem tego wynagrodzenia Administrator Zabezpieczeń będzie dokonywał wypłat wyegzekwowanych z Zabezpieczeń środków na rzecz Obligatariuszy.

4.3. Wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń, o którym mowa w pkt. 4.1.2(a) powyżej, płatne będzie z góry, w terminie 14 (czternastu) dni od daty otrzymania przez Emitenta prawidłowo wystawionej faktury, z zastrzeżeniem, że faktura obejmująca pierwsze wynagrodzenie zostanie wystawiona w terminie 7 (siedmiu) dni od daty zawarcia niniejszej Umowy.

4.4. Kwoty wynagrodzenia, o których mowa w pkt. 4.1 powyżej, nie obejmują należnego podatku od towarów i usług (VAT), który będzie doliczany w wysokości obowiązującej w dniu wystawiania faktury.

4.5. Emitent zobowiązuje się do zwrotu wszelkich uzasadnionych i udokumentowanych kosztów poniesionych przez Administratora Zabezpieczeń tytułem opłat sądowych, egzekucyjnych, notarialnych lub innych opłat publicznoprawnych w celu należytego wykonania Umowy lub czynności Administratora Zabezpieczeń, które nie zostały pokryte przez obligatariuszy na

7 24

podstawie pkt 5.6 Umowy lub wyegzekwowane z zabezpieczeń. Administrator Zabezpieczeń może żądać od Emitenta zaliczek na poczet ww. kosztów.

- 4.6. Celem zabezpieczenia wierzytelności Administratora Zabezpieczeń wobec Emitenta wynikających z niniejszej Umowy, w tym w szczególności koszty postępowania egzekucyjnego w terminie 7 (siedmiu) dni od daty przekazania Emitentowi otrzymanych przez agenta Emisji wpłat inwestorów dokonanych na przydzielone Obligacje (rozliczenia emisji) Obligacji Emitent wpłaci na rachunek bankowy Administratora Zabezpieczeń o numerze 29 1140 2004 0000 3802 8043 1396 kwotę 30.000,00 (trzydzieści tysięcy) PLN. Kwota powyższa zostanie zwrócona Emitentowi w terminie 14 (czternastu) dni po dniu wygaśnięcia ostatniego z Zabezpieczeń oraz zaspokojenia w całości roszczeń wynikających z Obligacji, a w przypadku niedojścia emisji Obligacji do skutku – w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia wygaśnięcia niniejszej Umowy. Kwota może zostać pomniejszona przez Administratora Zabezpieczeń o niezapłacone wynagrodzenie należne Administratorowi Zabezpieczeń na podstawie niniejszej Umowy.

5. UZYSKANIE ZASPOKOJENIA Z ZABEZPIECZEŃ

- 5.1. Zaspokojenie roszczeń obligatariuszy przez egzekucję z Zabezpieczeń będzie mogło nastąpić na zasadach określonych w niniejszej Umowie, warunkach emisji Obligacji oraz dokumentach i umowach Zabezpieczeń (Hipoteki, Weksla, Oświadczenia lub Oświadczenia Emitenta).
- 5.2. Administrator Zabezpieczeń, podejmując decyzję o sposobie oraz kolejności prowadzenia egzekucji z Zabezpieczeń, będzie brał pod uwagę przede wszystkim najlepsze interesy obligatariuszy, a w dalszej kolejności także interesy Emitenta. W tym celu Administrator Zabezpieczeń podejmie takie działania w zakresie egzekucji Zabezpieczeń, jakie w jego ocenie będą pozwalały na pozyskanie jak największych kwot środków, jak najmniejszym kosztem oraz w sposób możliwie najmniej uciążliwy dla Emitenta.
- 5.3. W przypadku gdy kwota środków uzyskanych przez Administratora Zabezpieczeń w toku egzekucji z Zabezpieczeń będzie:
- 5.3.1 równa kwocie niespłaconych Wierzytelności – zobowiązanie Emitenta wobec obligatariuszy wygasa w zakresie tych niespłaconych Wierzytelności;
- 5.3.2 wyższa od kwoty niespłaconych Wierzytelności zabezpieczonych – zobowiązanie Emitenta wobec obligatariuszy wygasa, a Administrator Zabezpieczeń prześle nadwyżkę uzyskanych środków na rachunek bankowy wskazany przez Emitenta po potrąceniu ewentualnych kosztów działań wykonanych w toku egzekucji z Zabezpieczeń i wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń;
- 5.3.3 niższa od kwoty niespłaconych Wierzytelności zabezpieczonych – zobowiązanie Emitenta wobec obligatariuszy wygasa w części równej wartości uzyskanego zaspokojenia z Zabezpieczeń, a obligatariusze będą mogli dochodzić od Emitenta zapłaty pozostałej części należnej im kwoty Wierzytelności zabezpieczonych z pozostałej części Zabezpieczeń oraz innych aktywów Emitenta na podstawie obowiązujących przepisów prawa.
- 5.4. Administrator Zabezpieczeń będzie dokonywał każdorazowej dystrybucji środków uzyskanych w toku egzekucji z Zabezpieczeń, niezwłocznie po ich uzyskaniu, na rzecz obligatariuszy. Środki pozyskane przez Administratora Zabezpieczeń będą przeznaczone na pokrycie należności z Obligacji przysługujących każdemu z obligatariuszy proporcjonalnie do wielkości przysługujących im należności. Pozyskane środki, zgodnie z postanowieniem 5.3.2 Umowy, będą przeznaczone także na pokrycie kosztów ponoszonych przez Administratora Zabezpieczeń i jego wynagrodzenia w związku z procesem egzekucji z Zabezpieczeń.

- 5.5. W razie konieczności poniesienia przez Administratora Zabezpieczeń jakichkolwiek kosztów i opłat sądowych, urzędowych, notarialnych lub komorniczych związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu Obligacji, w tym na podstawie dokumentów Zabezpieczeń, Administrator Zabezpieczeń, przed podjęciem czynności związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu Obligacji, ma prawo żądać od obligatariuszy przekazania na rachunek bankowy Administratora Zabezpieczeń odpowiednich kwot umożliwiających pokrycie tych kosztów i opłat. W przypadku braku przekazania kwot, o których mowa powyżej, na rachunek Administratora Zabezpieczeń, Administrator Zabezpieczeń może powstrzymać się od podejmowania czynności związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu Obligacji, w tym na podstawie Zabezpieczeń.
- 5.6. W przypadku, o którym mowa w Punkcie 5.3.3 powyżej, Administrator Zabezpieczeń dokona częściowej płatności na rzecz obligatariuszy w ten sposób, że należności obligatariuszy zostaną pokryte z uzyskanych środków proporcjonalnie do posiadanych Obligacji (według wartości nominalnej). Należności z każdej Obligacji zostaną pokryte w tej samej wysokości. W takim przypadku płatności otrzymane przez Administratora Zabezpieczeń będą zaliczane w następującej kolejności na pokrycie Wierzytelności zabezpieczonych:
- 5.6.1 należność główna z Obligacji;
- 5.6.2 odsetki kapitałowe z Obligacji;
- 5.6.3 odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z Obligacji.
- 5.7. Po zaspokojeniu wszystkich Wierzytelności Administrator Zabezpieczeń podejmie bez zbędnej zwłoki działania ukierunkowane na zwolnienie lub dokonanie wyrejestrowania Zabezpieczeń oraz wydanie Emitentowi ewentualnej nadwyżki środków pozyskanych przez Administratora Zabezpieczeń w wyniku egzekucji z Zabezpieczeń po ewentualnym potrąceniu niezapłaconych Administratorowi Zabezpieczeń kwot, o których mowa w pkt 4.1 i 4.5 Umowy.
- 5.8. Podział kwot pochodzących z opisanego w pkt. 5.3 lub 5.6 powyżej zaspokojenia zostanie dokonany proporcjonalnie do wielkości Wierzytelności, jaką posiadał każdy z obligatariuszy w stosunku do Emitenta z tytułu Wierzytelności według informacji przekazanych przez Emitenta lub podmiot prowadzący depozyt Obligacji, natomiast ewentualna nadwyżka ponad kwotę Wierzytelności zostanie niezwłocznie zaliczona na poczet podlegających pokryciu przez Emitenta kosztów oraz należnego i niezapłaconego Administratorowi Zabezpieczeń wynagrodzenia, o ile taka sytuacja będzie mieć miejsce, lub zwrócona Emitentowi.
- 5.9. W przypadku gdy dojdzie do uzyskania przez Administratora Zabezpieczeń zaspokojenia z któregośkolwiek z przedmiotów zabezpieczenia na podstawie przepisów prawa oraz zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy i warunków emisji Obligacji oraz dokumentów i umów Zabezpieczeń, Emitent nie będzie kierował w stosunku do Administratora Zabezpieczeń żadnych roszczeń z tego tytułu.
- 5.10. Jeżeli względem Wierzytelności wystąpią przesłanki uprawniające Administratora Zabezpieczeń do złożenia do depozytu sądowego kwot uzyskanych z zaspokojenia z Zabezpieczeń, Administrator Zabezpieczeń złoży odpowiednią część tak uzyskanych kwot do depozytu sądowego.

6. OBOWIĄZYWANIE UMOWY

- 6.1. Umowa została zawarta na czas określony – do dnia wygaśnięcia ostatniego z Zabezpieczeń oraz zaspokojenia w całości roszczeń z Obligacji.
- 6.2. Strony są uprawnione do wypowiedzenia Umowy na następujących zasadach:

6.2.1 Administrator Zabezpieczeń – z zachowaniem 7 (siedmio)-dniowego okresu wypowiedzenia – w razie zmiany warunków emisji Obligacji bez zgody Administratora Zabezpieczeń przewidzianej w niniejszej Umowie, lub niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązań wynikających z Umowy pomimo wezwania Emitenta do zaprzestania naruszeń z wyznaczeniem dodatkowego terminu na wykonanie danego zobowiązania, nie krótszego niż 7 (siedem) dni roboczych;

6.2.2 Emitent – z zachowaniem 7 (siedmio)-dniowego okresu wypowiedzenia – jedynie z ważnych powodów, przez co Strony rozumieją niewykonanie lub nienależyte wykonanie przez Administratora Zabezpieczeń zobowiązań wynikających z Umowy, pomimo wezwania Administratora Zabezpieczeń przez Emitenta do zaprzestania naruszeń z wyznaczeniem dodatkowego terminu na wykonanie danego zobowiązania, nie krótszego niż 7 (siedem) dni roboczych.

6.3. Umowa zawarta została pod warunkiem rozwiązującym niedojścia do skutku emisji Obligacji w terminie do dnia 30.04.2021 r. i w przypadku ziszczenia się warunku Umowa ulega rozwiązaniu w zakresie administrowania Zabezpieczeniami.

6.4. Administrator Zabezpieczeń może wypowiedzieć niniejszą Umowę w wypadku gdyby w terminach określonych w warunkach emisji Obligacji nie zostały prawidłowo ustanowione Zabezpieczenia, którekolwiek ustanowione Zabezpieczenie wygasło lub zostało dotknięte wadą prawną (co nie dotyczy jednak przypadku, gdy wada prawna wynikać będzie z działania Administratora Zabezpieczeń).

7. ODPOWIEDZIALNOŚĆ CYWILNA

7.1. Odpowiedzialność Administratora Zabezpieczeń wobec Emitenta z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy ograniczona jest do 5-krotności otrzymanego przez Administratora Zabezpieczeń wynagrodzenia netto (bez kwoty podatku od towarów i usług) określonego w pkt. 4.1 powyżej.

7.2. Z zastrzeżeniem poniższych postanowień, Administrator Zabezpieczeń ponosi odpowiedzialność z tytułu zawinionego przez Administratora Zabezpieczeń niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy na zasadach ogólnych.

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

7.4. Administrator Zabezpieczeń nie gwarantuje, że roszczenia obligatariuszy wynikające z Obligacji zostaną zaspokojone, w tym nie ponosi odpowiedzialności za skuteczność egzekucji z Zabezpieczeń.

7.5. Administrator Zabezpieczeń nie będzie ponosił odpowiedzialności względem obligatariuszy lub Emitenta za jakiegokolwiek szkody z wyjątkiem szkód powstałych w wyniku działania lub zaniechania Administratora Zabezpieczeń z winy umyślnej lub na skutek rażącego niedbalstwa.

7.6. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności wobec obligatariuszy za szkodę wywołaną działaniem lub zaniechaniem Emitenta oraz jakichkolwiek osób działających w jego imieniu lub na jego zlecenie, które nie było zależne od Administratora Zabezpieczeń lub o którym Administrator Zabezpieczeń nie wiedział, w szczególności wynikającą ze złożenia przez Emitenta w niniejszej Umowie oświadczeń niezgodnych z rzeczywistością bądź niezłożenia przez Emitenta oświadczenia o stanach lub zdarzeniach, mających lub mogących mieć wpływ na prawidłową realizację Umowy, w tym należyte zabezpieczenie interesów obligatariuszy.

7.7. W przypadku, gdy w związku z Zabezpieczeniami oraz pełnioną przez Administratora Zabezpieczeń funkcją w stosunku do Zabezpieczeń, zostaną skierowane przez jakikolwiek podmiot w stosunku do Administratora Zabezpieczeń roszczenia oparte o działania Administratora Zabezpieczeń („Roszczenia”), które to działania będą podejmowane zgodnie z Umową i dokumentami ustanowienia Zabezpieczeń, a na skutek Roszczeń zostanie wydane prawomocne orzeczenie sądowe lub ostateczna decyzja administracyjna zasądzające lub stwierdzające zobowiązanie Administratora Zabezpieczeń do zapłaty na rzecz tych osób trzecich świadczenia pieniężnego („Świadczenie”), Emitent – z zastrzeżeniem postanowienia pkt 7.8 poniżej - będzie zobowiązany do zapłacenia na rzecz Administratora Zabezpieczeń odszkodowania w wysokości zapłaconych przez Administratora Zabezpieczeń Świadczeń oraz związanych z tym kosztów procesu, w tym adekwatnych kosztów Kancelarii Mrowiec Fiałek i Wspólnicy sp.j., jeśli skorzystanie z usług tej Kancelarii znajdowało uzasadnienie – na następujących warunkach spełnionych łącznie:

7.7.1 o każdym wytoczeniu Roszczenia Administrator Zabezpieczeń powiadomi Emitenta w formie pisemnej nie później niż w terminie 5 (pięciu) dni roboczych od złożenia zawiadomienia o jakimkolwiek Roszczeniu lub od złożenia zawiadomienia o jakimkolwiek postępowaniu wszczętym przez jakikolwiek strony trzecie oraz udzieli Emitentowi wszelkich informacji i udostępni wszelką posiadaną dokumentację dotyczącą Roszczenia;

7.7.2 Administrator Zabezpieczeń umożliwi Emitentowi udział w negocjacjach z podmiotami podnoszącymi Roszczenia, dostęp do dokumentacji i informacji dotyczących Roszczenia, udział w ewentualnych postępowaniach sądowych, arbitrażowych lub innych związanych z Roszczeniem (jako interwenient lub w innym charakterze gwarantującym aktywny udział w postępowaniu), bezpośrednio lub za pośrednictwem osób wskazanych przez Emitenta;

7.7.3 zawieranie przez Administratora Zabezpieczeń jakichkolwiek ugód w zakresie Roszczeń, dobrowolne wykonanie obowiązku związanego z Roszczeniem lub uznawanie Roszczeń winno odbywać się za uprzednią pisemną, pod rygorem nieważności, zgodą Emitenta.

7.8. Postanowienie ustępu 7.7. powyżej nie będzie mieć zastosowania w przypadku gdy, w związku z Zabezpieczeniami oraz pełnioną przez Administratora Zabezpieczeń funkcją zostaną skierowane przez jakikolwiek podmiot w stosunku do Administratora Zabezpieczeń roszczenia oparte o działania lub zaniechania Administratora Zabezpieczeń powstałe z winy umyślnej lub na skutek rażącego niedbalstwa.

8. ZAWIADOMIENIA

8.1. Z zastrzeżeniem przypadków, gdy Umowa wymaga doręczenia na piśmie, korespondencja pomiędzy Stronami odbywa się pocztą elektroniczną na adresy e-mail osób odpowiedzialnych, wskazane w ust. 8.3. Wszelka korespondencja w formie pisemnej przekazywana zgodnie z Umową powinna być doręczana odpowiedniej Stronie: Administratorowi Zabezpieczeń na adres wskazany na wstępie Umowy, zaś Emitentowi na adres wskazany na wstępie Umowy.

8.2. W przypadku korespondencji doręczanej w formie pisemnej za dzień otrzymania korespondencji przez każdą ze Stron będzie uważany dzień jej faktycznego odbioru, jak również (i) data upływu drugiego 7-dniowego terminu odbioru przesyłki dwukrotnie awizowanej – w przypadku pocztowej przesyłki poleconej lub (ii) data zwrotu przesyłki kurierskiej jako niepodjętej lub jako niedoręczonej z powodu nieobecności adresata pomimo awizowania.

8.3. Komunikacja drogą elektroniczną będzie następować via e-mail na następujące adresy:

dla Emitenta: Marcin Misztal – mm@i2development.pl,
Gabriela Woś-Tarkowska – gabriela@i2development.pl,
Jacek Kobus – j.kobus@i2development.pl

dla Administratora Zabezpieczeń: Zbigniew Mrowiec – z.mrowiec@mrowiecfialek.com,
cm@mrowiecfialek.com,
office@mrowiecfialek.com

- 8.4. Wszelkie zawiadomienia, o których mowa w niniejszej Umowie, będą składane w języku polskim.
- 8.5. O każdej zmianie danych do doręczeń Strony zobowiązane są poinformować się wzajemnie w formie zgodnej z ogólnymi postanowieniami dla doręczeń opisanymi w niniejszym punkcie.

9. OŚWIADCZENIA STRON

- 9.1. Strony oświadczają, iż zawarcie niniejszej Umowy i wykonanie jej postanowień nie czyni w całości lub w części niemożliwym zadośćuczynienie roszczeniom osób trzecich w rozumieniu art. 59 Kodeksu cywilnego, ani nie skutkuje pokrzywdzeniem wierzycieli w rozumieniu art. 527-534 Kodeksu cywilnego, ani też nie istnieją inne umowne zastrzeżenia ograniczające bądź wyłączające możliwość zawarcia i wykonania postanowień niniejszej Umowy przez Strony.
- 9.2. Strony oświadczają, że zawarcie i wykonanie Umowy nie jest sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa w dniu zawarcia Umowy, a także że na moment jej zawarcia nie są wymagane żadne zgody ani zezwolenia, które nie zostały udzielone.
- 9.3. Strony stwierdzają i zapewniają, że zawarcie Umowy nie jest z prawomocnym orzeczeniem sądu powszechnego, sądu arbitrażowego albo decyzjami administracyjnymi wydanymi przez urzędy państwowe lub inne organy, jak również, że nie toczy się jakiejkolwiek postępowanie, które mogłoby doprowadzić do wydania takiego orzeczenia bądź decyzji.
- 9.4. Osoby reprezentujące Strony Umowy oświadczają, we własnym imieniu, że są prawidłowo umocowane i uprawnione do zawarcia Umowy wraz ze wszystkimi wynikającymi z niej zobowiązaniami i uprawnieniami.
- 9.5. W miarę swoich możliwości Strony podejmą lub spowodują, że podjęte zostaną wszelkie działania w celu wykonania niniejszej Umowy, w szczególności polegające na sporządzeniu wszelkiego rodzaju aktów i dokumentów, doprowadzeniu do zwołania wszelkiego rodzaju spotkań, zgromadzeń lub posiedzeń, udzieleniu wszelkich niezbędnych zrzeczeń, rezygnacji i zgód, a także podjęciu wszelkich uchwał bądź wykonaniu w inny sposób wszelkich przysługujących im praw i uprawnień.

10. POSTANOWIENIA DODATKOWE

- 10.1. Emitent może powierzyć funkcję administratora zabezpieczeń dla Zabezpieczeń innemu podmiotowi wyłącznie za uprzednią pisemną zgodą wszystkich obligatariuszy, przy czym postanowienia umowy z nowym administratorem zabezpieczeń winny być zgodne co do zasady z postanowieniami umów zawartych z Administratorem Zabezpieczeń.
- 10.2. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań przewidzianych w pkt 3 Umowy przez Emitenta Administrator Zabezpieczeń niezwłocznie powiadomi o tym obligatariuszy. W takim przypadku Administrator Zabezpieczeń może pisemnie wezwać Emitenta do ustanowienia osoby trzeciej nowym Administratorem Zabezpieczeń. Emitent zobowiązuje się, że w terminie 30 (trzydziestu) dni od daty otrzymania takiego wezwania:

10.2.1. zawrze z osobą trzecią umowę, na mocy której ustanowi ją nowym Administratorem Zabezpieczeń;

10.2.2. osoba trzecia, z którą Emitent zawrze umowę, o której mowa w punkcie poprzedzającym, zawrze z Administratorem Zabezpieczeń umowę, na mocy której na tą osobę trzecią przeniesione zostaną Zabezpieczenia;

10.2.3. osoba trzecia, o której mowa w pkt. 10.2.2, złoży wniosek o dokonanie odpowiednich wpisów w księdze wieczystej.

11. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

11.1. Wszelkie pojęcia pisane wielką literą mają znaczenie przypisane im w Umowie.

11.2. Wprowadzone nagłówki służą wyłącznie wygodzie odniesienia i nie będą miały wpływu na interpretację Umowy, chyba że nagłówek jest terminem zdefiniowanym.

11.3. Wszelkie odniesienia do dat lub czasu będą interpretowane jako odwołujące się do czasu obowiązującego na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

11.4. W celu zniesienia wszelkich wątpliwości w zakresie wykładni przepisu z art. 29 Ustawy poczytuje się, że zarówno Hipoteki, jak i Oświadczenie, jako zabezpieczenia ustanowione na poczet roszczeń obligatariuszy z tytułu Obligacji, skierowane są do obligatariuszy każdorazowo posiadających Obligacje, którzy są reprezentowani przez Administratora Zabezpieczeń działającego w imieniu własnym, ale na rachunek tych obligatariuszy.

11.5. Jeżeli jakiegokolwiek postanowienie Umowy zostanie uznane za nieważne lub bezskuteczne, pozostała część Umowy będzie nadal ważna i skuteczna, chyba że z okoliczności będzie wynikać, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością Umowa nie zostałaby zawarta. W przypadku gdyby poszczególne zapisy Umowy uniemożliwiały wykonanie realizacji jej celu lub obowiązków i uprawnień Stron z niej wynikających, Strony podejmą w dobrej wierze negocjacje i działania w celu takiej zmiany Umowy, aby poszczególne prawa i obowiązki oraz cel Umowy były możliwe do zrealizowania.

11.6. 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.

11.7. Załączniki wymienione w Umowie, stanowią integralną część Umowy, chyba że co innego wynika wprost z treści Umowy.

11.8. Wszelkie oświadczenia Stron związane z wykonaniem niniejszej Umowy mają być pod rygorem nieważności składane w formie pisemnej na adresy podane dla każdej ze Stron na wstępie Umowy, z zachowaniem rygorów pkt 8 Umowy.

11.9. Żadnej ze Stron nie przysługuje prawo przenoszenia, w całości lub w części, wierzytelności lub długów wynikających z niniejszej Umowy na jakiegokolwiek osoby trzecie bez zgody drugiej Strony, wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.

11.10. Zmiany niniejszej Umowy wymagają dla swej ważności zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

11.11. Z dniem zawarcia niniejszej Umowy zostaje rozwiązana umowa zlecenia administrowania zabezpieczeniami zawarta między Emitentem a Administratorem Zabezpieczeń w dniu 17 lutego

2021 r. Do zdarzeń, które miały miejsce od 17 lutego, a pozostają w zakresie niniejszej Umowy, stosuje się niniejszą Umowę. Niniejsza Umowa zastępuje w całości umowę między Stronami z dnia 17 lutego 2021 r. dotyczącą administrowania zabezpieczeniami emisji serii L.

11.12. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową stosuje się odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.

11.13. Wszelkie spory związane z wykonaniem niniejszej Umowy Strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego miejscowo dla dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy.

11.14. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

PODPISY STRON

Emitent:

i2 DEVELOPMENT S.A.

Podpis:

Imię i nazwisko:



Gabriela Woś-Tarkowska

Administrator Zabezpieczeń:

MFTRUST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Podpis:



Imię i nazwisko:

Zbigniew Mrowiec

22.8. Umowa z Administratorem Zabezpieczeń (Obligacje Serii M)

Poufne

UMOWA ZLECENIA ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI OBLIGACJI

z dnia 24 marca 2021 r.

i2 DEVELOPMENT S.A.

jako Emitent

oraz

MFTRUST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

jako Administrator Zabezpieczeń



NINIEJSZA UMOWA ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI OBLIGACJI została zawarta w Warszawie dnia 24 marca 2021 r. („Umowa”) przez i pomiędzy:

- (1) spółką działającą pod firmą: „i2 Development” S.A., przy ul. Łaciarskiej nr 4b wpisaną do rejestru przedsiębiorców – Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000520460, NIP: 8971785953, REGON: 022010257, z kapitałem zakładowym w wysokości 9.700.000,00 PLN, wpłaconym w całości („Emitent”), reprezentowaną przez:

Gabrielę Woś-Tarkowską – uprawnioną do samodzielnej reprezentacji

oraz

- (2) spółką działającą pod firmą: MFTRUST” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Ludwika Waryńskiego 3A (00-645 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 0000579064, NIP: 7010510433, REGON: 362668000, z kapitałem zakładowym w wysokości 5.000,00 (pięć tysięcy) PLN, („Administrator Zabezpieczeń” lub „MFTRUST”), reprezentowaną przez:

Zbigniewa Mrowca – Członka Zarządu uprawnionego do samodzielnej reprezentacji.

Emitent oraz Administrator Zabezpieczeń zwani są w dalszej części niniejszej umowy „Stronami”, a każda z nich indywidualnie „Stroną”.

ZWAŻYWSZY, ŻE:

- (A) Emitent zamierza dokonać emisji do 22.061 (dwudziestu dwóch tysięcy sześćdziesięciu jeden) zwykłych zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą M, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej jednej obligacji wynoszącej 1.000 (jeden tysiąc) PLN, o łącznej wartości nominalnej do 22.061.000,00 (dwudziestu dwóch milionów sześćdziesięciu jeden tysięcy) PLN, po cenie emisyjnej jednej obligacji równej jej wartości nominalnej („Obligacje”); środki pozyskane z emisji Obligacji po odliczeniu kosztów emisji zostaną wykorzystane przez Emitenta na realizację inwestycji polegającej na budowie budynku biurowo-usługowego z parkingiem podziemnym, usytuowanego we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 106, 108, 110 i ul. Wielkiej 27 (działka 30);
- (B) zabezpieczeniami roszczeń obligatariuszy wynikających z Obligacji emitowanych w ramach emisji Obligacji („Wierzytelność”) będą:
- (i) hipoteka umowna ustanowiona do najwyższej kwoty zabezpieczenia, nie niższej niż 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji, obligacji serii L wyemitowanych przez Emitenta oraz obligacji w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz.U. 2020 poz. 1208 ze zm.) („Ustawa”), które zostaną wyemitowane przez Emitenta w przyszłości („Hipoteka”), na rzecz Administratora Zabezpieczeń, pełniącego funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy, tj. wykonującego prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy, na prawach własności nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu przy ulicy Powstańców Śląskich – obręb ewidencyjny 0022 Południe, działka nr 30, o łącznej powierzchni 0,1244 ha- dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW WR1K/00201673/7 („Nieruchomość”), przy czym na dzień zawarcia Umowy, w dziale

IV księgi wieczystej KW nr WR1K/00201673/7, prowadzonej dla Nieruchomości ujawniona jest hipoteka umowna łączna na kwotę 30.000.000,00 (trzydzieści milionów) PLN jako zabezpieczenie wszelkich istniejących i przyszłych roszczeń, w szczególności o zapłatę należności z tytułu wykupu obligacji serii J zgodnie z warunkami emisji obligacji serii J z dnia 18 lutego 2020 r. oraz odsetek od obligacji i wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z obligacji serii J, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z obligacji serii J, a także w dziale IV ww. księgi wieczystej widnieje wzmianka z dnia 9 marca 2021 r. (DZ. KW/WR1K/18337/21/1 - 2021-03-09, 14:09:03) dotycząca wykreślenia hipoteki zabezpieczającej należności wynikających z obligacji serii J oraz wzmianka (REP.C./NOTA/258090/21 - 2021-03-16, 17:02:19) dotycząca ustanowienia hipoteki na rzecz obligatariuszy obligacji serii L;

- (ii) złożenie w formie aktu notarialnego przez właściciela Nieruchomości oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 6 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty równej sumie Hipoteki, z 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 Zabezpieczeń będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 grudnia 2026 r. („Oświadczenie”);
 - (iii) weksel własny *in blanco*, o którym mowa w pkt-cie 5.8 warunków emisji Obligacji wraz z Deklaracją wekslową, której wzór jest załączony jako Załącznik nr 6 do warunków emisji Obligacji („Weksel”);
 - (iv) złożenie w formie aktu notarialnego oświadczenia Emitenta o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 Kodeksu postępowania cywilnego zasadniczo zgodnego ze wzorem stanowiącym Załącznik nr 7 do warunków emisji Obligacji („Oświadczenie Emitenta”). Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 grudnia 2026 r.;
- (C) Zgodnie z art. 29 Ustawy, w przypadku ustanowienia zabezpieczenia Obligacji Innego niż hipoteka lub zastaw rejestrowy, w tym w wypadku Oświadczenia, Administrator Zabezpieczeń może wykonywać we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy, prawa wierzyciela z Oświadczenia – na podstawie umowy z Emitentem zawartej w formie pisemnej pod rygorem nieważności;
- (D) Zgodnie z art. 31 ust. 4 Ustawy Emitent jest zobowiązany do zawarcia, w formie pisemnej pod rygorem nieważności, umowy z administratorem hipoteki, który wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu lecz na rachunek obligatariuszy

STRONY POSTANOWIŁY, CO NASTĘPUJE:

1. PRZEDMIOT ZLECENIA

- 1.1. Emitent ustanawia MFTRUST sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie administratorem zabezpieczeń dla:

1.1.1 Hipoteki,**1.1.2 Oświadczenia,****1.1.3 Weksla,****1.1.4 Oświadczenia Emitenta,**

(dalej łącznie „Zabezpieczenia”),

i zleca Administratorowi Zabezpieczeń, za wynagrodzeniem opisanym w pkt. 4.1, wykonywanie czynności opisanych w niniejszej Umowie, a MFTRUST zlecenie to przyjmuje i zgadza się na ustanowienie MFTRUST Administratorem Zabezpieczeń.

- 1.2. Emitent jest uprawniony do ustanowienia dalszych zabezpieczeń niewymienionych w pkt. 1.1 powyżej wyłącznie za uprzednią pisemną zgodą Administratora Zabezpieczeń.
- 1.3. Administrator Zabezpieczeń oraz Emitent będą współpracować z wybranym przez Emitenta notariuszem przy ustalaniu szczegółowej treści aktu/aktów notarialnego/notarialnych obejmującym/obejmujących Zabezpieczenia.
- 1.4. Administrator Zabezpieczeń przygotuje projekty dokumentów, na podstawie których zostaną ustanowione Zabezpieczenia, a także umowy odpłatnego udzielenia zabezpieczenia zawierane pomiędzy Emitentem, a właścicielami Nieruchomości - w terminie do 5 (pięciu) dni roboczych liczonych od dnia przekazania Administratorowi Zabezpieczeń kompletu dokumentów / informacji niezbędnych do przygotowania projektów tych dokumentów,
- 1.5. Administrator Zabezpieczeń przygotuje projekty dokumentów, na podstawie których Zabezpieczenia zostaną zwolnione i wykreślone z ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości w przypadku niedojścia emisji do skutku - w terminie do 5 (pięciu) dni roboczych od dnia zawiadomienia Administratora Zabezpieczeń o tym, że emisja nie doszła do skutku.
- 1.6. Administrator Zabezpieczeń zobowiązuje się do zachowania należytej staranności przy wykonywaniu niniejszej Umowy z uwzględnieniem zawodowego charakteru działalności oraz rzetelnie i w umówionych terminach. Administrator Zabezpieczeń oświadcza, iż posiada doświadczenie w świadczeniu usług opisanych niniejszą Umową oraz zapewnia, iż posiada wystarczające warunki organizacyjne i techniczne, wiedzę oraz wykwalifikowane zasoby ludzkie niezbędne do wykonania niniejszej umowy zgodnie z Ustawą oraz obowiązującymi przepisami prawnymi. Administrator Zabezpieczeń może korzystać lub posługiwać się przy realizacji czynności objętych niniejszą Umową lub posługiwać się przy dochodzeniu swoich praw w związku z niniejszą Umową kancelarią prawną Mrowiec Fiałek i Wspólnicy spółka jawna z siedzibą w Warszawie.
- 1.7. Strony będą współpracowały przy realizacji niniejszej Umowy biorąc pod uwagę w pierwszym rzędzie interesy Obligatariuszy, ale uwzględniając przy realizacji Umowy słusze interesy Emitenta oraz działając w sposób możliwie nieuciążliwy dla Emitenta, o ile nie będzie to zagrażało interesom Obligatariuszy.

2. UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ**2.1. W szczególności Administrator Zabezpieczeń jest:**

- 2.1.1 upoważniony do zabezpieczenia Wierzytelności Hipoteką zgodnie z warunkami emisji Obligacji;

- 2.1.2 uprawniony do wykonywania we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy, praw i obowiązków wierzycieli hipotecznych wynikających z oświadczeń o ustanowieniu Hipoteki i z przepisów prawa;
- 2.1.3 uprawniony do dokonania innych działań i czynności niezbędnych do wykonania oświadczeń o ustanowieniu Hipoteki i Umowy;
- 2.1.4 upoważniony do zabezpieczenia Wierzytelności przez uzyskanie Oświadczenia;
- 2.1.5 uprawniony do wykonywania we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy, praw wynikających z Oświadczenia, Oświadczenia Emitenta oraz Weksla; oraz
- 2.1.6 uprawniony do dokonania podziału środków uzyskanych w wyniku czynności zmierzających do zaspokojenia obligatariuszy, w tym do zaspokojenia z Zabezpieczeń, oraz przekazania każdemu z obligatariuszy kwoty jego należności z Wierzytelności, proporcjonalnie do łącznej sumy niespłaconej wymagalnej Wierzytelności w stosunku do łącznej sumy niespłaconych, wymagalnych Wierzytelności wszystkich obligatariuszy z tytułu Wierzytelności.
- 2.2. Administrator Zabezpieczeń zobowiązany będzie wyrazić, bez zbędnej zwłoki, zgodę na wykreślenie Hipoteki w przypadku spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji oraz w innych przypadkach określonych w warunkach emisji Obligacji.
- 2.3. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi żadnej odpowiedzialności związanej z ustanowieniem oraz utrzymaniem Hipoteki jako zabezpieczenia Obligacji. Żadne ryzyka lub odpowiedzialność związane z ustanowieniem lub utrzymaniem Hipoteki jako zabezpieczenia Obligacji oraz z egzekucją z Nieruchomości obciążonej Hipoteką jako zabezpieczenia Obligacji nie będą spoczywały na Administratorze Zabezpieczeń. Jednakże Administrator Zabezpieczeń zobowiązany jest do podejmowania wszelkich czynności faktycznych i prawnych koniecznych do zaspokojenia wymagalnych i niezaspokojonych przez Emitenta zgodnie z warunkami emisji Obligacji lub - w razie braku takich postanowień w warunkach emisji Obligacji - zgodnie z własnym uznaniem lub Instrukcjami od obligatariuszy. Powyższe dotyczy również egzekucji z Oświadczenia w sytuacji, w której nastąpiłoby wykreślenie Hipoteki lub zmiana jej treści.
- 2.4. Z zastrzeżeniem postanowień niniejszej Umowy, Administrator Zabezpieczeń może podjąć, w imieniu własnym, lecz na rachunek obligatariuszy, czynności zmierzające do zaspokojenia z Hipoteki i Oświadczenia oraz z Weksla i Oświadczenia Emitenta jedynie w przypadku, gdy Wierzytelności w całości lub w części nie zostaną spełnione mimo upływu terminu ich wymagalności zgodnie z warunkami emisji Obligacji. Jednakże Administrator Zabezpieczeń jest zobowiązany podjąć wykonywanie we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy, praw i obowiązków wierzycieli z Hipoteki lub Oświadczenia (w szczególności czynności zachowawcze) oraz podjąć czynności prawne i faktyczne w zakresie egzekwowania i zaspokajania Wierzytelności z Nieruchomości obciążonej Hipoteką lub na podstawie Oświadczenia w przypadku, gdy do Nieruchomości obciążonej Hipoteką lub na podstawie Oświadczenia zostanie skierowana egzekucja komornicza, bądź administracyjna.
- 2.5. Administrator Zabezpieczeń ma prawo do egzekwowania Wierzytelności na podstawie tytułów wykonawczych uzyskanych przez Administratora Zabezpieczeń, a także gdy zostanie on ustanowiony przez obligatariuszy pełnomocnikiem do egzekwowania Wierzytelności na podstawie posiadanych przez obligatariuszy, a przekazanych Administratorowi Zabezpieczeń tytułów wykonawczych, umożliwiających przeprowadzenie skutecznej i zgodnej z prawem egzekucji z Nieruchomości obciążonej Hipoteką lub wobec dłużników wierzytelności objętych Oświadczeniem, Oświadczeniem Emitenta oraz Wekslem.



- 2.6. Egzekucja z Zabezpieczeń zostanie podjęta wyłącznie pod warunkiem pokrycia lub zabezpieczenia pokrycia kosztu tej egzekucji, bądź przez Emitenta, bądź przez jakąkolwiek lub jakąkolwiek osoby trzecie, w sposób uzgodniony z Administratorem Zabezpieczeń i w sposób dający Administratorowi Zabezpieczeń pewność pokrycia tych kosztów według uznania Administratora Zabezpieczeń. W braku zabezpieczenia pokrycia kosztów egzekucji z Zabezpieczeń Administrator Zabezpieczeń nie będzie podejmował żadnych czynności, które wiązałyby się z jakimikolwiek wydatkami lub kosztami, z zastrzeżeniem, że Administrator Zabezpieczeń wezwie Emitenta do zapłaty kwot należnych obligatariuszom.
- 2.7. Treść dokumentów Zabezpieczeń niezależnie od sposobu i trybu ich ustanawiania musi być uprzednio zaakceptowana przez Administratora Zabezpieczeń.
- 2.8. 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.
- 2.9. Niezwłocznie po całkowitym wygaśnięciu Wierzytelności lub wyrażeniu przez wszystkich obligatariuszy zgody na zwolnienie Zabezpieczeń Administrator Zabezpieczeń przy współpracy z Emitentem podejmie wszelkie czynności niezbędne do zwolnienia Zabezpieczeń w możliwie najkrótszym terminie. W przypadku gdy warunki emisji Obligacji będą przewidywać zwalnianie części Zabezpieczeń lub zmiany Nieruchomości obciążonej Hipoteką przed dniem wygaśnięcia Wierzytelności, Administrator Zabezpieczeń przy współpracy z Emitentem podejmie wszelkie czynności niezbędne do zwolnienia Zabezpieczeń oraz/lub zmiany Zabezpieczeń na inne zgodnie z warunkami emisji Obligacji lub inne uzgodnione zabezpieczenia, w możliwie najkrótszym terminie.
- 2.10. Administrator Zabezpieczeń nie jest zobowiązany do badania, czy Emitent spełnił świadczenia z tytułu Obligacji, i w tym zakresie może polegać na oświadczeniach obligatariuszy. Jednakże Administrator Zabezpieczeń przed podjęciem czynności egzekucyjnych zwróci się do Emitenta i Oferującego o przedstawienie, w terminie 5 (pięciu) dni roboczych, swoich stanowisk w sprawie spełnienia bądź niespełnienia przez Emitenta świadczeń z tytułu Obligacji.
- 2.11. Administrator Zabezpieczeń ma prawo poinformować obligatariuszy o zamiarze dochodzenia zaspokojenia z Zabezpieczeń.
- 2.12. Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony do zażądania wydania poleceń lub udzielenia wyjaśnień odnośnie jakichkolwiek instrukcji od obligatariuszy na temat tego czy i w jaki sposób powinien wykonać lub odstąpić od wykonania jakichkolwiek praw, uprawnień, upoważnień lub uprawnień uznaniowych, a Administrator Zabezpieczeń może nie podejmować żadnych działań o ile i dopóki nie otrzyma przedmiotowych poleceń lub wyjaśnień.
- 2.13. Wykonując Umowę, Administrator Zabezpieczeń może dokonywać własnej oceny zaistnienia lub niezaistnienia okoliczności powodujących zobowiązanie do podjęcia (lub zaniechania) działań określonych w Umowie lub warunkach emisji Obligacji, w szczególności oceny co do zaistnienia lub niezaistnienia przypadku naruszenia warunków emisji Obligacji. Administrator w przypadku zgłoszenia naruszenia przez obligatariusza, z zastrzeżeniem pkt 2.10 Umowy, może jako zgodne ze stanem faktycznym i rzeczywistym stanem prawnym traktować pisemne oświadczenie obligatariusza co do wystąpienia przypadku naruszenia warunków emisji Obligacji lub innego naruszenia warunków emisji Obligacji, w którym obligatariusz wskaże przyczynę złożenia takiego oświadczenia. Administrator Zabezpieczeń niezwłocznie powiadomi Emitenta o każdym otrzymanym ww. oświadczeniu obligatariusza.
- 2.14. W przypadku wypowiedzenia Umowy przez którąkolwiek ze Stron Strony zobowiązują się współdziałać ze sobą w niezbędnym zakresie, tak aby niezwłocznie i w sposób prawidłowy, ze

5



szczególnym uwzględnieniem interesów obligatariuszy, Administrator Zabezpieczeń przekazał obowiązki administratora zabezpieczeń podmiotowi wskazanemu przez Emitenta, w tym również, aby zostały przekazane takiemu podmiotowi wszelkie niezbędne dokumenty i informacje związane z Zabezpieczeniami.

- 2.15. Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do dokonywania przeglądu ustanowionych Zabezpieczeń, w tym w szczególności w zakresie Hipoteki. Administrator Zabezpieczeń będzie w szczególności uprawniony do przeprowadzenia analizy w zakresie: (i) wzmianek ujawnionych w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości oraz (ii) innych okoliczności zgłoszonych do sądu prowadzącego księgę wieczystą dla Nieruchomości, które mogą doprowadzić do braku możliwości zaspokojenia się obligatariuszy Obligacji z Hipoteki.

3. ZOBOWIĄZANIA EMITENTA

- 3.1. Emitent zobowiązuje się wobec Administratora Zabezpieczeń, że do czasu wykupu Obligacji:

3.1.1 podjąć lub spowoduje ich podjęcie przez inne podmioty, prawem przewidziane, uzasadnione i niezbędne działania, aby majątek Emitenta znajdował się w stanie umożliwiającym zaspokojenie Wierzytelności oraz aby utrzymać w mocy ustanowione Zabezpieczenia, aż do pełnego zaspokojenia obligatariuszy, z zastrzeżeniem postanowień warunków emisji Obligacji, w tym w szczególności możliwości przedterminowego wykupu Obligacji oraz zwalniania Zabezpieczeń w związku z takim przedterminowym wykupem;

3.1.2 na każde uzasadnione żądanie Administratora Zabezpieczeń pokryć lub zabezpieczyć pokrycie, poprzez wpłatę zaliczek na rachunek bankowy wskazany przez Administratora Zabezpieczeń, wszelkich kosztów niezbędnych do prawidłowego wykonania niniejszej Umowy lub dokumentów Zabezpieczeń;

3.1.3 niezwłocznie zawiadomi Administratora Zabezpieczeń o:

(a) zdarzeniach skutkujących lub mogących skutkować wymagalnością Obligacji przed dniem wykupu lub ich natychmiastowym wykupem, zgodnie z warunkami emisji Obligacji, niezależnie od tego, czy żądanie natychmiastowego wykupu zostanie złożone;

(b) każdorazowej zmianie warunków emisji Obligacji, najpóźniej w pierwszym dniu roboczym następującym po dniu, w którym zmiana taka została dokonana, przekazując mu następnie w terminie nie późniejszym niż 5 (pięć) dni robocze od dokonania zmiany w formie pisemnej takie zmiany;

3.1.4 nie będzie podejmować żadnych czynności, jak również nie będzie dopuszczać się zaniechań, które mogłyby uniemożliwić bądź utrudnić Administratorowi Zabezpieczeń podjęcie lub dokonanie przez niego czynności, do których jest on uprawniony na mocy Umowy bądź przepisów prawa; oraz

3.1.5 w przypadku przeniesienia własności Nieruchomości bez uprzedniej zgody Administratora Zabezpieczeń na zmianę lub wykreślenie takiego Zabezpieczenia, niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 3 dni roboczych od dnia przeniesienia własności Nieruchomości, Emitent będzie zobowiązany do przekazania Administratorowi Zabezpieczeń oświadczeń każdego z nabywców Nieruchomości o poddaniu się egzekucji z Nieruchomości na warunkach nie gorszych niż Oświadczenie, przy czym obowiązek ten nie będzie dotyczył przypadku, gdy nabywca Nieruchomości wpłacił na rachunek bankowy, z którego są wypłacane obligatariuszom świadczenia pieniężne wynikające ze zobowiązań

24⁶

z Obligacji, kwotę pozwalającą, zgodnie z warunkami emisji Obligacji, na zabezpieczenie całości roszczeń wynikających z Obligacji oraz zwolnienie Nieruchomości z Zabezpieczeń.

- 3.2. Warunki emisji Obligacji stanowiąc będą załącznik do niniejszej Umowy, który zostanie do niej włączony na podstawie aneksu zawartego przez Strony niezwłocznie po podpisaniu Warunków emisji Obligacji przez Emitenta. Emitent zobowiązany jest do informowania Administratora Zabezpieczeń o każdej zmianie treści warunków emisji Obligacji, w terminie 2 (dwóch) dni roboczych od jej wprowadzenia, w sposób określony w pkt 8.3 Umowy. Oryginał dokumentu zmieniającego warunki emisji Obligacji Emitent doręczy osobiście, nada przesyłką poleconą lub wyśle za pośrednictwem kuriera na adres Administratora Zabezpieczeń, o którym mowa w pkt 8.1 Umowy, w terminie 3 (trzech) dni roboczych od jego podpisania. Administrator Zabezpieczeń będzie związany zmianami warunków emisji Obligacji w zakresie swojego działania, o ile wyrazi na to zgodę w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

4. WYNAGRODZENIE, KOSZTY I DEPOZYT

- 4.1. Emitent zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Administratora Zabezpieczeń:

4.1.1 za przygotowanie projektów dokumentów, na podstawie których zostaną ustanowione Zabezpieczenia – wynagrodzenia ryczałtowego, które wynosi netto;

4.1.2 za wykonywanie czynności Administratora Zabezpieczeń dla Zabezpieczeń:

- (a) wynagrodzenia ryczałtowego, które wynosi miesięcznie za każdy miesiąc kalendarzowy trwania Umowy, poczynwszy od miesiąca, w którym Umowa została zawarta, przv czym wynagrodzenie to zostanie następnie powiększone do wysokości netto, poczynwszy od miesiąca, w którym ustanowione zostanie pierwsze z Zabezpieczeń,
- (b) wynagrodzenia dodatkowego, należnego za dokonywanie wszelkich czynności związanych z dochodzeniem na rzecz obligatariuszy zaspokojenia Wierzytelności - w wysokości stanowiącej iloczyn udokumentowanego raportami czasu pracy poświęconego przez wspólników, pracowników lub współpracowników Kancelarii Mrowiec Fiałek i Wspólnicy spółka jawna z siedzibą w Warszawie na ich wykonanie i stawki godzinowej w wysokości równowartości w złotych kwoty za godzinę pracy partnera kancelarii Mrowiec Fiałek i Wspólnicy i za godzinę pracy innego prawnika kancelarii Mrowiec Fiałek i Wspólnicy;

- 4.2. Wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń, o którym mowa w pkt. 4.1.1 oraz 4.1.2(b) powyżej, płatne będzie w terminie 14 (czternastu) dni od daty otrzymania przez Emitenta prawidłowo wystawionej faktury. W wypadku wynagrodzenia, o którym mowa w pkt. 4.1.2(b) powyżej, faktury będą wystawiane, o ile nie później niż z pobraniem tego wynagrodzenia Administrator Zabezpieczeń będzie dokonywał wypłat wyegzekwowanych z Zabezpieczeń środków na rzecz Obligatariuszy.

- 4.3. Wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń, o którym mowa w pkt. 4.1.2(a) powyżej, płatne będzie z góry, w terminie 14 (czternastu) dni od daty otrzymania przez Emitenta prawidłowo wystawionej faktury, z zastrzeżeniem, że faktura obejmująca pierwsze wynagrodzenie zostanie wystawiona w terminie 7 (siedmiu) dni od daty zawarcia niniejszej Umowy.

7


- 4.4. Kwoty wynagrodzenia, o których mowa w pkt. 4.1 powyżej, nie obejmują należnego podatku od towarów i usług (VAT), który będzie doliczany w wysokości obowiązującej w dniu wystawiania faktury.
- 4.5. Emitent zobowiązuje się do zwrotu wszelkich uzasadnionych i udokumentowanych kosztów poniesionych przez Administratora Zabezpieczeń tytułem opłat sądowych, egzekucyjnych, notarialnych lub innych opłat publicznoprawnych w celu należytego wykonania Umowy lub czynności Administratora Zabezpieczeń, które nie zostały pokryte przez obligatariuszy na podstawie pkt 5.6 Umowy lub wyegzekwowane z zabezpieczeń. Administrator Zabezpieczeń może żądać od Emitenta zaliczek na poczet ww. kosztów.
- 4.6. Celem zabezpieczenia wierzytelności Administratora Zabezpieczeń wobec Emitenta wynikających z niniejszej Umowy, w tym w szczególności koszty postępowania egzekucyjnego w terminie 7 (siedmiu) dni od daty przekazania Emitentowi otrzymanych przez agenta Emisji wpłat Inwestorów dokonanych na przydzielone Obligacje (rozliczenia emisji) Obligacji Emitent wpłaci na rachunek bankowy Administratora Zabezpieczeń o numerze 29 1140 2004 0000 3802 8043 1396 kwotę 30.000,00 (trzydzieści tysięcy) PLN. Kwota powyższa zostanie zwrócona Emitentowi w terminie 14 (czternastu) dni po dniu wygaśnięcia ostatniego z Zabezpieczeń oraz zaspokojenia w całości roszczeń wynikających z Obligacji, a w przypadku niedojścia emisji Obligacji do skutku – w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia wygaśnięcia niniejszej Umowy. Kwota może zostać pomniejszona przez Administratora Zabezpieczeń o niezapłacone wynagrodzenie należne Administratorowi Zabezpieczeń na podstawie niniejszej Umowy.

5. UZYSKANIE ZASPOKOJENIA Z ZABEZPIECZEŃ

- 5.1. Zaspokojenie roszczeń obligatariuszy przez egzekucję z Zabezpieczeń będzie mogło nastąpić na zasadach określonych w niniejszej Umowie, warunkach emisji Obligacji oraz dokumentach i umowach Zabezpieczeń (Hipoteki, Weksla, Oświadczenia lub Oświadczenia Emitenta).
- 5.2. Administrator Zabezpieczeń, podejmując decyzję o sposobie oraz kolejności prowadzenia egzekucji z Zabezpieczeń, będzie brał pod uwagę przede wszystkim najlepsze interesy obligatariuszy, a w dalszej kolejności także interesy Emitenta. W tym celu Administrator Zabezpieczeń podejmie takie działania w zakresie egzekucji Zabezpieczeń, jakie w jego ocenie będą pozwalały na pozyskanie jak największych kwot środków, jak najmniejszym kosztem oraz w sposób możliwie najmniej uciążliwy dla Emitenta.
- 5.3. W przypadku gdy kwota środków uzyskanych przez Administratora Zabezpieczeń w toku egzekucji z Zabezpieczeń będzie:
- 5.3.1 równa kwocie niespłaconych Wierzytelności – zobowiązanie Emitenta wobec obligatariuszy wygasa w zakresie tych niespłaconych Wierzytelności;
- 5.3.2 wyższa od kwoty niespłaconych Wierzytelności zabezpieczonych – zobowiązanie Emitenta wobec obligatariuszy wygasa, a Administrator Zabezpieczeń przekaze nadwyżkę uzyskanych środków na rachunek bankowy wskazany przez Emitenta po potrąceniu ewentualnych kosztów działań wykonanych w toku egzekucji z Zabezpieczeń i wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń;
- 5.3.3 niższa od kwoty niespłaconych Wierzytelności zabezpieczonych – zobowiązanie Emitenta wobec obligatariuszy wygasa w części równej wartości uzyskanego zaspokojenia z Zabezpieczeń, a obligatariusze będą mogli dochodzić od Emitenta zapłaty pozostałej części należnej im kwoty Wierzytelności zabezpieczonych z pozostałej części Zabezpieczeń oraz innych aktywów Emitenta na podstawie obowiązujących przepisów prawa.



- 5.4. Administrator Zabezpieczeń będzie dokonywał każdorazowej dystrybucji środków uzyskanych w toku egzekucji z Zabezpieczeń, niezwłocznie po ich uzyskaniu, na rzecz obligatariuszy. Środki pozyskane przez Administratora Zabezpieczeń będą przeznaczane na pokrycie należności z Obligacji przysługujących każdemu z obligatariuszy proporcjonalnie do wielkości przysługujących im należności. Pozyskane środki, zgodnie z postanowieniem 5.3.2 Umowy, będą przeznaczane także na pokrycie kosztów ponoszonych przez Administratora Zabezpieczeń i jego wynagrodzenia w związku z procesem egzekucji z Zabezpieczeń.
- 5.5. W razie konieczności poniesienia przez Administratora Zabezpieczeń jakichkolwiek kosztów i opłat sądowych, urzędowych, notarialnych lub komorniczych związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu Obligacji, w tym na podstawie dokumentów Zabezpieczeń, Administrator Zabezpieczeń, przed podjęciem czynności związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu Obligacji, ma prawo żądać od obligatariuszy przekazania na rachunek bankowy Administratora Zabezpieczeń odpowiednich kwot umożliwiających pokrycie tych kosztów i opłat. W przypadku braku przekazania kwot, o których mowa powyżej, na rachunek Administratora Zabezpieczeń, Administrator Zabezpieczeń może powstrzymać się od podejmowania czynności związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu Obligacji, w tym na podstawie Zabezpieczeń.
- 5.6. W przypadku, o którym mowa w Punkcie 5.3.3 powyżej, Administrator Zabezpieczeń dokona częściowej płatności na rzecz obligatariuszy w ten sposób, że należności obligatariuszy zostaną pokryte z uzyskanych środków proporcjonalnie do posiadanych Obligacji (według wartości nominalnej). Należności z każdej Obligacji zostaną pokryte w tej samej wysokości. W takim przypadku płatności otrzymane przez Administratora Zabezpieczeń będą zaliczane w następującej kolejności na pokrycie Wierzytelności zabezpieczonych:
- 5.6.1 należność główna z Obligacji;
- 5.6.2 odsetki kapitałowe z Obligacji;
- 5.6.3 odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z Obligacji.
- 5.7. Po zaspokojeniu wszystkich Wierzytelności Administrator Zabezpieczeń podejmie bez zbędnej zwłoki działania ukierunkowane na zwolnienie lub dokonanie wyrejestrowania Zabezpieczeń oraz wydanie Emitentowi ewentualnej nadwyżki środków pozyskanych przez Administratora Zabezpieczeń w wyniku egzekucji z Zabezpieczeń po ewentualnym potrąceniu niezapłaconych Administratorowi Zabezpieczeń kwot, o których mowa w pkt 4.1 i 4.5 Umowy.
- 5.8. Podział kwot pochodzących z opisanego w pkt. 5.3 lub 5.6 powyżej zaspokojenia zostanie dokonany proporcjonalnie do wielkości Wierzytelności, jaką posiadał każdy z obligatariuszy w stosunku do Emitenta z tytułu Wierzytelności według informacji przekazanych przez Emitenta lub podmiot prowadzący depozyt Obligacji, natomiast ewentualna nadwyżka ponad kwotę Wierzytelności zostanie niezwłocznie zaliczona na poczet podlegających pokryciu przez Emitenta kosztów oraz należnego i niezapłaconego Administratorowi Zabezpieczeń wynagrodzenia, o ile taka sytuacja będzie mieć miejsce, lub zwrócona Emitentowi.
- 5.9. W przypadku gdy dojdzie do uzyskania przez Administratora Zabezpieczeń zaspokojenia z któregośkolwiek z przedmiotów zabezpieczenia na podstawie przepisów prawa oraz zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy i warunków emisji Obligacji oraz dokumentów i umów Zabezpieczeń, Emitent nie będzie kierował w stosunku do Administratora Zabezpieczeń żadnych roszczeń z tego tytułu.
- 5.10. Jeżeli względem Wierzytelności wystąpią przesłanki uprawniające Administratora Zabezpieczeń do złożenia do depozytu sądowego kwot uzyskanych z zaspokojenia z Zabezpieczeń,

9



Administrator Zabezpieczeń złoży odpowiednią część tak uzyskanych kwot do depozytu sądowego.

6. OBOWIĄZYWANIE UMOWY

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

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

6.2.1 Administrator Zabezpieczeń – z zachowaniem 7 (siedmio)-dniowego okresu wypowiedzenia – w razie zmiany warunków emisji Obligacji bez zgody Administratora Zabezpieczeń przewidzianej w niniejszej Umowie, lub niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązań wynikających z Umowy pomimo wezwania Emitenta do zaprzestania naruszeń z wyznaczeniem dodatkowego terminu na wykonanie danego zobowiązania, nie krótszego niż 7 (siedem) dni roboczych;

6.2.2 Emitent – z zachowaniem 7 (siedmio)-dniowego okresu wypowiedzenia – jedynie z ważnych powodów, przez co Strony rozumieją niewykonanie lub nienależyte wykonanie przez Administratora Zabezpieczeń zobowiązań wynikających z Umowy, pomimo wezwania Administratora Zabezpieczeń przez Emitenta do zaprzestania naruszeń z wyznaczeniem dodatkowego terminu na wykonanie danego zobowiązania, nie krótszego niż 7 (siedem) dni roboczych.

6.3. Umowa zawarta została pod warunkiem rozwiązującym niedojścia do skutku emisji Obligacji w terminie do dnia 30.04.2021 r. i w przypadku ziszczenia się warunku Umowa ulega rozwiązaniu w zakresie administrowania Zabezpieczeniami.

6.4. Administrator Zabezpieczeń może wypowiedzieć niniejszą Umowę w wypadku gdyby w terminach określonych w warunkach emisji Obligacji nie zostały prawidłowo ustanowione Zabezpieczenia, którekolwiek ustanowione Zabezpieczenie wygasło lub zostało dotknięte wadą prawną (co nie dotyczy jednak przypadku, gdy wada prawna wynikać będzie z działania Administratora Zabezpieczeń).

7. ODPOWIEDZIALNOŚĆ CYWILNA

7.1. Odpowiedzialność Administratora Zabezpieczeń wobec Emitenta z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy ograniczona jest do 5-krotności otrzymanego przez Administratora Zabezpieczeń wynagrodzenia netto (bez kwoty podatku od towarów i usług) określonego w pkt. 4.1 powyżej.

7.2. Z zastrzeżeniem poniższych postanowień, Administrator Zabezpieczeń ponosi odpowiedzialność z tytułu zawinionej przez Administratora Zabezpieczeń niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy na zasadach ogólnych.

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

7.4. Administrator Zabezpieczeń nie gwarantuje, że roszczenia obligatariuszy wynikające z Obligacji zostaną zaspokojone, w tym nie ponosi odpowiedzialności za skuteczność egzekucji z Zabezpieczeń.

- 7.5. Administrator Zabezpieczeń nie będzie ponosił odpowiedzialności względem obligatariuszy lub Emitenta za jakiegokolwiek szkody z wyjątkiem szkód powstałych w wyniku działania lub zaniechania Administratora Zabezpieczeń z winy umyślnej lub na skutek rażącego niedbalstwa.
- 7.6. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności wobec obligatariuszy za szkodę wywołaną działaniem lub zaniechaniem Emitenta oraz jakichkolwiek osób działających w jego imieniu lub na jego zlecenie, które nie było zależne od Administratora Zabezpieczeń lub o którym Administrator Zabezpieczeń nie wiedział, w szczególności wynikającą ze złożenia przez Emitenta w niniejszej Umowie oświadczeń niezgodnych z rzeczywistością bądź niezłożenia przez Emitenta oświadczenia o stanach lub zdarzeniach, mających lub mogących mieć wpływ na prawidłową realizację Umowy, w tym należyte zabezpieczenie interesów obligatariuszy.
- 7.7. W przypadku, gdy w związku z Zabezpieczeniami oraz pełnioną przez Administratora Zabezpieczeń funkcją w stosunku do Zabezpieczeń, zostaną skierowane przez jakiegokolwiek podmiot w stosunku do Administratora Zabezpieczeń roszczenia oparte o działania Administratora Zabezpieczeń („Roszczenia”), które to działania będą podejmowane zgodnie z Umową i dokumentami ustanowienia Zabezpieczeń, a na skutek Roszczeń zostanie wydane prawomocne orzeczenie sądowe lub ostateczna decyzja administracyjna zasądzająca lub stwierdzająca zobowiązanie Administratora Zabezpieczeń do zapłaty na rzecz tych osób trzecich świadczenia pieniężnego („Świadczenie”), Emitent – z zastrzeżeniem postanowienia pkt 7.8 poniżej - będzie zobowiązany do zapłacenia na rzecz Administratora Zabezpieczeń odszkodowania w wysokości zapłaconych przez Administratora Zabezpieczeń Świadczeń oraz związanych z tym kosztów procesu, w tym adekwatnych kosztów Kancelarii Mrowiec Fiałek i Wspólnicy sp.j., jeżeli skorzystanie z usług tej Kancelarii znajdowało uzasadnienie – na następujących warunkach spełnionych łącznie:
- 7.7.1 o każdym wytoczeniu Roszczenia Administrator Zabezpieczeń powiadomi Emitenta w formie pisemnej nie później niż w terminie 5 (pięciu) dni roboczych od złożenia zawiadomienia o jakimkolwiek Roszczeniu lub od złożenia zawiadomienia o jakimkolwiek postępowaniu wszczętym przez jakiegokolwiek strony trzecie oraz udzieli Emitentowi wszelkich informacji i udostępni wszelką posiadaną dokumentację dotyczącą Roszczenia;
- 7.7.2 Administrator Zabezpieczeń umożliwi Emitentowi udział w negocjacjach z podmiotami podnoszącymi Roszczenia, dostęp do dokumentacji i informacji dotyczących Roszczenia, udział w ewentualnych postępowaniach sądowych, arbitrażowych lub innych związanych z Roszczeniem (jako interwenient lub w innym charakterze gwarantującym aktywny udział w postępowaniu), bezpośrednio lub za pośrednictwem osób wskazanych przez Emitenta;
- 7.7.3 zawieranie przez Administratora Zabezpieczeń jakichkolwiek ugód w zakresie Roszczeń, dobrowolne wykonanie obowiązku związanego z Roszczeniem lub uznawanie Roszczeń winno odbywać się za uprzednią pisemną, pod rygorem nieważności, zgodą Emitenta.
- 7.8. Postanowienie ustępu 7.7. powyżej nie będzie mieć zastosowania w przypadku gdy, w związku z Zabezpieczeniami oraz pełnioną przez Administratora Zabezpieczeń funkcją zostaną skierowane przez jakiegokolwiek podmiot w stosunku do Administratora Zabezpieczeń roszczenia oparte o działania lub zaniechania Administratora Zabezpieczeń powstałe z winy umyślnej lub na skutek rażącego niedbalstwa.

8. ZAWIADOMIENIA

- 8.1. Z zastrzeżeniem przypadków, gdy Umowa wymaga doręczenia na piśmie, korespondencja pomiędzy Stronami odbywa się pocztą elektroniczną na adresy e-mail osób odpowiedzialnych, wskazane w ust. 8.3. Wszelka korespondencja w formie pisemnej przekazywana zgodnie z

Umową powinna być doręczana odpowiedniej Stronie: Administratorowi Zabezpieczeń na adres wskazany na wstępie Umowy, zaś Emitentowi na adres wskazany na wstępie Umowy.

- 8.2. W przypadku korespondencji doręczanej w formie pisemnej za dzień otrzymania korespondencji przez każdą ze Stron będzie uważany dzień jej faktycznego odbioru, jak również (i) data upływu drugiego 7-dniowego terminu odbioru przesyłki dwukrotnie awizowanej – w przypadku pocztowej przesyłki poleconej lub (ii) data zwrotu przesyłki kurierskiej jako niepodjętej lub jako niedoręczonej z powodu nieobecności adresata pomimo awizowania.

- 8.3. Komunikacja drogą elektroniczną będzie następować via e-mail na następujące adresy:

dla Emitenta:

Marcin Misztal – mm@i2development.pl,
Gabriela Woś-Tarkowska – gabriela@i2development.pl,
Jacek Kobus – j.kobus@i2development.pl

dla Administratora Zabezpieczeń:

Zbigniew Mrowiec – z.mrowiec@mrowiecfialek.com,
cm@mrowiecfialek.com,
office@mrowiecfialek.com

- 8.4. Wszelkie zawiadomienia, o których mowa w niniejszej Umowie, będą składane w języku polskim.
- 8.5. O każdej zmianie danych do doręczeń Strony zobowiązane są poinformować się wzajemnie w formie zgodnej z ogólnymi postanowieniami dla doręczeń opisanymi w niniejszym punkcie.

9. OŚWIADCZENIA STRON

- 9.1. Strony oświadczają, iż zawarcie niniejszej Umowy i wykonanie jej postanowień nie czyni w całości lub w części niemożliwym zadośćuczynienie roszczeniom osób trzecich w rozumieniu art. 59 Kodeksu cywilnego, ani nie skutkuje pokrzywdzeniem wierzycieli w rozumieniu art. 527-534 Kodeksu cywilnego, ani też nie istnieją inne umowne zastrzeżenia ograniczające bądź wyłączające możliwość zawarcia i wykonania postanowień niniejszej Umowy przez Strony.
- 9.2. Strony oświadczają, że zawarcie i wykonanie Umowy nie jest sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa w dniu zawarcia Umowy, a także że na moment jej zawarcia nie są wymagane żadne zgody ani zezwolenia, które nie zostały udzielone.
- 9.3. Strony stwierdzają i zapewniają, że zawarcie Umowy nie jest z prawomocnym orzeczeniem sądu powszechnego, sądu arbitrażowego albo decyzjami administracyjnymi wydanymi przez urzędy państwowe lub inne organy, jak również, że nie toczy się jakiegokolwiek postępowanie, które mogłoby doprowadzić do wydania takiego orzeczenia bądź decyzji.
- 9.4. Osoby reprezentujące Strony Umowy oświadczają, we własnym imieniu, że są prawidłowo umocowane i uprawnione do zawarcia Umowy wraz ze wszystkimi wynikającymi z niej zobowiązaniami i uprawnieniami.
- 9.5. W miarę swoich możliwości Strony podejmą lub spowodują, że podjęte zostaną wszelkie działania w celu wykonania niniejszej Umowy, w szczególności polegające na sporządzeniu wszelkiego rodzaju aktów i dokumentów, doprowadzeniu do zwołania wszelkiego rodzaju spotkań, zgromadzeń lub posiedzeń, udzieleniu wszelkich niezbędnych zrzeczeń, rezygnacji i zgód, a także podjęciu wszelkich uchwał bądź wykonaniu w inny sposób wszelkich przysługujących im praw i uprawnień.

10. POSTANOWIENIA DODATKOWE

- 10.1. Emitent może powierzyć funkcję administratora zabezpieczeń dla Zabezpieczeń innemu podmiotowi wyłącznie za uprzednią pisemną zgodą wszystkich obligatariuszy, przy czym postanowienia umowy z nowym administratorem zabezpieczeń winny być zgodne co do zasady z postanowieniami umów zawartych z Administratorem Zabezpieczeń.
- 10.2. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań przewidzianych w pkt 3 Umowy przez Emitenta Administrator Zabezpieczeń niezwłocznie powiadomi o tym obligatariuszy. W takim przypadku Administrator Zabezpieczeń może pisemnie wezwać Emitenta do ustanowienia osoby trzeciej nowym Administratorem Zabezpieczeń. Emitent zobowiązuje się, że w terminie 30 (trzydziestu) dni od daty otrzymania takiego wezwania:
- 10.2.1. zawrze z osobą trzecią umowę, na mocy której ustanowi ją nowym Administratorem Zabezpieczeń;
- 10.2.2. osoba trzecia, z którą Emitent zawrze umowę, o której mowa w punkcie poprzedzającym, zawrze z Administratorem Zabezpieczeń umowę, na mocy której na tą osobę trzecią przeniesione zostaną Zabezpieczenia;
- 10.2.3. osoba trzecia, o której mowa w pkt. 10.2.2, złoży wniosek o dokonanie odpowiednich wpisów w księdze wieczystej.

11. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 11.1. Wszelkie pojęcia pisane wielką literą mają znaczenie przypisane im w Umowie.
- 11.2. Wprowadzone nagłówki służą wyłącznie wygodzie odniesienia i nie będą miały wpływu na interpretację Umowy, chyba że nagłówek jest terminem zdefiniowanym.
- 11.3. Wszelkie odniesienia do dat lub czasu będą interpretowane jako odwołujące się do czasu obowiązującego na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
- 11.4. W celu zniesienia wszelkich wątpliwości w zakresie wykładni przepisu z art. 29 Ustawy poczytuje się, że zarówno Hipoteki, jak i Oświadczenie, jako zabezpieczenia ustanowione na poczet roszczeń obligatariuszy z tytułu Obligacji, skierowane są do obligatariuszy każdorazowo posiadających Obligacje, którzy są reprezentowani przez Administratora Zabezpieczeń działającego w imieniu własnym, ale na rachunek tych obligatariuszy.
- 11.5. Jeżeli jakiekolwiek postanowienie Umowy zostanie uznane za nieważne lub bezskuteczne, pozostała część Umowy będzie nadal ważna i skuteczna, chyba że z okoliczności będzie wynikać, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością Umowa nie zostałaby zawarta. W przypadku gdyby poszczególne zapisy Umowy uniemożliwiały wykonanie realizacji jej celu lub obowiązków i uprawnień Stron z niej wynikających, Strony podejmą w dobrej wierze negocjacje i działania w celu takiej zmiany Umowy, aby poszczególne prawa i obowiązki oraz cel Umowy były możliwe do zrealizowania.
- 11.6. 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.
- 11.7. Załączniki wymienione w Umowie, stanowią integralną część Umowy, chyba że co innego wynika wprost z treści Umowy.

- 11.8. Wszelkie oświadczenia Stron związane z wykonaniem niniejszej Umowy mają być pod rygorem nieważności składane w formie pisemnej na adresy podane dla każdej ze Stron na wstępie Umowy, z zachowaniem rygorów pkt 8 Umowy.
- 11.9. Żadnej ze Stron nie przysługuje prawo przenoszenia, w całości lub w części, wierzytelności lub długów wynikających z niniejszej Umowy na jakiegokolwiek osoby trzecie bez zgody drugiej Strony, wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.
- 11.10. Zmiany niniejszej Umowy wymagają dla swej ważności zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
- 11.11. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową stosuje się odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.
- 11.12. Wszelkie spory związane z wykonaniem niniejszej Umowy Strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego miejscowo dla dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy.
- 11.13. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

PODPISY STRON**Emitent:****I2 DEVELOPMENT S.A.****Podpis:****Imię i nazwisko:**

Gabriela Woś-Tarkowska

Administrator Zabezpieczeń:**MFTRUST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ****Podpis:****Imię i nazwisko:**

Zbigniew Mrowiec

22.9. Definicje i objaśnienia skrótów

„Administrator Zabezpieczenia”	oznacza spółkę pod firmą MFTRUST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Waryńskiego 3A, 00-645 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 0000579064, NIP: 7010510433, REGON: 362668000, kapitał zakładowy: 5.000,00 złotych pełniącą na podstawie umowy zawartej z Emitentem funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach;
„Agent Emisji”	oznacza NS pełniący funkcję agenta emisji w rozumieniu art. 7a Ustawy o obrocie;
„Agent Płatniczy”	oznacza podmiot pełniący funkcję agenta płatniczego w rozumieniu Regulacji KDPW, w tym wykonujący czynności dotyczące ustaleń i obliczeń wysokości świadczeń z Obligacji, a także czynności polegające na przekazywaniu KDPW środków pieniężnych na potrzeby realizacji takich wypłat, którym na podstawie umowy zawartej z Emitentem jest NS;
„Aktywa o Znaczej Wartości”	oznacza aktywa o wartości stanowiącej ponad 10% skonsolidowanych aktywów Grupy Emitenta wykazane w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta, skonsolidowanym rocznym, półrocznym lub kwartalnym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;
„ASO Catalyst”, „ASO”	oznacza alternatywny system obrotu obligacjami komunalnymi i korporacyjnymi prowadzony i zarządzany przez GPW pod nazwą CATALYST;
„Deklaracja Wekslowa”	oznacza deklarację wekslową Emitenta dotyczącą wypełnienia Weksła Własnego wystawioną przez Emitenta do Dnia Przydziału i skierowaną do Administratora Zabezpieczeń;
„Dematerializacja w KDPW”	oznacza rejestrację Obligacji w KDPW w rozumieniu art. 8 ust. 2 Ustawy o Obligacjach oraz art. 5a ust. 1 Ustawy o Obrocie;
„Depozytariusz”	oznacza podmiot prowadzący Rachunek Obligacji, na którym zapisane zostały Obligacje po ich Dematerializacji w KDPW;
„Dzień Emisji”	oznacza dzień, w którym Obligacje zostały zapisane w Ewidencji, wskazany w pkt. 2.8.2. Warunków Emisji;
„Dzień Płatności Odsetek” lub (w zależności od kontekstu) „Dni Płatności Odsetek”	oznaczają dni wskazane w pkt. 3.6 Warunków Emisji, w których wypłacone będą Kwoty Odsetek;
„Dzień Przydziału”	oznacza dzień podjęcia przez Emitenta uchwały o przydziale Obligacji. Dzień Przydziału nie jest tożsamy z Dniem Emisji;
„Dzień Ustalenia Oprocentowania”	oznacza dzień przypadający na cztery Dni Robocze przed rozpoczęciem drugiego i każdego kolejnego Okresu Odsetkowego. W Dniu Ustalenia Oprocentowania określa się wysokość Oprocentowania dla najbliższego następującego po tym dniu Okresu Odsetkowego;
„Dzień Ustalenia Praw”	oznacza szósty Dzień Roboczy przed Dniem Wykupu, Dniem Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta lub odpowiednio Dniem Płatności Odsetek, a gdy taki dzień nie będzie mógł być Dniem Ustalenia Praw, inny ustalony zgodnie z Regulacjami KDPW najbliższy dzień przed Dniem Wykupu lub odpowiednio Dniem Płatności Odsetek w zakresie mającym zastosowanie do ustalenia podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji;

„Dzień Przedterminowego Wykupu”	oznacza odpowiednio Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta lub Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza;
„Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta”	oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 8.3 Warunków Emisji Obligacji Serii L oraz Obligacji Serii M;
„Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza”	oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 8.2 Warunków Emisji Obligacji Serii L oraz Obligacji Serii M;
„Dzień Wykupu”	oznacza dzień wskazany w pkt. 2.10.2. Warunków Emisji Obligacji Serii L oraz Obligacji Serii M, w którym Obligacje zostaną wykupione przez Emitenta zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji Obligacji objętych niniejszą notą informacyjną;
„Dzień Roboczy”	oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela oraz dni ustawowo wolne od pracy w rozumieniu ustawy z dnia 18 stycznia 1951 r. o dniach wolnych od pracy;
„Emitent”, „Spółka”	oznacza spółkę pod firmą i2 Development Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu, pod adresem: 50-104 Wrocław, ul. Łaciarska 4b, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000520460, REGON: 022010257, NIP: 8971785953, o kapitale zakładowym w wysokości 9.700.000,00 złotych (wpłaconym w całości);
„Ewidencja”	oznacza ewidencję, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4 Ustawy o obrocie, prowadzoną dla Obligacji przez Agenta Emisji;
„Formularz Zapisu”	oznacza pisemne oświadczenie Subskrybenta w sprawie zapisu na Obligację;
„GPW”	oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;
„Grupa”, „Grupa Emitenta”, „Grupa i2 Development”	oznacza Emitenta oraz podmioty zależne od Emitenta lub wspólnie kontrolowane przez Emitenta w rozumieniu przepisów MSR i MSSF
„Hipoteka”	oznacza ograniczone prawo rzeczowe w formie hipoteki umownej, o której mowa w pkt 5.2 Warunków Emisji zabezpieczające wierzytelności z Obligacji;
„Wielka 27”	oznacza spółkę pod firmą Wielka 27 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu (poprzednio pod firmą i2 Powstańców Śląskich sp. z o.o.) pod adresem: 50-104 Wrocław, ul. Łaciarska 4b, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000591533, REGON: 363225108, NIP: 8971817280, o kapitale zakładowym w wysokości 100.000,00 złotych ;
„Inwestor”	oznacza podmiot, któremu udostępniono Memorandum Informacyjne;
„KDPW”	oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
„KNF”, „Komisja”	Oznacza Komisję Nadzoru Finansowego;
„Kodeks Cywilny”	oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny;
„Kwota Odsetek”	oznacza kwotę odsetek płatną przez Emitenta z tytułu Obligacji obliczaną i wypłacaną za pośrednictwem Agenta Płatniczego zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji;
„Kwota Wykupu”	oznacza w odniesieniu do danej Obligacji kwotę należności głównej, tj. kwotę równą Wartości Nominalnej należną w Dniu Wykupu lub Dniu Przedterminowego Wykupu zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji;

„Memorandum Informacyjne”, „Memorandum”		oznacza dokument, o którym mowa w art. 38b ust. 1 w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie, niebędący prospektem emisyjnym w rozumieniu Rozporządzenia 2017/1129, na podstawie którego Inwestorom proponuje się nabycie Obligacji, zawierający m. in. Warunki Emisji;
„MSR”		oznacza Międzynarodowe Standardy Rachunkowości oraz ich interpretacje zatwierdzone przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości;
„MSSF”		oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związane z nimi interpretacje ogłoszone w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej;
„Nota Informacyjna”		Niniejszy dokument, sporządzony na potrzeby wprowadzenia Obligacji do ASO Catalyst;
„NS”, „Inwestycyjna”	„Firma”	oznacza spółkę pod firmą Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, Rondo Ignacego Daszyńskiego 2C, 00-843 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 0000018651, posiadająca numer NIP 6760108427, REGON 350647408, o kapitale zakładowym 3 494 747,00 zł (wpłacony w całości);
„Obligacje”		oznacza Obligacje Serii L oraz Obligacje Serii M;
„Obligacje Serii J”		oznacza obligacje w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, wyemitowane przez Emitenta na podstawie Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 18 lutego 2020 r. w przedmiocie emisji obligacji serii J Emitenta;
„Obligacje Serii L”		oznacza obligacje w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, wyemitowane przez Emitenta na podstawie Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 26 lutego 2021 r. w przedmiocie emisji obligacji serii L Emitenta;
„Obligacje Serii M”		oznacza obligacje w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, wyemitowane przez Emitenta na podstawie Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 24 marca 2021 r. w przedmiocie emisji obligacji serii M Emitenta;
„Obligacje Serii N”		oznacza obligacje w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, wyemitowane przez Emitenta na podstawie Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 19 lipca 2021 r. w przedmiocie emisji obligacji serii N Emitenta;
„Obligatariusz”		oznacza właściciela Obligacji, tj.: w przypadku Obligacji zapisanych w Ewidencji: podmiot wskazany w Ewidencji jako właściciel Obligacji, w przypadku Dematerializacji Obligacji w KDPW: podmiot będący posiadaczem Rachunku Papierów Wartościowych, na którym są zapisane Obligacje lub - w odniesieniu do Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym - podmiot wskazany Depozytariuszowi przez posiadacza Rachunku Zbiorczego jako właściciel Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym i działający w zakresie jakichkolwiek praw i obowiązków wynikających z niniejszych Warunków Emisji oraz Obligacji za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego;
„Odsetki” „Oprocentowanie”	lub	oznacza świadczenie, o którym mowa w pkt. 3 Warunków Emisji;
„Okres Odsetkowy”		oznacza okres rozpoczynający się w Dniu Przydziału i kończący się w pierwszym Dniu Płatności Odsetek oraz każdy kolejny okres rozpoczynający się od danego Dnia Płatności Odsetek do kolejnego Dnia Płatności Odsetek, a ostatni Okres Odsetkowy kończyć się będzie w Dniu Wykupu lub odpowiednio

	w Dniu Przedterminowego Wykupu lub innym dniu, w którym zobowiązanie do płatności Kwoty Wykupu stanie się wymagalne;
„Operat Szacunkowy”	oznacza pisemną opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami sporządzoną przez jeden z następujących, enumeratywnie wskazanych, podmiotów: Knight Frank Sp. z o.o., Cushman&Wakefield Polska Sp. z o.o., CBRE Sp. z o.o., Colliers International Poland Sp. z o.o., BNP Paribas Real Estate Poland Sp. z o.o., JLL Sp. z o.o., Savills Sp. z o.o., Ernst & Young spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Corporate Finance Sp. k.;
„Podmioty Powiązane”	oznacza podmioty powiązane z Emitentem oraz podmiotami z Grupy Emitenta w rozumieniu Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, nie wchodzące w skład Grupy Emitenta;
„Podmiot Zależny”	oznacza jednostkę z Grupy Emitenta za wyjątkiem Emitenta;
„Ordynacja Podatkowa”	Ordynacja Podatkowa z dnia 29 sierpnia 1997 r.
„Podstawowa Działalność Gospodarcza”	oznacza działalność gospodarczą polegającą na działalności deweloperskiej, 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, działalności w zakresie architektury oraz, w przypadku Emitenta i innych spółek z Grupy posiadających udziały w Podmiotach Zależnych, działalności firm centralnych i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych;
„Pozostałe Obligacje”	oznacza obligacje wyemitowane przez Emitenta w przyszłości, z wyłączeniem Obligacji objętych niniejszą notą informacyjną oraz Obligacji Serii N, z których wiarytelności będą mogły zostać docelowo zabezpieczone w formie Hipoteki z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia - celem uniknięcia wszelkich wątpliwości wartość nominalna Obligacji, Obligacji Serii N i Pozostałych Obligacji nie może przekroczyć 40.000.000,00 PLN;
„Prawo Bankowe”	oznacza ustawę z dnia 27 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe;
„Prawo restrukturyzacyjne”	oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 r. - Prawo restrukturyzacyjne;
„Prawo upadłościowe”	oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe;
„Przedterminowy Wykup”	oznacza wykup Obligacji przed Dniem Wykupu na warunkach określonych w pkt. 8 Warunków Emisji;
„Rachunek Obligacji”	oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
„Rachunek Papierów Wartościowych”	oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie, na którym zostały zapisane Obligacje;
„Rachunek Zbiorczy”	oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie, na którym zostały zapisane Obligacje;
„Regulacje KDPW”	oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności Regulamin KDPW i Szczegółowe Zasady Działania KDPW;
„Rozporządzenie 2017/1129”	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 ;
„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, półrocznym lub kwartalnym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;
„Skorygowane Skonsolidowane Kapitały Własne”	oznacza Skonsolidowane Kapitały Własne pomniejszone o wartość firmy wykazaną jako składnik aktywów wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta, skonsolidowanym rocznym, półrocznym lub kwartalnym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;
„Statut”	oznacza statut spółki Emitenta;
„Strona internetowa Emitenta”	oznacza stronę internetową pod adresem https://www.i2development.pl/ lub każdą inną stronę internetową, która ją zastąpi w przypadku zaprzestania funkcjonowania;
„Subskrybent”	oznacza Inwestora, który złożył zapis na Obligację;
„Ustawa AML”	oznacza ustawę z dnia 1 marca 2018 r. o Przeciwdziałaniu Praniu Pieniędzy oraz Finansowaniu Terroryzmu ;
„Ustawa o CIT”	Oznacza ustawę z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych;
„Ustawa o Obligacjach”	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach;
„Ustawa o Obrocie”	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi;
„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;
„Ustawa o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych”	oznacza ustawę z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych;
„Ustawa o Podatku od Spadków i Darowizn”	oznacza ustawę z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn;
„Ustawa o PIT”	oznacza ustawę z dnia 26 lipca 1991 roku o podatku dochodowym od osób fizycznych;
„Wartość Nominalna”	oznacza wartość nominalną jednej Obligacji wskazaną w pkt. 2.4 Warunków Emisji;
„Warunki Emisji”	oznacza dokumenty zamieszczone w pkt. 22.4 oraz 22.5 niniejszej Noty Informacyjnej wraz z wszelkimi ewentualnymi późniejszymi zmianami oraz Załącznikami, które stanowią warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach;
„Weksel Własny”	oznacza weksel własny in blanco wystawiony przez Emitenta na rzecz Administratora Zabezpieczeń, który Administrator Zabezpieczeń może uzupełnić zgodnie z postanowieniami Deklaracji Wekslowej;
„Wskaźnik Zadłużenia Finansowego Netto”	oznacza wyrażony w procentach stosunek Zadłużenia Finansowego Netto do Skorygowanych Skonsolidowanych Kapitałów Własnych;
„Zadłużenie Finansowe”	oznacza sumę zobowiązań finansowych (zobowiązań o charakterze odsetkowym) Grupy Emitenta obejmujące w szczególności zobowiązania z tytułu obligacji lub innych papierów dłużnych o charakterze podobnym do obligacji, zobowiązań z tytułu pożyczek, kredytów bankowych i leasingu;

„Zadłużenie Finansowe Netto”	oznacza Zadłużenie Finansowe pomniejszone o kwotę środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych w posiadaniu Grupy Emitenta, w tym o środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych prowadzonych dla realizowanych projektów;
„Zarząd”	oznacza zarząd Emitenta;
„Zgromadzenie Obligatariuszy”	oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji na podstawie art. 46 Ustawy o Obligacjach;
„zł”, „złoty” lub „PLN”	oznacza polski złoty, tj. oficjalny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o denominacji złotego.