



**WARUNKI EMISJI OBLIGACJI
SERII A
EMITOWANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ POD FIRMĄ
VALUE PROPERTIES SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE
(„Warunki Emisji”)**

Warszawa, dnia 28 sierpnia 2026 roku

SPIS TREŚCI

1	DEFINICJE	4
2	STATUS PRAWNY OBLIGACJI	15
3	PODSTAWA PRAWNA EMISJI OBLIGACJI. DECYZJA EMITENTA O EMISJI... 15	15
4	CEL EMISJI OBLIGACJI	15
5	WALUTA OBLIGACJI.....	16
6	WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA OBLIGACJI.....	16
7	WIELKOŚĆ EMISJI OBLIGACJI	16
8	PRÓG EMISJI	16
9	TRYB EMISJI	16
10	ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI	17
11	FORMA I ZAKRES ZABEZPIECZENIA OBLIGACJI	17
12	ŚWIADCZENIA EMITENTA	26
13	WYKUP OBLIGACJI	27
14	NATYCHMIASTOWY WYKUP OBLIGACJI Z MOCY PRAWA	29
15	WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA	30
16	WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE EMITENTA	36
17	ODSETKI OD OBLIGACJI. OPROCENTOWANIE	37
18	ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY	39
19	OBOWIĄZKI INFORMACYJNE	40
20	ZAWIADOMIENIA	40
21	ZMIANA TREŚCI WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI.....	41
22	PRZEDAWNIE NIE ROSZCZEŃ Z TYTUŁU OBLIGACJI.....	42
23	PRAWO WŁAŚCIWE.....	42
24	POSTANOWIENIA KOŃCOWE	42
25	ZAŁĄCZNIKI	43

WAŻNA INFORMACJA:

PODMIOTEM ODPOWIEDZIALNYM ZA WYKONANIE ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z OBLIGACJI JEST WYŁĄCZNIE EMITENT.

ISTNIEJE RYZYKO, ŻE EMITENT NIE BĘDZIE ZDOLNY DO SPEŁNIENIA ZOBOWIĄZAŃ Z TYTUŁU OBLIGACJI, ORAZ ŻE ŚRODKI ZAINWESTOWANE W OBLIGACJE NIE ZOSTANĄ ODZYSKANE (W CAŁOŚCI ALBO W CZĘŚCI). PODMIOT NABYWAJĄCY OBLIGACJE POWINIEN BYĆ W PEŁNI ŚWIADOMY RYZYKA WIAŻĄCEGO SIĘ Z INWESTYCJĄ W TAKI INSTRUMENT FINANSOWY.

OBLIGACJE NIE STANOWIĄ LOKATY BANKOWEJ I NIE SĄ OBJĘTE ŻADNYM SYSTEMEM GWARANTOWANIA DEPOZYTÓW, W SZCZEGÓLNOŚCI O KTÓRYM MOWA W PRZEPISACH USTAWY Z DNIA 10 CZERWCA 2016 R. O BANKOWYM FUNDUSZU GWARANCYJNYM, SYSTEMIE GWARANTOWANIA DEPOZYTÓW ORAZ PRZYMUSOWEJ RESTRUKTURYZACJI (T.J. DZ. U. Z 2026 R. POZ. 620 Z PÓŻN. ZM.).

GRUPĄ DOCELOWĄ SĄ KLIENCI DETALICZNI, KLIENCI PROFESJONALNI I UPRAWNIENI KONTRAHENCI. OCENA GRUPY DOCELOWEJ DLA OBLIGACJI OFEROWANYCH PRZEZ IPOPEMA SECURITIES S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE JAKO PODMIOTU POŚREDNICZĄCEGO DOPROWADZIŁA DO WNIOSKU, ŻE (A) GRUPĄ DOCELOWĄ DLA OBLIGACJI SĄ WYŁĄCZNIE KLIENCI, POSIADAJĄCY WIEDZĘ O RYNKU FINANSOWYM LUB DOŚWIADCZENIE NA RYNKU FINANSOWYM, KTÓRZY ROZUMIEJĄ KONSTRUKCJĘ INSTRUMENTU FINANSOWEGO. INWESTOR MOŻE PODJĄĆ ŚWIADOMĄ DECYZJĘ INWESTYCYJNĄ W OPARCIU O DOKUMENTACJĘ OFERTOWĄ, PRZY ZROZUMIENIU CZYNNIKÓW RYZYKA, KTÓRE SĄ W NIEJ ZAWARTE. KLIENT POWINIEN BYĆ W STANIE PONIEŚĆ NA KONKRETNYM INSTRUMENCIE STRATĘ W WYSOKOŚCI 100% ZAINWESTOWANYCH AKTYWÓW. REKOMENDOWANY HORYZONT INWESTYCYJNY WYNOŚI 5 LAT. DOPUSZCZALNY HORYZONT INWESTYCYJNY MOŻE BYĆ KRÓTSZY. ISTNIEJE MOŻLIWOŚĆ WCZEŚNIEJSZEGO (NIŻ TERMIN WYKUPU) ZAKOŃCZENIA INWESTYCJI ZE WZGLĘDU NA WPROWADZENIE OBLIGACJI DO OBROTU NA RYNKU CATALYST, ALE OBARCZONE JEST RYZYKIEM PŁYNNOŚCI, ORAZ (B) WSZYSTKIE KANAŁY DYSTRYBUCJI OBLIGACJI DO OSÓB LUB PODMIOTÓW STANOWIĄCYCH GRUPĘ DOCELOWĄ SĄ ODPOWIEDNIE.

Niniejsze Warunki Emisji stanowią warunki emisji w rozumieniu art. 5 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Określają one świadczenia wynikające z Obligacji (zgodnie z definicją poniżej), sposób ich realizacji oraz związane z nimi prawa i obowiązki Emitenta i Obligatariuszy. Warunki Emisji zostały sporządzone w języku polskim w formie jednolitego dokumentu. Obligacje emitowane są przez:

Value Properties spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: Plac Przymierza 6, 03-944 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000741127, REGON: 380813102, NIP: 1132979429, o kapitale zakładowym na dzień sporządzenia Warunków Emisji w wysokości 15.000.000,00 PLN (piętnaście milionów złotych), strona internetowa: www.rent2own.pl („**Emitent**”).

Emitent zdecydował o emisji Obligacji na podstawie uchwały Zarządu Emitenta nr 2 z dnia 20 sierpnia 2026 roku w sprawie emisji obligacji serii A („**Uchwała Emisyjna**”).

1 DEFINICJE

- 1.1 W niniejszych Warunkach Emisji wyrażenia i zwroty pisane wielką literą, o ile w treści Warunków Emisji nie zastrzeżono inaczej, mają znaczenie przypisane im poniżej:

„**Administrator**” lub „**Administrator Hipoteki**” oznacza SH Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: Plac Stanisława Małachowskiego 2, 00-066 Warszawa, 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 0001071405, NIP 5252981827, REGON 527035186, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000,00 PLN (pięć tysięcy złotych), pełniącą, na podstawie Umowy Administrowania, funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do Hipoteki;

„**Agent Emisji**” oznacza Firmę Inwestycyjną działającą w charakterze agenta emisji w rozumieniu art. 7a Ustawy o Obrocie, powołanego na podstawie umowy zawartej z Emitentem;

„**Agent Dokumentacyjny**” oznacza Firmę Inwestycyjną działającą w charakterze agenta dokumentacyjnego, o którym mowa w art. 16 Ustawy o Obligacjach, powołanego na podstawie umowy zawartej z Emitentem;

„**Aktualne Hipoteki na Nieruchomościach**” ma znaczenie nadane w Punkcie 11.4.2 Warunków Emisji;

„**Alternatywny System Obrotu**” lub „**ASO**” oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez GPW lub jej następcę prawnego w ramach systemu Catalyst;

„**Cena Emisyjna**” oznacza cenę objęcia w obrocie pierwotnym jednej Obligacji określaną w Punkcie 6.3 Warunków Emisji;

„**Depozyt**” oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym, na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW, zarejestrowane zostaną Obligacje;

„**Dług Netto**” oznacza skonsolidowaną (jeżeli dotyczy) lub jednostkową sumę Zobowiązań Finansowych, z wyłączeniem wartości bilansowej zobowiązania z tytułu pożyczki udzielonej Emitentowi przez osobę fizyczną, osobę prawną lub inny podmiot gospodarczy będący współwłaścicielem (wspólnikiem) Emitenta (jeżeli dotyczy), pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty, z uwzględnieniem środków pochodzących z wpłat nabywców lokali, określaną każdorazowo na podstawie odpowiedniego Sprawozdania Finansowego;

„**Dzień Emisji**” oznacza dzień, w którym po raz pierwszy prawa z Obligacji zostaną zarejestrowane w Ewidencji, tj. dzień powstania praw z Obligacji;

„**Dzień Płatności**” oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;

„**Dzień Płatności Odsetek**” oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego, wskazany w Punkcie 17.2.4 Warunków Emisji lub Dzień Wcześniejszego Wykupu, z zastrzeżeniem, że jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie Dniem Roboczym, Kwota Odsetek zostanie wypłacona w najbliższym Dniu Roboczym następującym po Dniu Płatności Odsetek;

„**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień tygodnia z wyjątkiem sobót i niedziel oraz innych dni ustawowo wolnych od pracy w Polsce, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną, umożliwiającą podejmowanie czynności związanych z przenoszeniem Obligacji i rozliczeniem płatności świadczeń z tytułu Obligacji;

„**Dzień Ustalenia Praw**” oznacza, o ile z aktualnie obowiązujących Regulacji KDPW lub przepisów prawa nie wynika obowiązek wcześniejszego lub późniejszego ustalenia osób uprawnionych do świadczeń z Obligacji, 3 (trzeci) Dzień Roboczy przed Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu; (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta; (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta; (iv) Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta liczby Obligacji oraz wypłaty Odsetek, realizowanej w tym samym dniu, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się 5 (piąty) Dzień Roboczy lub inny wskazany w Szczegółowych Zasadach Działania KDPW; (v) spełnienia świadczeń z Obligacji po Dniu Wykupu, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się 2 (drugi) Dzień Roboczy po dniu, w którym kwota świadczenia została przekazana do KDPW; oraz (vi) innych przypadków wskazanych w bezwzględnie obowiązujących przepisach prawa lub Regulacjach KDPW, dla których zastrzeżono inny dzień jako Dzień Ustalenia Praw;

„Dzień Wcześniejszego Wykupu” oznacza dzień, o którym mowa w Punkcie 13.2 Warunków Emisji, z zastrzeżeniem, że jeżeli Dzień Wcześniejszego Wykupu nie będzie Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym po Dniu Wcześniejszego Wykupu;

„Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta” oznacza dzień, o którym mowa w Punkcie 13.2.3 Warunków Emisji;

„Dzień Wykupu” oznacza dzień, o którym mowa w Punkcie 13.1 Warunków Emisji, z zastrzeżeniem, że jeżeli Dzień Wykupu nie będzie Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym po Dniu Wykupu;

„Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań” oznacza dzień, o którym mowa w Punkcie 15.8.3 Warunków Emisji;

„Emitent” oznacza spółkę pod firmą Value Properties spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: Plac Przymierza 6, 03-944 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000741127, REGON: 380813102, NIP: 1132979429, o kapitale zakładowym na dzień sporządzenia Warunków Emisji w wysokości 15.000.000,00 PLN (piętnaście milionów złotych);

„Ewidencja” oznacza ewidencję osób uprawnionych z papierów wartościowych, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4 Ustawy o Obrocie, prowadzoną przez Agenta Emisji w odniesieniu do Obligacji;

„Firma Inwestycyjna” oznacza IPOPEMA Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Próżna 9, 00-107 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000230737, NIP 5272468122, REGON 140086881, o kapitale zakładowym na dzień sporządzenia Warunków Emisji w wysokości 2.993.783,60 PLN (dwa miliony dziewięćset dziewięćdziesiąt trzy tysiące siedemset osiemdziesiąt trzy złote 60/100), opłaconym w całości, jako firmę inwestycyjną, za pośrednictwem której będzie prowadzona oferta Obligacji;

„GPW” oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;

„Hipoteka” oznacza hipotekę umowną łączną na Nieruchomościach, która zostanie ustanowiona na zabezpieczenie roszczeń Obligatariuszy z tytułu Obligacji;

„Indeks” oznacza hedoniczny indeks cen metra kwadratowego mieszkań na rynku wtórnym (dynamika kwartał do kwartału poprzedniego) dla 10 miast łącznie, publikowany przez Narodowy Bank Polski w bazie *„Baza cen nieruchomości mieszkaniowych od III kw. 2006”* oraz w kwartalnych publikacjach Narodowego Banku Polskiego dotyczących rynku nieruchomości, publikowany na stronie internetowej Narodowego Banku Polskiego pod linkiem [NBP Informacja kwartalna \(rynek nieruchomości\)](#);

„Istniejące Hipoteki na Nieruchomościach” ma znaczenie nadane w Punkcie 11.4.2 Warunków Emisji;

„Kapitał Własny” oznacza łączną skonsolidowaną (jeżeli dotyczy) lub jednostkową wartość kapitałów własnych określaną każdorazowo na podstawie odpowiedniego Sprawozdania Finansowego;

„KDPW” oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;

„Kodeks Cywilny” oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 795 z późn. zm.);

„Kodeks Postępowania Cywilnego” oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 468 z późn. zm.);

„Kodeks Spółek Handlowych” oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 18 z późn. zm.);

„Kwota Odsetek” oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną Obligatariuszom zgodnie z Punktem 17 (*Odsetki od Obligacji. Oprocentowanie*) Warunków Emisji;

„Kwota Premii” oznacza kwotę premii w związku z wykupem Obligacji w Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu, o której mowa w Punkcie 13.4.1a) Warunków Emisji;

„Kwota Wykupu” oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji na dany Dzień Płatności;

„Memorandum Informacyjne” oznacza memorandum informacyjne, o którym mowa w art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie;

„Nieruchomość 1” oznacza lokal mieszkalny położony w Rudzie Śląskiej (województwo śląskie) przy ul. Pordzika 14C na IV kondygnacji, o łącznej powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych 54,57 m², dla której Sąd Rejonowy w Rudzie Śląskiej, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze GL1S/00024003/3, będący własnością Emitenta;

„Nieruchomość 2” oznacza lokal mieszkalny położony w Warszawie (województwo mazowieckie) przy ul. Księcia Bolesława 7C na III kondygnacji, o łącznej powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych 49,38 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA1M/00456067/2, będący własnością Emitenta, przy czym na dzień sporządzenia Warunków Emisji w dziale I-O ww. księgi wieczystej widnieje wzmianka nr 1 z dnia 12 lutego 2026 r. dotycząca sprostowania oznaczenia/obszaru Nieruchomości 2;

„Nieruchomość 3” oznacza lokal mieszkalny położony w Duchnicach (województwo mazowieckie) przy ul. Juliana Tuwima 4 na V kondygnacji, o łącznej powierzchni

użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych 63,50 m², dla której Sąd Rejonowy w Pruszkowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA1P/00092375/7, będący własnością Emitenta;

„**Nieruchomość 4**” oznacza lokal mieszkalny położony w Bydgoszczy (województwo kujawsko-pomorskie) przy ul. Fordońskiej 433C na V kondygnacji, o łącznej powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych 60,91 m², dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze BY1B/00252246/4, będący własnością Emitenta;

„**Nieruchomość 5**” oznacza lokal mieszkalny położony w Nowym Dworze Mazowieckim (województwo mazowieckie) przy ul. Szarych Szeregów 1 na IV kondygnacji, o łącznej powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych 69,89 m², dla której Sąd Rejonowy w Nowym Dworze Mazowieckim, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA1N/00067583/2, będący własnością Emitenta;

„**Nieruchomość 6**” oznacza lokal mieszkalny położony w Warszawie (województwo mazowieckie) przy ul. Ostrobramskiej 78 na V kondygnacji, o łącznej powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych 48,89 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA6M/00544491/2, będący własnością Emitenta;

„**Nieruchomość 7**” oznacza lokal mieszkalny położony w Lublinie (województwo lubelskie) przy ul. Niecałej 16 na I kondygnacji, o łącznej powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych 75,92 m², dla której Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze LU1I/00201363/9, będący własnością Emitenta;

„**Nieruchomość 8**” oznacza lokal mieszkalny położony w Warszawie (województwo mazowieckie) przy ul. M. Wyrzykowskiego 3A na I kondygnacji, o łącznej powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych 76,40 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA3M/00507524/1, będący własnością Emitenta, przy czym na dzień sporządzenia Warunków Emisji w dziale I-O ww. księgi wieczystej widnieje wzmianka nr 1 z dnia 3 listopada 2025 r. dotycząca sprostowania oznaczenia/obszaru Nieruchomości 8;

„**Nieruchomość 9**” oznacza lokal mieszkalny położony w Markach (województwo mazowieckie) przy ul. Agrarnej 3C na I kondygnacji, o łącznej powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych 57,70 m², dla której Sąd Rejonowy w Wołominie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA1W/00181109/8, będący własnością Emitenta;

„**Nieruchomość 10**” oznacza lokal mieszkalny położony w Gdańsku (województwo pomorskie) przy ul. Pastelowej 14 na II kondygnacji, o łącznej powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych 56,77 m², dla

której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze GD1G/00340735/9, będący własnością Emitenta;

„**Nieruchomość 11**” oznacza lokal mieszkalny położony w Grodzisku Mazowieckim (województwo mazowieckie) przy ul. Cichej 13 na III kondygnacji, o łącznej powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych 51,70 m², dla której Sąd Rejonowy w Grodzisku Mazowieckim, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA1G/00042548/7, będący własnością Emitenta;

„**Nieruchomość 12**” oznacza lokal mieszkalny położony w Poznaniu (województwo wielkopolskie) przy ul. Os. Władysława Jagiełły 3 na II kondygnacji, o łącznej powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych 73,00 m², dla której Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze PO1P/00279103/2, będący własnością Emitenta;

„**Nieruchomość 13**” oznacza lokal mieszkalny położony w Zielonkach (województwo małopolskie) przy ul. Galicyjskiej 1 na II kondygnacji, o łącznej powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych 106,30 m², dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KR1P/00381513/8, będący własnością Emitenta;

„**Nieruchomość 14**” oznacza lokal mieszkalny położony w Gdańsku (województwo pomorskie) przy ul. Nowatorów 3 na V kondygnacji, o łącznej powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych 74,72 m², dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze GD1G/00359275/2, będący własnością Emitenta;

„**Nieruchomość 15**” oznacza lokal mieszkalny położony w Poznaniu (województwo wielkopolskie) przy ul. Gothilfa Bergera 1A na VII kondygnacji, o łącznej powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych 80,13 m², dla której Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze PO2P/00307593/6, będący własnością Emitenta;

„**Nieruchomość 16**” oznacza lokal mieszkalny położony w Warszawie (województwo mazowieckie) przy Al. Rzeczypospolitej 20 na IV kondygnacji, o łącznej powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych 82,39 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA2M/00522821/7, będący własnością Emitenta, przy czym na dzień sporządzenia Warunków Emisji w dziale I-O ww. księgi wieczystej widnieje wzmianka nr 1 z dnia 27 marca 2025 r. dotycząca sprostowania oznaczenia/obszaru Nieruchomości 16;

„**Nieruchomość 17**” oznacza lokal mieszkalny położony w Warszawie (województwo mazowieckie) przy Al. Rzeczypospolitej 20 na IV kondygnacji,

o łącznej powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych 55,06 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA2M/00522823/1, będący własnością Emitenta, przy czym na dzień sporządzenia Warunków Emisji w dziale I-O ww. księgi wieczystej widnieje wzmianka nr 1 z dnia 27 marca 2025 r. dotycząca sprostowania oznaczenia/obszaru Nieruchomości 17;

„**Nieruchomość 18**” oznacza lokal mieszkalny położony w Jastrzębie-Zdroju (województwo śląskie) przy ul. Ruchu Oporu 26 na V kondygnacji, o łącznej powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych 79,87 m², dla której Sąd Rejonowy w Jastrzębiu-Zdroju, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze GL1J/00045333/0, będący własnością Emitenta;

„**Nieruchomość 19**” oznacza lokal mieszkalny położony w Warszawie (województwo mazowieckie) przy Al. Jerozolimskich 190D na II kondygnacji, o łącznej powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych 29,76 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA5M/00525437/0, będący własnością Emitenta;

„**Nieruchomość 20**” oznacza lokal mieszkalny położony w Częstochowie (województwo śląskie) przy ul. Kazimierza Michałowskiego 18 na II kondygnacji, o łącznej powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych 61,00 m², dla której Sąd Rejonowy w Częstochowie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze CZ1C/00196806/2, będący własnością Emitenta;

„**Nieruchomość 21**” oznacza nieruchomość gruntową położoną w Częstochowie (województwo śląskie) przy ul. Świętego Brata Alberta 147E, obejmującą działkę ewidencyjną 10/13, obręb ewidencyjny 0001, o łącznej powierzchni 0,0197 ha, dla której Sąd Rejonowy w Częstochowie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze CZ1C/00206596/0, będący własnością Emitenta;

„**Nieruchomość 22**” oznacza lokal mieszkalny położony w Bydgoszczy (województwo kujawsko-pomorskie) przy ul. Lawinowej 12 na IV kondygnacji, o łącznej powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych 52,97 m², dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze BY1B/00124357/9, będący własnością Emitenta, przy czym na dzień sporządzenia Warunków Emisji Emitent nie został jeszcze wpisany do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 22 jako jej jedyny właściciel, lecz w dziale II ww. księgi wieczystej widnieje wzmianka nr 1 z dnia 5 maja 2026 r. dotycząca złożenia wniosku o wpis Emitenta jako właściciela Nieruchomości 22;

„**Nieruchomości**” oznacza łącznie Nieruchomość 1, Nieruchomość 2, Nieruchomość 3, Nieruchomość 4, Nieruchomość 5, Nieruchomość 6, Nieruchomość 7, Nieruchomość 8, Nieruchomość 9, Nieruchomość 10, Nieruchomość 11, Nieruchomość 12, Nieruchomość 13, Nieruchomość 14, Nieruchomość 15,

Nieruchomość 16, Nieruchomość 17, Nieruchomość 18, Nieruchomość 19, Nieruchomość 20, Nieruchomość 21 oraz Nieruchomość 22 lub jedną z nich, w zależności od kontekstu;

„Nowa Nieruchomość” ma znaczenie nadane w Punkcie 11.4.9a) Warunków Emisji;

„Obligacje” oznacza instrumenty finansowe emitowane przez Emitenta zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji (obligacje na okaziciela serii A), stanowiące obligacje, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obligacjach;

„Obligatariusz” oznacza podmiot, któremu przysługują prawa z Obligacji, tj. posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym; do czasu rejestracji Obligacji w Depozycie Obligatariuszem jest podmiot wpisany w Ewidencji jako posiadacz Obligacji;

„Odsetki” oznacza należne Obligatariuszom świadczenie okresowe z tytułu Obligacji;

„Okresy Odsetkowe” oznacza półroczne (sześciomiesięczne) okresy odsetkowe wskazane w Punkcie 17.2.4 Warunków Emisji;

„Oświadczenie” ma znaczenie nadane w Punkcie 11.4.9c) Warunków Emisji;

„Oświadczenie Emitenta o Zmianie” ma znaczenie nadane w Punkcie 11.4.9d) Warunków Emisji;

„Podmiot Prowadzący Rachunek” oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;

„Podstawowa Działalność Gospodarcza” oznacza działalność Emitenta prowadzoną na Dzień Emisji, obejmującą nabywanie nieruchomości (w tym w szczególności lokali mieszkalnych) na rynku pierwotnym i wtórnym, przeznaczonych do najmu z opcją dojścia do własności przez klientów (model Rent-to-Own) oraz generowanie przychodów z tytułu czynszu najmu i opłat za opcję zakupu, a także dalszą sprzedaż nieruchomości na rzecz klientów po zakończeniu okresu obowiązywania umowy najmu;

„Prawo Restrukturyzacyjne” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku – Prawo restrukturyzacyjne (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 533 z późn. zm.);

„Prawo Upadłościowe” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 913 z późn. zm.);

„Premia” ma znaczenie nadane w Punkcie 13.4.1 Warunków Emisji;

„Program Emisji” oznacza program emisji obligacji uchwalony przez Emitenta na podstawie Uchwały Programowej, o łącznej wartości do 60.000.000,00 PLN (sześćdziesiąt milionów złotych), w ramach którego są emitowane Obligacje;

„Przypadki Naruszenia” oznacza przypadki naruszenia wskazane w Punkcie 15.4 Warunków Emisji;

„Przyszła Hipoteka na Nieruchomości 22” ma znaczenie nadane w Punkcie 11.4.2 Warunków Emisji;

„Rachunek Emisji” lub **„Rachunek Bankowy”** oznacza rachunek bankowy o numerze PL65 2490 0005 0000 4600 9483 4507 prowadzony przez Alior Bank S.A. dla Firmy Inwestycyjnej jako organizatora emisji, na który ma być wpłacona Cena Emisyjna przez subskrybentów Obligacji;

„Rachunek Papierów Wartościowych” oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;

„Rachunek Zbiorczy” oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie;

„Regulacje Catalyst” oznaczają aktualnie obowiązujące regulaminy, procedury, uchwały lub innego rodzaju regulacje przyjęte przez GPW określające zasady działania alternatywnego systemu obrotu Catalyst, w szczególności Regulamin ASO;

„Regulacje KDPW” oznacza aktualnie obowiązujące regulaminy, procedury lub innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;

„Rozporządzenie 2017/1129” oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 roku w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE;

„Rynek Catalyst” oznacza prowadzony przez GPW rynek Catalyst w ramach ASO;

„Sprawozdanie Finansowe” oznacza niezbadane półroczne oraz zbadane roczne sprawozdanie finansowe Emitenta (jednostkowe lub skonsolidowane, o ile Emitent będzie zobowiązany do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z art. 55 Ustawy o Rachunkowości, z zastrzeżeniem wyłączeń przewidzianych w art. 56-58 Ustawy o Rachunkowości), sporządzone zgodnie z aktualnie stosowanymi na dzień sporządzenia danego sprawozdania finansowego standardami sprawozdawczości finansowej;

„Stała Stopa Oprocentowania” ma znaczenie nadane w Punkcie 17.1.1 Warunków Emisji;

„**Strona Internetowa**” oznacza stronę internetową Emitenta dostępną pod adresem www.rent2own.pl lub innym, który go zastąpi;

„**Świadcstwo Depozytowe**” oznacza świadectwo depozytowe w rozumieniu art. 9 Ustawy o Obrocie;

„**Uchwała Emisyjna**” oznacza uchwałę Zarządu Emitenta nr 2 z dnia 20 sierpnia 2026 roku w sprawie emisji obligacji serii A;

„**Uchwała Programowa**” ma znaczenie nadane w Punkcie 3.1.2 Warunków Emisji;

„**Umowa Administrowania**” oznacza umowę o pełnienie funkcji administratora hipoteki zawartą pomiędzy Administratorem a Emitentem dnia 25 sierpnia 2026 roku, na podstawie której Administrator został ustanowiony administratorem hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do Hipoteki;

„**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1667 z późn. zm.);

„**Ustawa o Obrocie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 722 z późn. zm.);

„**Ustawa o Ofercie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 592 z późn. zm.);

„**Ustawa o Rachunkowości**” oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 522 z późn. zm.);

„**Warunki Emisji**” oznaczają niniejszy dokument wraz z wszelkimi ewentualnymi późniejszymi zmianami oraz załącznikami, który stanowi warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 5 ust. 1 Ustawy o Obligacjach;

„**Wcześniejszy Wykup**” oznacza wykup Obligacji przed Dniem Wykupu na warunkach wskazanych w Punktach 14 (*Natychmiastowy Wykup Obligacji z mocy prawa*), 15 (*Wcześniejszy Wykup na żądanie Obligatariusza*) lub 16 (*Wcześniejszy Wykup na żądanie Emitenta*) Warunków Emisji;

„**Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta**” ma znaczenie nadane w Punkcie 16.1 Warunków Emisji;

„**Wcześniejszy Wykup na Żądanie Obligatariusza**” ma znaczenie nadane w Punkcie 15.1 Warunków Emisji;

„**Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego**” oznacza stosunek łącznej wartości Długu Netto do Kapitału Własnego badany na ostatni dzień każdego półrocza kalendarzowego (30 czerwca lub 31 grudnia);

„Wskaźnik Zmiany Indeksu” ma znaczenie nadane w Punkcie 13.4.1 Warunków Emisji;

„Wycena Nowej Nieruchomości” ma znaczenie nadane w Punkcie 11.4.9a) Warunków Emisji;

„Zgromadzenie Obligatariuszy” oznacza reprezentację ogółu obligatariuszy uprawnionych z obligacji lub z obligacji objętych tym samym kodem w rozumieniu art. 55 ust. 2 Ustawy o Obrocie, o której mowa w art. 46 i nast. Ustawy o Obligacjach;

„Zobowiązania Finansowe” oznacza, uwzględnione jednokrotnie, zadłużenie z tytułu: (i) umów pożyczki, kredytu lub faktoringu (lub innych instrumentów kredytowych); (ii) akceptacji w ramach kredytu akceptacyjnego (lub jego odpowiednika w formie zdematerializowanej); (iii) umowy nabycia lub emisji obligacji, weksli (nie dotyczy weksli wystawionych na zabezpieczenie), innych papierów wartościowych, skryptów dłużnych lub innych tym podobnych instrumentów; (iv) umowy najmu, dzierżawy, sprzedaży ratalnej lub innej umowy, która zgodnie z zasadami rachunkowości obowiązującymi Emitenta byłaby traktowana jako umowa leasingu finansowego lub kapitałowego, z wyłączeniem zobowiązań z tytułu użytkowania wieczystego gruntów; (v) wierzytelności sprzedawanych lub dyskontowanych (z wyłączeniem wierzytelności zbywanych bez regresu do zbywcy); (vi) wszelkich transakcji pochodnych zawartych w związku z zabezpieczeniem przed wahaniami stóp procentowych lub cen lub uzyskiwaniem dochodu z takich wahań stóp procentowych lub cen (przy obliczaniu wartości transakcji pochodnej pod uwagę brana będzie tylko ich wartość rynkowa); (vii) zobowiązania do zapłaty wynikającego z poręczenia, gwarancji, przejęcia zobowiązania lub przystąpienia do długu; (viii) innych transakcji mających z gospodarczego punktu widzenia skutek pożyczki;

„Zwalniana Nieruchomość” ma znaczenie nadane w Punkcie 11.4.9a) Warunków Emisji;

„Żądanie Wcześniejszego Wykupu” ma znaczenie nadane w Punkcie 15.8.2 Warunków Emisji.

1.2 O ile z kontekstu nie wynika inaczej:

1.2.1 wszelkie wyrażenia zdefiniowane w Punkcie powyżej w liczbie pojedynczej mają przypisane znaczenie także w liczbie mnogiej i odwrotnie;

1.2.2 wszelkie odwołania do Punktów odnoszą się do odpowiednich punktów niniejszych Warunków Emisji;

1.2.3 wszelkie odniesienia do jakiegokolwiek dokumentu obejmują wszelkie jego zmiany oraz załączniki;

1.2.4 wszelkie odniesienia do przepisu prawa należy interpretować, jako odniesienia do treści tego przepisu z każdorazowymi zmianami lub, w razie

jego uchylenia lub utraty mocy obowiązującej, do przepisu, który go uchylił, albo który reguluje zasadniczo taką samą materię, jak przepis uchylony;

- 1.2.5 wszelkie odniesienia do jakiegokolwiek podmiotu oznaczają również następców prawnych takiego podmiotu.

2 STATUS PRAWNY OBLIGACJI

- 2.1 Każda Obligacja jest papierem wartościowym emitowanym w serii, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, w sposób i w terminach określonych w Warunkach Emisji.
- 2.2 Obligacje stanowią obligacje na okaziciela serii A. Zgodnie z art. 8 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, Obligacje nie mają formy dokumentu.
- 2.3 Obligacje stanowią zabezpieczone, nieodwołalne, niepodporządkowane i bezwarunkowe zobowiązania Emitenta, równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie. Obligacje inne niż Obligacje, które zostaną wyemitowane przez Emitenta w ramach Programu Emisji, o ile będą zabezpieczone na Nieruchomościach, będą stanowić obligacje z równym pierwszeństwem zaspokojenia z Obligacjami.
- 2.4 Prawa z Obligacji powstają z chwilą zapisania ich po raz pierwszy w Ewidencji i do czasu rejestracji Obligacji w Depozycie przysługują osobie wpisanej w Ewidencji jako posiadacz Obligacji. Od dnia rejestracji Obligacji w Depozycie, skutkującej zapisaniem Obligacji na Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczym, Obligacje będą przysługiwać osobie będącej posiadaczem tego Rachunku Papierów Wartościowych lub odpowiednio osobie wskazanej podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osoba uprawniona z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym w liczbie wynikającej z tego wskazania.

3 PODSTAWA PRAWNA EMISJI OBLIGACJI. DECYZJA EMITENTA O EMISJI

- 3.1 Obligacje emitowane są na podstawie:
- 3.1.1 Ustawy o Obligacjach;
- 3.1.2 Uchwały Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 20 sierpnia 2026 roku w sprawie ustanowienia pierwszego programu emisji obligacji zabezpieczonych („**Uchwała Programowa**”);
- 3.1.3 Uchwały Emisyjnej.
- 3.2 Do Obligacji mają również zastosowanie właściwe przepisy prawa dotyczące instrumentów finansowych, a także odpowiednie Regulacje KDPW i Regulacje Catalyt.

4 CEL EMISJI OBLIGACJI

4.1 Środki z emisji Obligacji, po odliczeniu kosztów emisji, zostaną wykorzystane przez Emitenta na finansowanie nabywania nieruchomości w związku z prowadzoną przez Spółkę Podstawową Działalnością Gospodarczą oraz następnie na pokrycie wszelkich kosztów związanych z nabyciem tych nieruchomości.

4.2 Środki z emisji Obligacji zostaną wpłacone przez subskrybentów Obligacji na Rachunek Emisji, a następnie zostaną przekazane Emitentowi w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od dnia utworzenia Ewidencji.

5 WALUTA OBLIGACJI

Obligacje będą emitowane w walucie polskiej (PLN).

6 WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA OBLIGACJI

6.1 Wartość nominalna jednej Obligacji jest równa 1.000,00 PLN (tysiąc złotych).

6.2 Minimalna liczba Obligacji, której subskrybowanie jest wymagane do przyjęcia od Inwestora danego zapisu, wynosi 25 (dwadzieścia pięć) sztuk Obligacji.

6.3 Cena emisyjna jednej Obligacji jest równa jej wartości nominalnej i wynosi 1.000,00 PLN (tysiąc złotych).

7 WIELKOŚĆ EMISJI OBLIGACJI

7.1 Maksymalna liczba Obligacji proponowanych do nabycia wynosi 10.000 (dziesięć tysięcy) sztuk.

7.2 Maksymalna łączna wartość nominalna Obligacji proponowanych do nabycia wynosi 10.000.000,00 (dziesięć milionów złotych).

7.3 Ostateczna liczba i wartość nominalna Obligacji zostanie wskazana przez Emitenta w uchwale Zarządu Emitenta w sprawie przydziału Obligacji.

8 PRÓG EMISJI

8.1 Minimalna liczba Obligacji, których subskrybowanie jest wymagane do dojścia emisji Obligacji do skutku (tj. próg emisji), wynosi 5.000 (pięć tysięcy) sztuk Obligacji.

8.2 Jeżeli w terminie zapisu na Obligacje, oznaczonym w Memorandum Informacyjnym, nie zostanie subskrybowana co najmniej taka liczba Obligacji, która spowoduje osiągnięcie progu emisji, o którym mowa w Punkcie 8.1 powyżej, uważa się, że emisja nie doszła do skutku.

8.3 O niedojściu emisji do skutku Emitent zawiadomi w terminie 2 (dwóch) tygodni od ustalonego terminu przydziału, na swojej Stronie Internetowej, jednocześnie dokonując zwrotu wpłaconych kwot na objęcie Obligacji.

9 TRYB EMISJI

9.1 Obligacje emitowane są w trybie art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach.

- 9.2 Przeprowadzenie oferty publicznej nie wymaga sporządzenia prospektu, o którym mowa w Rozporządzeniu 2017/1129, jednak zgodnie z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie w zw. z art. 3 ust. 2a Rozporządzenia 2017/1129 wymagane jest udostępnienie Memorandum Informacyjnego. Udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu, pod warunkiem udostępnienia memorandum informacyjnego, nie wymaga oferta publiczna papierów wartościowych, w wyniku której zakładane wpływy brutto emitenta lub oferującego na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1.000.000 euro i mniej niż 5.000.000 euro, i wraz z wpływami, które emitent lub oferujący zamierzał uzyskać z tytułu ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1.000.000 euro i będą mniejsze niż 5.000.000 euro.
- 9.3 Inwestor może złożyć zapis w formie pisemnej lub w postaci elektronicznej, w sposób określony w Memorandum Informacyjnym.

10 ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI

- 10.1 Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona, z zastrzeżeniem art. 8 ust. 4-5 Ustawy o Obligacjach.
- 10.2 Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach, Ustawy o Obrocie, Regulacjami KDPW oraz regulacjami obowiązującymi u podmiotów prowadzących Rachunki Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy.
- 10.3 Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do Alternatywnego Systemu Obrotu na Rynek Catalystr.

11 FORMA I ZAKRES ZABEZPIECZENIA OBLIGACJI

- 11.1 Obligacje będą miały status papierów wartościowych zabezpieczonych. Zabezpieczenia Obligacji zostaną ustanowione po Dniu Emisji, co jest związane z koniecznością wpisu Hipoteki do ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości w celu jej powstania.
- 11.2 Emitent zawarł z Administratorem Umowę Administrowania, na mocy której Emitent ustanowił Administratora administratorem hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach dla Hipoteki. Administrator będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy. Administrator wyraził zgodę na pełnienie funkcji administratora hipoteki. Wyciąg z Umowy Administrowania stanowi Załącznik do Memorandum Informacyjnego, który został zamieszczony w Memorandum Informacyjnym przez odniesienie.
- 11.3 Zabezpieczeniem wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji będzie Hipoteka wraz z oświadczeniami o poddaniu się egzekucji złożonymi przez Emitenta (z przedmiotu Hipoteki). Zabezpieczenia Obligacji zostaną ustanowione w terminach i na warunkach określonych poniżej. W przypadku gdy, według decyzji Emitenta, na zabezpieczenie pozostałych serii obligacji, które będą emitowane w ramach

Programu Emisji, będzie ustanowiona Hipoteka na Nieruchomościach (lub którejkolwiek z Nieruchomości), wówczas Obligacje oraz pozostałe obligacje, które będą emitowane w ramach Programu Emisji będą miały względem siebie takie samo (równe) pierwszeństwo zaspokojenia.

11.4 **Hipoteka**

11.4.1 Obligacje będą zabezpieczone poprzez ustanowienie Hipoteki na Nieruchomościach.

11.4.2 Na dzień sporządzenia Warunków Emisji:

- a) część Nieruchomości (tj. od Nieruchomości 1 do Nieruchomości 21) są obciążone hipotekami umownymi ustanowionymi na rzecz klientów Spółki do następujących kwot:
 - (i) Nieruchomość 1 jest obciążona hipoteką umowną do sumy pieniężnej w wysokości 82.500,00 PLN (osiemdziesiąt dwa tysiące pięćset złotych),
 - (ii) Nieruchomość 2 jest obciążona hipoteką umowną do sumy pieniężnej w wysokości 231.000,00 PLN (dwieście trzydzieści jeden tysięcy złotych),
 - (iii) Nieruchomość 3 jest obciążona hipoteką umowną do sumy pieniężnej w wysokości 150.000,00 PLN (sto pięćdziesiąt tysięcy złotych),
 - (iv) Nieruchomość 4 jest obciążona hipoteką umowną do sumy pieniężnej w wysokości 166.640,00 PLN (sto sześćdziesiąt sześć tysięcy sześćset czterdzieści złotych),
 - (v) Nieruchomość 5 jest obciążona hipoteką umowną do sumy pieniężnej w wysokości 115.000,00 PLN (sto piętnaście tysięcy złotych),
 - (vi) Nieruchomość 6 jest obciążona hipoteką umowną do sumy pieniężnej w wysokości 86.100,00 PLN (osiemdziesiąt sześć tysięcy sto złotych), przy czym w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 6 widnieje wzmianka z dnia 6 sierpnia 2026 roku w sprawie zmiany sumy hipoteki do kwoty 126.100,00 PLN (sto dwadzieścia sześć tysięcy sto złotych);
 - (vii) Nieruchomość 7 jest obciążona hipoteką umowną do sumy pieniężnej w wysokości 100.000,00 PLN (sto tysięcy złotych),
 - (viii) Nieruchomość 8 jest obciążona hipoteką umowną do sumy pieniężnej w wysokości 265.833,00 PLN (dwieście sześćdziesiąt pięć tysięcy osiemset trzydzieści trzy złote),
 - (ix) Nieruchomość 9 jest obciążona hipoteką umowną do sumy pieniężnej w wysokości 119.800,00 PLN (sto dziewiętnaście tysięcy osiemset złotych),
 - (x) Nieruchomość 10 jest obciążona hipoteką umowną do sumy pieniężnej w wysokości 141.400,00 PLN (sto czterdzieści jeden tysięcy czterysta złotych),

- (xi) Nieruchomość 11 jest obciążona hipoteką umowną do sumy pieniężnej w wysokości 103.500,00 PLN (sto trzy tysiące pięćset złotych),
- (xii) Nieruchomość 12 jest obciążona hipoteką umowną do sumy pieniężnej w wysokości 140.000,00 PLN (sto czterdzieści tysięcy złotych),
- (xiii) Nieruchomość 13 jest obciążona hipoteką umowną do sumy pieniężnej w wysokości 170.000,00 PLN (sto siedemdziesiąt tysięcy złotych),
- (xiv) Nieruchomość 14 jest obciążona hipoteką umowną do sumy pieniężnej w wysokości 189.000,00 PLN (sto osiemdziesiąt dziewięć tysięcy złotych),
- (xv) Nieruchomość 15 jest obciążona hipoteką umowną do sumy pieniężnej w wysokości 384.000,00 PLN (trzysta osiemdziesiąt cztery tysiące złotych),
- (xvi) Nieruchomość 16 jest obciążona hipoteką umowną do sumy pieniężnej w wysokości 400.000,00 PLN (czterysta tysięcy złotych),
- (xvii) Nieruchomość 17 jest obciążona hipoteką umowną do sumy pieniężnej w wysokości 260.000,00 PLN (dwieście sześćdziesiąt tysięcy złotych),
- (xviii) Nieruchomość 18 jest obciążona hipoteką umowną do sumy pieniężnej w wysokości 54.000,00 PLN (pięćdziesiąt cztery tysiące złotych),
- (xix) Nieruchomość 19 jest obciążona hipoteką umowną do sumy pieniężnej w wysokości 99.877,54 PLN (dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy osiemset siedemdziesiąt siedem złotych 54/100),
- (xx) Nieruchomość 20 jest obciążona hipoteką umowną do sumy pieniężnej w wysokości 69.000,00 PLN (sześćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych),
- (xxi) Nieruchomość 21 jest obciążona hipoteką umowną do sumy pieniężnej w wysokości 144.400,00 PLN (sto czterdzieści cztery tysiące czterysta złotych),

które to hipoteki zabezpieczają wierzytelności z tytułu roszczenia najemcy o zwrot zapłaconej ceny początkowej na wypadek niewykonania umowy wraz z odsetkami, w przypadku uchybienia terminowi zwrotu, i przyznanymi kosztami postępowania;

(hipoteki ustanowione na Nieruchomości 1, Nieruchomości 2, Nieruchomości 3, Nieruchomości 4, Nieruchomości 5, Nieruchomości 6, Nieruchomości 7, Nieruchomości 8, Nieruchomości 9, Nieruchomości 10, Nieruchomości 11, Nieruchomości 12, Nieruchomości 13, Nieruchomości 14, Nieruchomości 15, Nieruchomości 16, Nieruchomości 17, Nieruchomości 18,

Nieruchomości 19, Nieruchomości 20 oraz Nieruchomości 21 wskazane w Punktach powyżej, zwane są łącznie „**Istniejącymi Hipotekami na Nieruchomościach**”);

- b) w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 22 nie figuruje żaden wpis hipoteki, przy czym widnieje wzmianka nr 1 z dnia 6 maja 2026 r. o złożeniu wniosku o wpis hipoteki umownej (do sumy pieniężnej w wysokości 70.000,00 PLN (siedemdziesiąt tysięcy złotych)), która – w przypadku jej wpisu - będzie zabezpieczać wierzytelności z tytułu roszczenia najemcy o zwrot zapłaconej ceny początkowej na wypadek niewykonania umowy wraz z odsetkami, w przypadku uchybienia terminowi zwrotu, i przyznanymi kosztami postępowania) („**Przyszła Hipoteka na Nieruchomości 22**”);

(Istniejące Hipoteki na Nieruchomościach oraz Przyszła Hipoteka na Nieruchomości 22 zwane są dalej łącznie jako „**Aktualne Hipoteki na Nieruchomościach**”).

11.4.3 Hipoteka będzie korzystać z drugiego miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia, bezpośrednio za Aktualnymi Hipotekami na Nieruchomościach.

11.4.4 Hipoteka zostanie ustanowiona na rzecz Administratora Hipoteki.

11.4.5 Wycena przedmiotu Hipoteki

- a) Nieruchomości zostały poddane wycenie przez rzeczoznawców majątkowych, przy czym:
- Nieruchomość 1 została poddana wycenie przez Marka Lasę, rzeczoznawcę majątkowego (uprawnienia nr 6008), który sporządził operat szacunkowy w dniu 5 sierpnia 2026 r.,
 - Nieruchomość 2 została poddana wycenie przez Ewę Borkowską-Karwowską, rzeczoznawcę majątkowego (uprawnienia nr 4984), która sporządziła operat szacunkowy w dniu 3 sierpnia 2026 r.,
 - Nieruchomość 3 została poddana wycenie przez Marcina Pazia, rzeczoznawcę majątkowego (uprawnienia nr 8305), który sporządził operat szacunkowy w dniu 12 sierpnia 2026 r.,
 - Nieruchomość 4 została poddana wycenie przez Agatę Basałaj, rzeczoznawcę majątkowego (uprawnienia nr 4453), która sporządziła operat szacunkowy w dniu 30 lipca 2026 r.,
 - Nieruchomość 5 została poddana wycenie przez Michała Ostrowskiego, rzeczoznawcę majątkowego (uprawnienia nr 5149), który sporządził operat szacunkowy w dniu 12 sierpnia 2026 r.,
 - Nieruchomość 6 została poddana wycenie przez Anetę Ślęzak, rzeczoznawcę majątkowego (uprawnienia nr 3474), która sporządziła operat szacunkowy w dniu 7 sierpnia 2026 r.,

- Nieruchomość 7 została poddana wycenie przez Piotra Henkiela, rzeczoznawcę majątkowego (uprawnienia nr 1842), który sporządził operat szacunkowy w dniu 4 sierpnia 2026 r.,
- Nieruchomość 8 została poddana wycenie przez Annę Woźnialis, rzeczoznawcę majątkowego (uprawnienia nr 6655), która sporządziła operat szacunkowy w dniu 1 sierpnia 2026 r.,
- Nieruchomość 9 została poddana wycenie przez Marię Lech-Bober, rzeczoznawcę majątkowego (uprawnienia nr 5956), która sporządziła operat szacunkowy w dniu 2 sierpnia 2026 r.,
- Nieruchomość 10 została poddana wycenie przez Tomasza Falborskiego, rzeczoznawcę majątkowego (uprawnienia nr 7940), który sporządził operat szacunkowy w dniu 31 lipca 2026 r.;
- Nieruchomość 11 została poddana wycenie przez Szymona Barcickiego, rzeczoznawcę majątkowego (uprawnienia nr 6101), który sporządził operat szacunkowy w dniu 7 sierpnia 2026 r.,
- Nieruchomość 12 została poddana wycenie przez Joannę Kinastowską, rzeczoznawcę majątkowego (uprawnienia nr 4264), która sporządziła operat szacunkowy w dniu 9 sierpnia 2026 r.,
- Nieruchomość 13 została poddana wycenie przez Magdalенę Kliś-Suwałę, rzeczoznawcę majątkowego (uprawnienia nr 4969), która sporządziła operat szacunkowy w dniu 3 sierpnia 2026 r.,
- Nieruchomość 14 została poddana wycenie przez Tomasza Falborskiego, rzeczoznawcę majątkowego (uprawnienia nr 7940), który sporządził operat szacunkowy w dniu 1 sierpnia 2026 r.,
- Nieruchomość 15 została poddana wycenie przez Joannę Kinastowską, rzeczoznawcę majątkowego (uprawnienia nr 4264), która sporządziła operat szacunkowy w dniu 9 sierpnia 2026 r.,
- Nieruchomość 16 została poddana wycenie przez Mariolę Oksiejuk, rzeczoznawcę majątkowego (uprawnienia nr 4916), która sporządziła operat szacunkowy w dniu 6 sierpnia 2026 r.,
- Nieruchomość 17 została poddana wycenie przez Mariolę Oksiejuk, rzeczoznawcę majątkowego (uprawnienia nr 4916), która sporządziła operat szacunkowy w dniu 6 sierpnia 2026 r.,
- Nieruchomość 18 została poddana wycenie przez Ewę Sosnę, rzeczoznawcę majątkowego (uprawnienia nr 4005), która sporządziła operat szacunkowy w dniu 8 sierpnia 2026 r.,
- Nieruchomość 19 została poddana wycenie przez Marię Lech-Bober, rzeczoznawcę majątkowego (uprawnienia nr 5956), która sporządziła operat szacunkowy w dniu 2 sierpnia 2026 r.,

- Nieruchomość 20 została poddana wycenie przez Barbarę Czerwińską, rzeczoznawcę majątkowego (uprawnienia nr 5264), która sporządziła operat szacunkowy w dniu 3 sierpnia 2026 r.,
 - Nieruchomość 21 została poddana wycenie przez Barbarę Czerwińską, rzeczoznawcę majątkowego (uprawnienia nr 5264), która sporządziła operat szacunkowy w dniu 3 sierpnia 2026 r.,
 - Nieruchomość 22 została poddana wycenie przez Agatę Basałaj, rzeczoznawcę majątkowego (uprawnienia nr 4453), która sporządziła operat szacunkowy w dniu 30 lipca 2026 r.;
- b) wskazani powyżej rzeczoznawcy majątkowi zostali wybrani przez Emitenta, ponieważ posiadają wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowują bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu oraz spełniają wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach;
- c) na podstawie przeprowadzonej wyceny i zgodnie z operatami szacunkowymi:
- na dzień 4 sierpnia 2026 r. wartość rynkowa Nieruchomości 1 została określona na kwotę 395.000,00 PLN (trzysta dziewięćdziesiąt pięć tysięcy złotych);
 - na dzień 31 lipca 2026 r. wartość rynkowa Nieruchomości 2 została określona na kwotę 786.000,00 PLN (siedemset osiemdziesiąt sześć tysięcy złotych);
 - na dzień 6 sierpnia 2026 r. wartość rynkowa Nieruchomości 3 została określona na kwotę 596.000,00 PLN (pięćset dziewięćdziesiąt sześć tysięcy złotych);
 - na dzień 29 lipca 2026 r. wartość rynkowa Nieruchomości 4 została określona na kwotę 564.000,00 PLN (pięćset sześćdziesiąt cztery tysiące złotych);
 - na dzień 12 sierpnia 2026 r. wartość rynkowa Nieruchomości 5 została określona na kwotę 606.000,00 PLN (sześćset sześć tysięcy złotych);
 - na dzień 7 sierpnia 2026 r. wartość rynkowa Nieruchomości 6 została określona na kwotę 678.000,00 PLN (sześćset siedemdziesiąt osiem tysięcy złotych);
 - na dzień 4 sierpnia 2026 r. wartość rynkowa Nieruchomości 7 została określona na kwotę 579.535,00 PLN (pięćset siedemdziesiąt dziewięć tysięcy pięćset trzydzieści pięć złotych);
 - na dzień 1 sierpnia 2026 r. wartość rynkowa Nieruchomości 8 została określona na kwotę 959.000,00 PLN (dziewięćset pięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych);
 - na dzień 1 sierpnia 2026 r. wartość rynkowa Nieruchomości 9 została określona na kwotę 705.000,00 PLN (siedemset pięć tysięcy złotych);

- na dzień 30 lipca 2026 r. wartość rynkowa Nieruchomości 10 została określona na kwotę 747.500,00 PLN (siedemset czterdzieści siedem tysięcy pięćset złotych);
- na dzień 7 sierpnia 2026 r. wartość rynkowa Nieruchomości 11 została określona na kwotę 380.000,00 PLN (trzysta osiemdziesiąt tysięcy złotych);
- na dzień 9 sierpnia 2026 r. wartość rynkowa Nieruchomości 12 została określona na kwotę 691.000,00 PLN (sześćset dziewięćdziesiąt jeden tysięcy złotych);
- na dzień 3 sierpnia 2026 r. wartość rynkowa Nieruchomości 13 została określona na kwotę 923.000,00 PLN (dziewięćset dwadzieścia trzy tysiące złotych);
- na dzień 30 lipca 2026 r. wartość rynkowa Nieruchomości 14 została określona na kwotę 967.400,00 PLN (dziewięćset sześćdziesiąt siedem tysięcy czterysta złotych);
- na dzień 9 sierpnia 2026 r. wartość rynkowa Nieruchomości 15 została określona na kwotę 1.167.081,00 PLN (jeden milion sto sześćdziesiąt siedem tysięcy osiemdziesiąt jeden złotych);
- na dzień 6 sierpnia 2026 r. wartość rynkowa Nieruchomości 16 została określona na kwotę 1.670.000,00 PLN (jeden milion sześćset siedemdziesiąt tysięcy złotych);
- na dzień 6 sierpnia 2026 r. wartość rynkowa Nieruchomości 17 została określona na kwotę 1.150.000,00 PLN (jeden milion sto pięćdziesiąt tysięcy złotych);
- na dzień 4 sierpnia 2026 r. wartość rynkowa Nieruchomości 18 została określona na kwotę 317.000,00 PLN (trzysta siedemnaście tysięcy złotych);
- na dzień 2 sierpnia 2026 r. wartość rynkowa Nieruchomości 19 została określona na kwotę 577.000,00 PLN (pięćset siedemdziesiąt siedem tysięcy złotych);
- na dzień 3 sierpnia 2026 r. wartość rynkowa Nieruchomości 20 została określona na kwotę 344.000,00 PLN (trzysta czterdzieści cztery tysiące złotych);
- na dzień 3 sierpnia 2026 r. wartość rynkowa Nieruchomości 21 została określona na kwotę 739.000,00 PLN (siedemset trzydzieści dziewięć tysięcy złotych);
- na dzień 29 lipca 2026 r. wartość rynkowa Nieruchomości 22 została określona na kwotę 400.000,00 PLN (czterysta tysięcy złotych);

wobec powyższego, łączna wartość rynkowa wszystkich Nieruchomości określona na podstawie operatów szacunkowych wynosi 15.941.516,00 PLN (piętnaście milionów dziewięćset czterdzieści jeden tysięcy pięćset szesnaście złotych);

- d) wyciągi z operatów szacunkowych poszczególnych Nieruchomości (od Nieruchomości 1 do Nieruchomości 22) stanowią odpowiednio

Załączniki nr 1 do 22 do Warunków Emisji, przy czym numer danego Załącznika odpowiada numerowi Nieruchomości, której wyciąg z operatu szacunkowego zawiera. Zgodnie z Ustawą o Obligacjach, w związku z załączeniem do Warunków Emisji skrótów wycen Nieruchomości (tj. wyciągów z operatów szacunkowych), Emitent, na żądanie osoby zainteresowanej, nieodpłatnie dostarczy pełną wycenę w postaci drukowanej w miejscu przyjęcia takiego żądania.

11.4.6 Ustanowienie Hipoteki

- a) Hipoteka zostanie ustanowiona przed Dniem Emisji na podstawie oświadczenia Emitenta (jako właściciela Nieruchomości), złożonego w formie aktu notarialnego (którego treść zostanie uprzednio zaakceptowana przez Administratora), na rzecz Administratora Hipoteki, działającego jako administrator hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach;
- b) Hipoteka zostanie ustanowiona do najwyższej sumy zabezpieczenia do kwoty nie niższej niż 120% (sto dwadzieścia procent) wartości nominalnej wstępnie alokowanych Obligacji;
- c) Emitent doręczy Administratorowi wypis aktu notarialnego obejmujący oświadczenie, o którym mowa w Punkcie 11.4.6a) powyżej, w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od jego złożenia, przy czym skan tego oświadczenia zostanie przekazany Administratorowi w dniu jego złożenia;
- d) Emitent złoży lub doprowadzi do złożenia wniosku o wpis Hipoteki w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości w dniu złożenia oświadczenia, o którym mowa w Punkcie 11.4.6a) powyżej;
- e) zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 5) Ustawy o Obligacjach, Spółka zakłada, że Hipoteka powstanie, tj. zostanie wpisana w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości w dziale IV najpóźniej w terminie 12 (dwunastu) miesięcy od Dnia Emisji; Spółka dołoży wszelkich starań, aby Hipoteka powstała w wyżej wskazanym terminie; wobec tego, Hipoteka zostanie ustanowiona po wydaniu Obligacji.

11.4.7 Zaspokojenie z przedmiotu Hipoteki będzie następować w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego, zgodnie z przepisami Kodeksu Postępowania Cywilnego.

11.4.8 W związku z Hipoteką, Emitent złoży na rzecz Administratora Hipoteki oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w odpowiednim trybie art. 777 § 1 pkt 4-6 Kodeksu Postępowania Cywilnego z przedmiotu Hipoteki, tj. Nieruchomości, co do zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, do kwoty nie niższej niż 120% (sto dwadzieścia procent) wartości nominalnej wstępnie alokowanych Obligacji, przy czym Administrator Hipoteki będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2032 roku. Przedmiotowe oświadczenia zostaną złożone wraz z oświadczeniem, o którym mowa w Punkcie 11.4.6a) powyżej. Punkt 11.4.6c) stosuje się odpowiednio.

11.4.9 Zmiana Warunków Emisji w zakresie Hipoteki

- a) Emitent może żądać zwolnienia spod Hipoteki określonej lub określonych Nieruchomości („**Zwalniana Nieruchomość**”), pod warunkiem ustanowienia przez Emitenta lub inny podmiot wskazany przez Emitenta Hipoteki na nowej nieruchomości („**Nowa Nieruchomość**”), jeżeli łączna wartość wszystkich nieruchomości objętych Hipoteką (po uwzględnieniu zwolnienia Zwalnianej Nieruchomości oraz ustanowienia Hipoteki na Nowej Nieruchomości), wynikająca z operatów szacunkowych załączonych do Warunków Emisji oraz operatu szacunkowego dotyczącego Nowej Nieruchomości, sporządzonego przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego spełniającego wymogi określone w art. 30 Ustawy o Obligacjach według stanu na dzień przypadający nie wcześniej niż w terminie 3 (trzech) miesięcy od dnia złożenia oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki na Nowej Nieruchomości („**Wycena Nowej Nieruchomości**”), pomniejszona o łączną wartość hipotek wpisanych w księgach wieczystych prowadzonych dla tych Nieruchomości (w tym dla Nowej Nieruchomości) z pierwszeństwem przed Hipoteką, będzie wynosić co najmniej 120% (sto dwadzieścia procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji. Zwolnienie Zwalnianej Nieruchomości spod Hipoteki nastąpi na zasadach określonych poniżej;
- b) procedura zmiany Warunków Emisji w zakresie Hipoteki zostanie rozpoczęta w momencie, w którym Administrator Hipoteki otrzyma od Emitenta: (i) pisemny wniosek o podjęciu przez Emitenta decyzji o zmianie Warunków Emisji w zakresie określonym w Punkcie 11.4.9a) powyżej wraz z uzasadnieniem takiej decyzji; (ii) Wycenę Nowej Nieruchomości; (iii) wszelkie zgody korporacyjne wymagane na mocy przepisów prawa oraz umowy spółki Emitenta oraz podmiotu ustanawiającego Hipotekę na Nowej Nieruchomości dla ustanowienia Hipoteki na Nowej Nieruchomości jako zabezpieczenie wierzytelności z tytułu Obligacji;
- c) w terminie 7 (siedmiu) Dni Roboczych po otrzymaniu wszystkich dokumentów, o których mowa w Punkcie 11.4.9b) powyżej, Administrator Hipoteki: (i) dokona przeglądu Nowej Nieruchomości; (ii) w przypadku braku istotnych zastrzeżeń prawnych co do Nowej Nieruchomości oraz w przypadku spełnienia przesłanek wskazanych w Punktach 11.4.9a) i 11.4.9b) powyżej, Administrator będzie upoważniony do złożenia Emitentowi oświadczenia, iż jego zdaniem zostały spełnione warunki określone w Punktach 11.4.9a) i 11.4.9b) powyżej („**Oświadczenie**”); (iii) w przypadku wystąpienia istotnych zastrzeżeń prawnych co do Nowej Nieruchomości, Administrator wezwie Emitenta do usunięcia wad Nowej Nieruchomości skutkujących wystąpieniem istotnych zastrzeżeń prawnych (jeżeli będzie to możliwe); jeżeli przedmiotowe wady nie zostaną usunięte w terminie wskazanym przez Administratora lub usunięcie tych wad nie będzie możliwe, Emitent będzie zobowiązany przedstawić inną nieruchomość lub zrezygnować z procedury zwolnienia Zwalnianej Nieruchomości i ustanowienia Hipoteki na Nowej Nieruchomości; w

przypadku przedstawienia innej nieruchomości, Punkty 11.4.9a) oraz 11.4.9b) stosuje się odpowiednio;

- d) zmiana Warunków Emisji będzie skuteczna z dniem wydania przez Emitenta oświadczenia adresowanego do Obligatariuszy potwierdzającego otrzymanie Oświadczenia („**Oświadczenie Emitenta o Zmianie**”), przy czym Oświadczenie, Oświadczenie Emitenta o Zmianie, tekst jednolity Warunków Emisji uwzględniający przedmiotową zmianę Warunków Emisji oraz Wycena Nowej Nieruchomości zostaną opublikowane przez Emitenta na Stronie Internetowej w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od dnia otrzymania przez Emitenta Oświadczenia. Powyższe dokumenty zostaną także przekazane przez Emitenta na Rynek Catalyst oraz KDPW zgodnie z odpowiednimi regulacjami;
- e) w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia zmiany Warunków Emisji, o której mowa powyżej, odpowiedni podmiotłoży oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki na Nowej Nieruchomości oraz o dobrowolnym poddaniu się egzekucji z Nowej Nieruchomości jako nowego przedmiotu Hipoteki na rzecz Administratora Hipoteki (w tym zakresie stosuje się odpowiednio postanowienia Punktów 11.4.6-11.4.8 powyżej) oraz sprawi, że zostanie złożony wniosek o wpis Hipoteki do księgi wieczystej prowadzonej dla Nowej Nieruchomości; po dokonaniu tych czynności Administrator Hipotekiłoży wymagane oświadczenie zawierające zgodę na wykreślenie Hipoteki ustanowionej na Zwalnianej Nieruchomości, przy czym zostanie ono złożone nie wcześniej niż w dniu następującym po dniu złożenia wniosku o wpis Hipoteki do księgi wieczystej prowadzonej dla Nowej Nieruchomości;
- f) Emitent jest uprawniony do składania żądań zwolnienia Nieruchomości (w tym Nowej Nieruchomości) spod Hipoteki więcej niż jednokrotnie. Do każdego kolejnego żądania zwolnienia stosuje się odpowiednio procedurę określoną w niniejszym Punkcie 11.4.9;
- g) pozostałe postanowienia Punktu 11 Warunków Emisji mają odpowiednie zastosowanie do Nowej Nieruchomości;
- h) na zmianę Warunków Emisji na zasadach określonych w niniejszym Punkcie 11.4.9 Emitent i wszyscy Obligatariusze odgórnie wyrażają zgodę i zmiana ta nie wymaga uruchomienia procedury zmiany Warunków Emisji wymagającej uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy lub dodatkowej zgody Emitenta lub Obligatariuszy po dniu publikacji Warunków Emisji.

12 ŚWIADCZENIA EMITENTA

12.1 Emitent, na warunkach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, zobowiązuje się do spełnienia następujących świadczeń:

- 12.1.1 wykupu Obligacji zgodnie z Punktem 13 (*Wykup Obligacji*) Warunków Emisji (z zastrzeżeniem Punktu 14 (*Natychmiastowy Wykup Obligacji z mocy*

prawa), 15 (*Wcześniejszy Wykup na żądanie Obligatariusza*) oraz 16 (*Wcześniejszy Wykup na żądanie Emitenta*) Warunków Emisji);

12.1.2 zapłaty Kwoty Odsetek (*Oprocentowania*) zgodnie z Punktem 17 (*Odsetki od Obligacji. Oprocentowanie*) Warunków Emisji;

12.1.3 zapłaty Kwoty Premii zgodnie z Punktem 13.4 Warunków Emisji, o ile jest ona należna zgodnie z warunkami określonymi w przywołanym Punkcie.

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

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

12.4 Płatności będą uważane za należycie dokonane z chwilą dokonania przeniesienia środków pieniężnych na rachunek pieniężny Obligatariusza prowadzony przez Podmiot Prowadzący Rachunek.

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

12.6 Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych (PLN).

12.7 Z Obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego od Emitenta.

13 WYKUP OBLIGACJI

13.1 Wykup Obligacji nastąpi w dniu 22 września 2031 roku („**Dzień Wykupu**”), z zastrzeżeniem Punktu 13.2 Warunków Emisji.

13.2 Wykup Obligacji może nastąpić także przed Dniem Wykupu, w dniu ustalonym zgodnie z Punktem 14 (*Natychmiastowy Wykup Obligacji z mocy prawa*), 15 (*Wcześniejszy Wykup na żądanie Obligatariusza*) lub 16 (*Wcześniejszy Wykup na żądanie Emitenta*) Warunków Emisji („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**”):

13.2.1 z mocy prawa w przypadkach, o których mowa w Punktach 14 (*Natychmiastowy Wykup Obligacji z mocy prawa*) Warunków Emisji;

- 13.2.2 na żądanie Obligatariusza zgodnie z Punktem 15 (*Wcześniejszy Wykup na żądanie Obligatariusza*) Warunków Emisji;
- 13.2.3 na żądanie Emitenta zgodnie z Punktem 16 (*Wcześniejszy Wykup na żądanie Emitenta*) Warunków Emisji.
- 13.3 Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.
- 13.4 Premia
- 13.4.1 Dodatkowo, z tytułu Obligacji, Obligatariuszom może przysługiwać premia („**Premia**”), naliczana i wypłacana jednorazowo wraz z wykupem Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu), obliczana zgodnie z poniższymi zasadami.
- a) Kwota Premii przypadająca na jedną Obligację („**Kwota Premii**”) będzie obliczana na podstawie następującego wzoru:

$$\mathbf{KP = 80\% \times (WNO \times WZI), jednak nie mniej niż 0,00 PLN}$$

przy czym:

WNO oznacza wartość nominalną jednej Obligacji określoną w Warunkach Emisji;

WZI oznacza wskaźnik zmiany indeksu, tj. skumulowaną zmianę wartości Indeksu w okresie od kwartału, w którym nastąpił przydział Obligacji (tj. III kwartał 2026 roku), do kwartału poprzedzającego bezpośrednio kwartał, w którym przypada Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu („**Wskaźnik Zmiany Indeksu**”), obliczoną według następującego wzoru:

$$\mathbf{Wskaźnik\ Zmiany\ Indeksu = ((I_1/100) \times (I_2/100) \times (...) \times (I_n/100)) - 1}$$

przy czym:

I₁, I₂, ..., I_n oznaczają kolejne wartości Indeksu publikowane przez Narodowy Bank Polski jako dynamika cen mieszkań kwartał do kwartału poprzedniego (poprzedni kwartał = 100), za każdy kolejny kwartał od kwartału, w którym nastąpił przydział Obligacji, do ostatniego kwartału poprzedzającego kwartał, w którym przypada Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;

- b) Jeżeli Wskaźnik Zmiany Indeksu jest równy zero (0) lub przyjmuje wartość ujemną, Kwota Premii wynosi 0,00 zł (zero złotych).

- 13.4.2 Emitent będzie dokonywał ustalenia Premii oraz będzie obliczał Kwotę Premii nie później niż w Dniu Roboczym poprzedzającym odpowiednio Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu. Wszelkie ustalenia i obliczenia zostaną dokonane przez Emitenta w sposób oraz według zasad określonych w Warunkach Emisji. Emitent opublikuje na Stronie Internetowej informację o tym, czy Premia przysługuje Obligatariuszom, a w przypadku, gdy Premia przysługuje – wysokość Kwoty Premii przypadającej na jedną Obligację wraz ze wskazaniem wartości Wskaźnika Zmiany Indeksu oraz danych przyjętych do jego obliczenia.
- 13.5 Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Kwoty Wykupu powiększonej o Kwotę Odsetek, oraz – w przypadku, gdy jest to należne zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji – Kwotę Premii.
- 13.6 Z chwilą wykupu Obligacje podlegają umorzeniu, przy czym za wykupioną Obligację należy uznać Obligację, za którą Emitent uiścił na rzecz Obligatariusza Kwotę Wykupu, Kwotę Premii (jeżeli przysługuje zgodnie z Warunkami Emisji) oraz wszelkie inne świadczenia uboczne, w tym Kwotę Odsetek należnych od wykupowanej Obligacji oraz odsetek za opóźnienie (jeżeli dotyczy).
- 13.7 Wyłączona jest możliwość zaliczenia wierzytelności z tytułu wykupu Obligacji na poczet ceny nabycia obligacji nowych emisji wyemitowanych przez Emitenta, w tym obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji.

14 NATYCHMIASTOWY WYKUP OBLIGACJI Z MOCY PRAWA

14.1 Natychmiastowy wykup zgodnie z art. 74 ust. 4 Ustawy o Obligacjach

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

14.2 Natychmiastowy wykup zgodnie z art. 74 ust. 5 Ustawy o Obligacjach

W przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z mocy prawa z dniem otwarcia likwidacji, chociażby termin ich wykupu jeszcze nie nastąpił.

14.3 W przypadku natychmiastowego wykupu Obligacji zgodnie z niniejszym Punktem 14 (*Natychmiastowy Wykup Obligacji z mocy prawa*) Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę równą sumie Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego do dnia natychmiastowego wykupu (z wyłączeniem tego dnia) oraz – w przypadku, gdy jest to należne zgodnie z Warunkami Emisji – Kwotę Premii.

15 WCEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA

15.1 Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu w całości lub w części Obligacji posiadanych przez tego Obligatariusza w przypadkach i na zasadach określonych poniżej („**Wcześniejszy Wykup na Żądanie Obligatariusza**”).

15.2 Wcześniejszy wykup zgodnie z art. 74 ust. 2 Ustawy o Obligacjach

15.2.1 Jeżeli Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.

15.2.2 Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji również w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia w spełnieniu któregośkolwiek ze świadczeń z tytułu Obligacji, nie krótszego niż 3 dni.

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

Jeżeli Emitent nie ustanowił lub nie spowodował ustanowienia zabezpieczeń w terminach wynikających z Warunków Emisji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.

15.4 Inne przypadki Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza

W przypadku, gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej („**Przypadki Naruszenia**”), każdy Obligatariusz może żądać, na zasadach przewidzianych w Punkcie 15.8 poniżej, Wcześniejszego Wykupu posiadanych przez niego Obligacji:

15.4.1 Zmiana Podstawowej Działalności Gospodarczej

Emitent zmieni w istotnej części rodzaj prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej.

Za zmianę rodzaju prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej w istotnej części rozumie się sytuację, w której przychody Emitenta z Podstawowej Działalności Gospodarczej wyniosą mniej niż 80% (osiemdziesiąt procent) całkowitych przychodów Emitenta na podstawie ostatniego rocznego Sprawozdania Finansowego Emitenta.

15.4.2 Zaprzestanie prowadzenia Podstawowej Działalności Gospodarczej

Emitent zaprzestanie lub oświadczy, że zamierza zaprzestać prowadzenia, w całości lub istotnej części Podstawowej Działalności Gospodarczej.

Za zaprzestanie prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej w istotnej części rozumie się sytuację, w której przychody Emitenta z Podstawowej Działalności Gospodarczej wyniosą mniej niż 10% (dziesięć procent) całkowitych przychodów Emitenta na podstawie ostatniego rocznego Sprawozdania Finansowego Emitenta.

15.4.3 Zgody, licencje, zezwolenia

Zostaną wycofane lub przestaną obowiązywać jakiekolwiek zgody lub zezwolenia lub licencje umożliwiające Emitentowi wykonywanie Podstawowej Działalności Gospodarczej, przy czym przesłanka ta odnosi się do takiej kategorii zgód lub zezwoleń lub licencji, które warunkują prowadzenie przez Emitenta całej Podstawowej Działalności Gospodarczej i nie dotyczą w szczególności poszczególnych zgód lub decyzji administracyjnych odnoszących się do wydawanych Emitentowi pozwoleń na prowadzenie określonych kategorii działalności w ramach Podstawowej Działalności Gospodarczej.

15.4.4 Regulowanie zobowiązań przez Emitenta

- a) Emitent nie dokonał płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 10% (dziesięć procent) sumy bilansowej Emitenta na podstawie ostatniego rocznego Sprawozdania Finansowego Emitenta; lub
- b) Emitent ogłosił, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności; lub
- c) Emitent zaprzestał wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań lub ogłosił taki zamiar, przy czym przez trwałe zaprzestanie wykonywania zobowiązań, rozumie się zaprzestanie wykonywania zobowiązań przez co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni;

i w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia jego wystąpienia nie usunął skutków naruszenia.

15.4.5 Zadłużenie finansowe

Łączna wartość Zobowiązań Finansowych Emitenta, które nie zostały spłacone w terminie (w tym także w terminie wynikającym ze skutecznego postawienia w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności), a których opóźnienie w spłacie przekracza 30 (trzydzieści) dni, przekroczy równowartość 10% (dziesięć procent) sumy bilansowej Emitenta na podstawie ostatniego rocznego Sprawozdania Finansowego Emitenta.

15.4.6 Zysk. Wypłata dywidendy.

Dokonanie przez Emitenta w danym roku obrotowym przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji następujących czynności:

- a) wypłacenie przez Emitenta dywidendy lub zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy; lub

- b) skup lub umorzenie udziałów własnych Emitenta za wynagrodzeniem; lub
- c) jakiegokolwiek inne przekazanie środków pieniężnych wspólnikom Emitenta w sposób o zbliżonym skutku ekonomicznym do zdarzeń opisanych w Punktach (a)-(b) powyżej.

15.4.7 Transakcja rażąco niekorzystna

Emitent dokona transakcji lub serii transakcji na rzecz innego podmiotu, o ile zostaną spełnione łącznie (kumulatywnie) oba poniższe warunki:

- a) wartość rynkowa aktywów będących przedmiotem takiej transakcji lub serii powiązanych ze sobą transakcji przekroczy – jednostkowo lub łącznie – 15% (piętnaście procent) sumy bilansowej Emitenta wynikającej z ostatniego rocznego Sprawozdania Finansowego Emitenta, oraz
- b) warunki takiej transakcji lub serii powiązanych ze sobą transakcji będą rażąco niekorzystne w porównaniu z warunkami powszechnie stosowanymi w obrocie gospodarczym, przy czym za rażąco niekorzystne uznaje się rozporządzenie aktywami po cenie co najmniej 20% (dwadzieścia procent) niższej od ich wartości rynkowej ustalonej dla porównywalnych transakcji.

15.4.8 Niewypłacalność Emitenta

- a) Emitent stanie się niewypłacalny lub zagrożony niewypłacalnością w rozumieniu przepisów Prawa Upadłościowego lub Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
- b) Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu niemożności terminowego wykonania swoich zobowiązań będzie prowadził negocjacje z częścią lub ogółem swoich wierzycieli; lub
- c) Emitent, z powodu zagrożenia niewypłacalnością w rozumieniu przepisów Prawa Restrukturyzacyjnego, rozpocznie negocjacje z ogółem swoich wierzycieli lub pewną kategorią swoich wierzycieli z zamiarem zmiany zasad spłaty swojego zadłużenia; lub
- d) Emitent zawrze z nadzorcą układu umowę o sprawowanie nadzoru nad przebiegiem postępowania o zatwierdzenie układu; lub
- e) Emitent rozpocznie samodzielne zbieranie głosów dotyczące propozycji układowej.

15.4.9 Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne

- a) Zostanie zwołane posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta w celu podjęcia uchwały:

- (i) w przedmiocie złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta w rozumieniu Prawa Upadłościowego; lub
 - (ii) w przedmiocie złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego Emitenta w rozumieniu art. 2 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
 - (iii) 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;
- b) odbędzie się bez zwołania posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta obejmujące swym porządkiem lub przebiegiem podjęcie uchwały w ww. sprawach;
 - c) zostanie podjęta przez organ Emitenta jakakolwiek uchwała, o których mowa powyżej lub nastąpi złożenie przez Emitenta wniosku, o którym mowa w Punkcie a) powyższej bez uprzedniego podjęcia uchwały organu Emitenta w tym zakresie;
 - d) Emitent podejmie czynności mające na celu wszczęcie postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego, 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;
 - e) z inicjatywy wierzyciela Emitenta zostało wszczęte w stosunku do Emitenta postępowanie restrukturyzacyjne w rozumieniu Prawa Restrukturyzacyjnego.

15.4.10 Rozwiązanie Emitenta

Wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała Zgromadzenia Wspólników 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.

15.4.11 Brak zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy

Emitent:

- a) 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
- b) w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikował na Stronie Internetowej protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

15.4.12 Obowiązki informacyjne

Emitent w ciągu 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od upływu wymaganych terminów nie wykona lub nienależycie wykona zobowiązanie określone w Punkcie 19 (*Obowiązki Informacyjne*) Warunków Emisji.

15.4.13 Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego

Poziom Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego będzie wyższy niż 5,00x.

15.4.14 ASO Catalyst

- a) Emitent nie złoży wniosku o wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO Catalyst w terminie 45 (czterdziestu pięciu) dni od Dnia Emisji.
- b) W terminie 6 (sześciu) miesięcy od Dnia Emisji, Obligacje nie zostały wprowadzone do obrotu w ASO.
- c) Po wprowadzeniu do obrotu w ASO Catalyst, Obligacje zostaną wycofane z obrotu na tym rynku na żądanie Emitenta złożone bez uprzedniej zgody Zgromadzenia Obligatariuszy, bądź na podstawie decyzji GPW, z wyjątkiem wycofania z obrotu w związku z ich umorzeniem na skutek wykupu przez Emitenta.

15.4.15 Zabezpieczenia

Zabezpieczenia, o których mowa w Punkcie 11 (*Forma i Zakres Zabezpieczenia Obligacji*) Warunków Emisji staną się niezgodne z Warunkami Emisji, niezgodne z prawem, nieegzekwowalne, nieważne lub wygasną, a w terminie 3 (trzech) miesięcy od powyższego zdarzenia Emitent nie ustanowi nowego zabezpieczenia Obligacji zgodnego z Warunkami Emisji albo w innej formie ustalonej uchwałą Zgromadzenia Obligatariuszy.

15.4.16 Emisja instrumentów dłużnych o krótszym niż dla Obligacji terminie zapadalności

Przed Dniem Wykupu wszystkich Obligacji i bez uzyskania uprzedniej zgody Zgromadzenia Obligatariuszy, Emitent wyemituje nowe obligacje lub inne instrumenty dłużne, o terminie wymagalności całości należności głównej wcześniejszym niż Dzień Wykupu.

- 15.5 Emitent zobowiązuje się do poinformowania (w sposób wskazany w Punkcie 19.3 Warunków Emisji) Obligatariuszy, Administratora i Firmy Inwestycyjnej o wystąpieniu któregośkolwiek zdarzenia wskazanego w Punkcie 15.2 lub 15.3 niezwłocznie, ale nie później niż w kolejnym Dniu Roboczym po uzyskaniu przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu. Emitent zobowiązuje się do informowania Obligatariuszy, Administratora i Firmy Inwestycyjnej o wystąpieniu któregośkolwiek zdarzenia wskazanego w Punkcie 15.4, tj. Przypadku Naruszenia, gdy zdarzenie takie trwać będzie co najmniej 5 (pięć) Dni Roboczych, a poinformowanie nastąpi nie później niż w kolejnym Dniu Roboczym po upływie okresu 5 (pięciu) Dni Roboczych od dnia wystąpienia zdarzenia.
- 15.6 Jeżeli stan faktyczny stanowiący Przypadek Naruszenia przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od poinformowania o jego wystąpieniu (z uwzględnieniem technicznych możliwości usunięcia tych skutków), o czym Emitent zawiadomi Obligatariuszy w sposób wskazany w Punkcie 19.3 Warunków Emisji, wystąpienie takiego zdarzenia nie będzie uważane za stanowiące Przypadek Naruszenia stanowiący podstawę żądania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza.
- 15.7 Za Przypadek Naruszenia nie będzie uważane także wystąpienie takiego zdarzenia, które spełnia chociażby jeden z następujących warunków:
 - 15.7.1 na wystąpienie takiego zdarzenia wyraziło zgodę Zgromadzenie Obligatariuszy w formie uchwały;
 - 15.7.2 pomimo wystąpienia takiego zdarzenia Zgromadzenie Obligatariuszy podjęło uchwałę o braku zgody na składanie żądań Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza.
- 15.8 Procedura Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza
 - 15.8.1 Obligatariusz uprawniony jest do złożenia Emitentowi żądania wykupu całości lub części Obligacji przed Dniem Wykupu w przypadku wystąpienia któregośkolwiek zdarzenia wskazanego w Punkcie 15.4 (Przypadki Naruszenia) lub w przypadkach wskazanych w Punktach 15.2 lub 15.3 powyżej.
 - 15.8.2 Obligatariusz składa Emitentowi pisemne żądanie Wcześniejszego Wykupu Obligacji ze wskazaniem zdarzenia stanowiącego jego podstawę, w szczególności, w przypadku żądania Wcześniejszego Wykupu w związku z wystąpieniem Przypadku Naruszenia, ze wskazaniem Przypadku Naruszenia, na podstawie którego wnosi o Wcześniejszy Wykup („**Żądanie Wcześniejszego Wykupu**”). Żądanie Wcześniejszego Wykupu powinno wskazywać także liczbę posiadanych przez Obligatariusza Obligacji objętych Żądaniem Wcześniejszego Wykupu. Obligatariusz wraz z Żądaniem

Wcześniejszego Wykupu powinien przedstawić Świadcstwo Depozytowe lub inny dokument potwierdzający zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza występującego z Żądaniem Wcześniejszego Wykupu.

- 15.8.3 Żądanie Wcześniejszego Wykupu może zostać zgłoszone przez Obligatariusza od dnia, w którym Emitent zawiadomił lub powinien był zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z Punktem 15.5 Warunków Emisji, do upływu 30 (trzydzieści) dni od dnia, w którym Obligatariusze zostali poinformowani przez Emitenta o wystąpieniu takiego Przypadku Naruszenia („**Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań**”).
- 15.8.4 Żądanie Wcześniejszego Wykupu powinno zostać przesłane przez Obligatariusza Emitentowi oraz właściwemu Podmiotowi Prowadzącemu Rachunek Obligatariusza w formie pisemnej lub w formie elektronicznej (w rozumieniu art. 78¹ Kodeksu Cywilnego).
- 15.8.5 Emitent zobowiązany będzie dokonać Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza w terminie 30 (trzydzieści) dni od Dnia Zakończenia Przyjmowania Żądań, chyba że przed złożeniem przez Obligatariusza Żądania Wcześniejszego Wykupu stan faktyczny stanowiący Przypadek Naruszenia przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte, o czym Emitent zawiadomi Obligatariuszy w sposób przewidziany w Warunkach Emisji.
- 15.8.6 W przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji zgodnie z niniejszym Punktem 15 (*Wcześniejszy Wykup na Żądanie Obligatariusza*) Emitent zapłaci Obligatariuszowi za każdą Obligację będącą przedmiotem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza Kwotę Wykupu powiększoną o Kwotę Odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego do dnia wcześniejszego wykupu na żądanie Obligatariusza (z wyłączeniem tego dnia) oraz Kwotę Premii, o ile jest należna zgodnie z Punktem 13.4 Warunków Emisji.

16 WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE EMITENTA

- 16.1 Przed Dniem Wykupu Emitent ma prawo wcześniejszego wykupu określonej przez siebie części wartości nominalnej wszystkich Obligacji (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości Kwoty Wykupu, nieprowadzący do umorzenia wykupowanych Obligacji) lub wcześniejszego wykupu wszystkich bądź części Obligacji (wykup całkowity lub częściowy skutkujący umorzeniem wszystkich lub części wykupowanych Obligacji) („**Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta**”). W przypadku częściowego Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta Emitent może dokonywać tego Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta wielokrotnie.
- 16.2 Dniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta może być dzień wskazany jako Dzień Płatności Odsetek, przy czym nie wcześniej niż 3 (trzeci) Dzień Płatności Odsetek.

- 16.3 W celu dokonania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, Emitent zawiadomi Obligatariuszy o takim Wcześniejszym Wykupie na Żądanie Emitenta poprzez zamieszczenie stosownego zawiadomienia na Stronie Internetowej Emitenta nie później niż na 10 (dziesięć) Dni Roboczych przed proponowanym Dniem Wcześniejszego Wykupu. W zawiadomieniu o Wcześniejszym Wykupie na Żądanie Emitenta Emitent określi Dzień Wcześniejszego Wykupu oraz wartość Kwoty Wykupu, która będzie podlegać Wcześniejszemu Wykupowi na Żądanie Emitenta.
- 16.4 Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW, w szczególności w przypadku, gdy wcześniejszy wykup nie będzie zgodnie z Regulacjami KDPW możliwy do przeprowadzenia w Dniu Wcześniejszego Wykupu wskazanym w zawiadomieniu Emitenta, o którym mowa w Punkcie 16.3 powyżej, Dniem Wcześniejszego Wykupu będzie najwcześniejszy możliwy zgodnie z Regulacjami KDPW dzień.
- 16.5 W przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji zgodnie z niniejszym Punktem 16 (*Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta*) Emitent zapłaci Obligatariuszowi za każdą Obligację będącą przedmiotem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta Kwotę Wykupu powiększoną o Kwotę Odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego do dnia wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta (z wyłączeniem tego dnia) oraz Kwotę Premii, o ile jest należna zgodnie z Punktem 13.4 Warunków Emisji.

17 ODSETKI OD OBLIGACJI. OPROCENTOWANIE

17.1 Oprocentowanie

- 17.1.1 Obligacje są oprocentowane według stałej stopy w wysokości 5,00% (pięć procent) w skali roku („**Stala Stopa Oprocentowania**”).
- 17.1.2 Kwota Odsetek od jednej Obligacji będzie obliczana na podstawie następującego wzoru:

$$KO = N \times SSO \times (LD/365)$$

przy czym:

KO oznacza Kwotę Odsetek od jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy;

N oznacza wartość nominalną jednej Obligacji;

SSO oznacza Stałą Stopę Oprocentowania;

LD oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia)), po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).

17.1.3 Kwotę Odsetek oblicza się i podaje po zaokrągleniu matematycznym do dwóch miejsc po przecinku.

17.1.4 Emitent będzie dokonywał ustalenia Oprocentowania oraz będzie obliczał Kwoty Odsetek od Obligacji za dany Okres Odsetkowy nie później niż w Dniu Roboczym poprzedzającym Dzień Płatności Odsetek. Wszelkie ustalenia i obliczenia zostaną dokonane przez Emitenta w sposób oraz według zasad określonych w Warunkach Emisji.

17.2 Naliczanie Odsetek

17.2.1 Odsetki będą naliczane dla każdej Obligacji od Kwoty Wykupu, odrębnie za każdy Okres Odsetkowy.

17.2.2 Odsetki naliczane będą począwszy od Dnia Emisji (włącznie z tym dniem) do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

17.2.3 Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (włącznie z tym dniem) i kończy się ostatniego dnia danego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w ostatnim dniu poprzedniego Okresu Odsetkowego (włącznie z tym dniem) i kończy się w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia).

17.2.4 Ustala się następujące półroczne (sześciomiesięczne) okresy odsetkowe („**Okresy Odsetkowe**”), które rozpoczynają się i kończą w następujących terminach wskazanych w poniższej tabeli:

Okres Odsetkowy	Początek Okresu Odsetkowego	Koniec Okresu Odsetkowego	Dzień Płatności Odsetek
1.	22 września 2026 r. (Dzień Emisji)	22 marca 2027 r.	22 marca 2027 r.
2.	22 marca 2027 r.	22 września 2027 r.	22 września 2027 r.
3.	22 września 2027 r.	22 marca 2028 r.	22 marca 2028 r.
4.	22 marca 2028 r.	22 września 2028 r.	22 września 2028 r.
5.	22 września 2028 r.	22 marca 2029 r.	22 marca 2029 r.
6.	22 marca 2029 r.	22 września 2029 r.	22 września 2029 r.
7.	22 września 2029 r.	22 marca 2030 r.	22 marca 2030 r.

8.	22 marca 2030 r.	22 września 2030 r.	22 września 2030 r.
9.	22 września 2030 r.	22 marca 2031 r.	22 marca 2031 r.
10.	22 marca 2031 r.	22 września 2031 r. (Dzień Wykupu)	22 września 2031 r. (Dzień Wykupu)

17.2.5 Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba że Emitent opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji. W tym przypadku Obligacje będą oprocentowane według stopy odsetek ustawowych liczonych za okres od Dnia Wykupu do dnia poprzedzającego dzień dokonania płatności świadczeń pieniężnych z Obligacji (włącznie z tym dniem).

17.3 Termin i sposób wypłaty Odsetek

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

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

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

17.4 Odsetki za opóźnienie będą naliczane w wysokościach maksymalnych odsetek za opóźnienie w rozumieniu art. 481 Kodeksu Cywilnego.

18 ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

18.1 Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy. Zasady zwoływania, odbywania, uczestnictwa w Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz sposób podejmowania uchwał określa Ustawa o Obligacjach oraz niniejszy Punkt 18 (Zgromadzenie Obligatariuszy).

18.2 Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje Emitent z własnej inicjatywy lub na żądanie Obligatariusza lub Obligatariuszy w przypadkach wskazanych w art. 50 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.

- 18.3 Zgromadzenie Obligatariuszy może podejmować w drodze uchwały decyzje w sprawach wskazanych w art. 49 ust. 1 Ustawy o Obligacjach (tj. w sprawach stanowiących postanowienia kwalifikowane warunków emisji w rozumieniu ww. przepisu) oraz w innych sprawach wskazanych w niniejszych Warunkach Emisji.
- 18.4 Zgromadzenie Obligatariuszy może podjąć uchwałę w sprawie zmiany wszystkich postanowień Warunków Emisji, przy czym zmiana taka dochodzi do skutku wyłącznie, jeżeli zgodę na taką zmianę Warunków Emisji wyrazi Emitent. Oświadczenie o zgodzie lub braku zgody na zmianę Warunków Emisji Emitent jest obowiązany umieścić na swojej Stronie Internetowej w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy. Brak publikacji oświadczenia o zgodzie oznacza brak zgody Emitenta na zmianę Warunków Emisji.
- 18.5 Obligatariusze mogą uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.
- 18.6 Każda Obligacja daje prawo do jednego głosu na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
- 18.7 Zgromadzenie Obligatariuszy może odbywać się w siedzibie Emitenta lub, po wprowadzeniu Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, również w miejscowości będącej siedzibą podmiotu prowadzącego Alternatywny System Obrotu.
- 18.8 Koszt zwołania i przeprowadzenia Zgromadzenia Obligatariuszy ponosi Emitent.

19 OBOWIĄZKI INFORMACYJNE

- 19.1 Stosownie do obowiązujących przepisów, Emitent będzie publikował Sprawozdania Finansowe na Stronie Internetowej Emitenta oraz w przyszłości zgodnie z obowiązującymi Emitenta postanowieniami Regulacji Catalyst, w tym Regulaminu ASO dotyczącymi przekazywania raportów okresowych, w terminach tam określonych. Emitent będzie publikował na Stronie Internetowej Emitenta również wszelkie inne informacje i dokumenty, które Emitent – jako emitent obligacji – obowiązany jest przekazywać Obligatariuszom lub do publicznej wiadomości zgodnie z przepisami prawa powszechnie obowiązującego lub w przyszłości Regulacjami Catalyst – w terminach tam wskazanych.
- 19.2 Emitent będzie publikował na Stronie Internetowej Emitenta nie później niż w terminie 45 (czterdziestu pięciu) dni od ostatniego dnia kwartału kalendarzowego, oświadczenie o spełnieniu lub niespełnieniu warunków wskazanych w Punkcie 15.2, 15.3 i 15.4 Warunków Emisji, za okres danego kwartału kalendarzowego.
- 19.3 Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na Stronie Internetowej w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach i Warunków Emisji Emitent jest zobowiązany przekazywać, w postaci drukowanej, do Agenta Dokumentacyjnego, w terminie nie dłuższym niż 7 (siedem) Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na Stronie Internetowej.

20 ZAWIADOMIENIA

- 20.1 Wszelkie zawiadomienia kierowane przez Emitenta do Obligatariuszy będą składane Obligatariuszom poprzez ich publikację na Stronie Internetowej Emitenta lub zgodnie z obowiązującymi przepisami (w tym Regulacjami Catalyst), w formie raportów bieżących (jeżeli Emitent będzie zobowiązany do publikowania raportów bieżących na podstawie odrębnych przepisów).
- 20.2 Wszelkie zawiadomienia skierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne, o ile zostaną przekazane w formie pisemnej listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres siedziby Emitenta wraz ze Świadectwem Depozytowym lub innym dokumentem potwierdzającym zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza na dzień sporządzenia zawiadomienia, z zastrzeżeniem Punktu 20.3 i 20.4 Warunków Emisji.
- 20.3 Dopuszcza się zmianę adresu do doręczeń Emitenta. O każdej zmianie adresu Emitent zobowiązany jest poinformować wszystkich Obligatariuszy, z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem, przy czym adres do doręczeń zawsze musi znajdować się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
- 20.4 Dopuszczalne jest przysyłanie przez Obligatariuszy zawiadomień do Emitenta za pośrednictwem poczty elektronicznej na następujący adres: biuro@valueproperties.pl (z zastrzeżeniem, że takie zawiadomienia będą przekazywane wraz ze Świadectwem Depozytowym lub innym dokumentem potwierdzającym zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza na dzień sporządzenia zawiadomienia), lub przez Emitenta do Obligatariuszy za pośrednictwem poczty elektronicznej na adresy wskazane Emitentowi przez danego Obligatariusza na piśmie.
- 20.5 Zawiadomienia do Firmy Inwestycyjnej będą przekazywane przez Emitenta w formie pisemnej listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres siedziby Firmy Inwestycyjnej lub pocztą elektroniczną na następujący adres: ipopema@ipopema.pl.

21 ZMIANA TREŚCI WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI

- 21.1 Do Dnia Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji poprzez udostępnienie inwestorom aneksu do Warunków Emisji. Inwestorom, którzy złożyli zapis na Obligacje przysługiwać będzie prawo do uchylenia się od skutków złożonego oświadczenia woli w terminie 2 (dwóch) 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.
- 21.2 Po Dniu Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji wyłącznie w zakresie zmiany podmiotu pełniącego funkcję Administratora, z tym zastrzeżeniem, iż zmiana w zakresie Administratora jest skuteczna z chwilą dokonania stosownej aktualizacji wszystkich ustanowionych zabezpieczeń na moment powołania nowego Administratora, w tym w szczególności złożenia na rzecz nowo powołanego Administratora wszystkich oświadczeń o poddaniu się egzekucji,

o których mowa w Warunkach Emisji, na warunkach wskazanych w niniejszych Warunkach Emisji.

- 21.3 Emitent może jednostronnie zmienić Warunki Emisji w zakresie wskazania podmiotu pełniącego obowiązki administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz w zakresie zmiany wynikającej z działań, o których mowa w art. 84 ust. 2 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, tj. podjęcie działań mających na celu ustanowienie przez Emitenta dodatkowego zabezpieczenia wiarytelności wynikających z Obligacji.
- 21.4 Sprostowanie niedokładności, błędów pisarskich albo rachunkowych lub innych oczywistych omyłek nie stanowi zmiany Warunków Emisji. Tym samym Emitent jest uprawniony do korekty treści Warunków Emisji w zakresie, o którym mowa w niniejszym punkcie, bez zgody Obligatariuszy.
- 21.5 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.

22 PRZEDAWNIEŃ ROSZCZEŃ Z TYTUŁU OBLIGACJI

Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się po upływie 10 (dziesięciu) lat.

23 PRAWO WŁAŚCIWE

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.

24 POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 24.1 W sprawach związanych z Obligacjami Firma Inwestycyjna działa wyłącznie jako pełnomocnik Emitenta i nie ponosi żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Kwoty Odsetek oraz Kwoty Wykupu ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji. Firma Inwestycyjna ani żaden inny podmiot zaangażowany w emisję Obligacji nie pełni funkcji banku-reprezentanta w rozumieniu art. 78 i nast. Ustawy o Obligacjach ani nie jest zobowiązany do reprezentowania Obligatariuszy wobec Emitenta (z zastrzeżeniem Administratora, działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy wyłącznie w zakresie wynikającym z pełnionej funkcji administratora hipoteki).
- 24.2 W sprawach związanych z Obligacjami Agent Emisji, Agent Dokumentacyjny, Firma Inwestycyjna oraz Administrator 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.

- 24.3 Agent Emisji, Agent Dokumentacyjny, Firma Inwestycyjna ani Administrator nie dokonują weryfikacji lub oceny ryzyka Emitenta oraz ryzyka inwestycji w Obligacje.
- 24.4 W przypadku jakichkolwiek rozbieżności pomiędzy Warunkami Emisji a przepisami prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności Ustawy o Obligacjach, pierwszeństwo przed stosowaniem postanowień Warunków Emisji w tym zakresie mają odpowiednie przepisy prawa.
- 24.5 W przypadku jakichkolwiek rozbieżności pomiędzy Warunkami Emisji a Regulacjami KDPW, pierwszeństwo przed stosowaniem postanowień Warunków Emisji w tym zakresie mają odpowiednie Regulacje KDPW.

25 ZAŁĄCZNIKI

- 25.1 Załączniki do niniejszych Warunków Emisji wraz z wszelkimi ewentualnymi późniejszymi zmianami stanowią ich integralną część.
- 25.2 Załącznikami do Warunków Emisji są:
- Załącznik nr 1 – Wyciąg z Operatu Szacunkowego Nieruchomości 1;
 - Załącznik nr 2 – Wyciąg z Operatu Szacunkowego Nieruchomości 2;
 - Załącznik nr 3 – Wyciąg z Operatu Szacunkowego Nieruchomości 3;
 - Załącznik nr 4 – Wyciąg z Operatu Szacunkowego Nieruchomości 4;
 - Załącznik nr 5 – Wyciąg z Operatu Szacunkowego Nieruchomości 5;
 - Załącznik nr 6 – Wyciąg z Operatu Szacunkowego Nieruchomości 6;
 - Załącznik nr 7 – Wyciąg z Operatu Szacunkowego Nieruchomości 7;
 - Załącznik nr 8 – Wyciąg z Operatu Szacunkowego Nieruchomości 8;
 - Załącznik nr 9 – Wyciąg z Operatu Szacunkowego Nieruchomości 9;
 - Załącznik nr 10 – Wyciąg z Operatu Szacunkowego Nieruchomości 10;
 - Załącznik nr 11 – Wyciąg z Operatu Szacunkowego Nieruchomości 11;
 - Załącznik nr 12 – Wyciąg z Operatu Szacunkowego Nieruchomości 12;
 - Załącznik nr 13 – Wyciąg z Operatu Szacunkowego Nieruchomości 13;
 - Załącznik nr 14 – Wyciąg z Operatu Szacunkowego Nieruchomości 14;
 - Załącznik nr 15 – Wyciąg z Operatu Szacunkowego Nieruchomości 15;
 - Załącznik nr 16 – Wyciąg z Operatu Szacunkowego Nieruchomości 16;
 - Załącznik nr 17 – Wyciąg z Operatu Szacunkowego Nieruchomości 17;

Załącznik nr 18 – Wyciąg z Operatu Szacunkowego Nieruchomości 18;

Załącznik nr 19 – Wyciąg z Operatu Szacunkowego Nieruchomości 19;

Załącznik nr 20 – Wyciąg z Operatu Szacunkowego Nieruchomości 20;

Załącznik nr 21 – Wyciąg z Operatu Szacunkowego Nieruchomości 21;

Załącznik nr 22 – Wyciąg z Operatu Szacunkowego Nieruchomości 22.

**PODPIS OSOBY UPOWAŻNIONEJ DO ZACIĄGANIA ZOBOWIĄZAŃ
W IMIENIU EMITENTA**

Katarzyna Brzeska-Miksa
Prezes Zarządu

Adres: ul. Pordzika 14C/7, Ruda Śląska

ZL/VALUE/000023/2026

2

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO**ADRES:**

ul. Pordzika 14C/7, Ruda Śląska

PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa – lokal mieszkalny położony w Rudzie Śląskiej przy ul. Pordzika 14C/7. Wyceniany lokal mieszkalny jest usytuowany na 4 kondygnacji (3 piętro) 5 kondygnacyjnego budynku wielorodzinnego wybudowanego w technologii prefabrykowanej w latach 70-tych XX wieku. Lokal mieszkalny składa się z trzech pokoi, kuchni, łazienki z wc i hallu. Powierzchnia użytkowa lokalu to 54,57 m². Z lokalem związany jest udział w nieruchomości wspólnej równy 145/10000, stanowiący udział w gruncie oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Dla lokalu mieszkalnego prowadzona jest księga wieczysta nr GL1S/00024003/3 przez V Wydział Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej.

CEL WYCENY:

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości lokalowej dla najkorzystniejszego sposobu użytkowania przyjętego jako aktualny dla potrzeb zabezpieczenia emisji obligacji.

METODYKA WYCENY:

Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.

DATY ISTOTNE DLA OPERATU:

Operat szacunkowy wykonano w dniu 05.08.2026 roku,

- według stanu na dzień 04.08.2026 roku,
- na poziomie cen na dzień 04.08.2026 roku,
- na podstawie wizji lokalnej z dnia 04.08.2026 roku.

OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA (WR):

Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej według stanu na dzień 04.08.2026 r.:

395 000 zł

słownie: trzysta dziewięćdziesiąt pięć tysięcy złotych

OPRACOWAŁ:

Marek Laska

PODPIS I PIECZĘĆ WYKONAWCY:

MAREK LASKA, NR UPR 6008

Adres: Warszawa, ulica: Księcia Bolesława 7C, lok. 135	Zlecenie nr ZL/VALUE/000012/2026	2
--	----------------------------------	---

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

ADRES:	
Powiat: m.st. Warszawa, dzielnica: Bemowo, miejscowość: Warszawa, Ulica: Księcia Bolesława 7C, lokal nr 135	
PRZEDMIOT WYCENY	
Prawo własności nieruchomości lokalowej	
Nr KW lokalu:	WA1M/00456067/2
Powierzchnia użytkowa:	49,38 m²
Kondygnacja nadziemna:	3
Składniki dodatkowe:	b/d.
Sąd prowadzący KW lokalu:.	Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych
Liczba miejsc garażowych	brak
CEL WYCENY:	
Dla potrzeb zabezpieczenia emisji obligacji.	
METODYKA WYCENY:	
Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej	
DATY ISTOTNE DLA OPERATU:	
Operat szacunkowy wykonano w dniu	03 sierpnia 2026 r.
▪ według stanu na dzień	31 lipca 2026 r.
▪ na poziomie cen na dzień	03 sierpnia 2026 r.
▪ na podstawie wizji lokalnej z dnia	31 lipca 2026 r.
OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA (WR):	
Według stanu aktualnego	
786 000 zł	
słownie: siedemset osiemdziesiąt sześć tysięcy złotych	
OPRACOWAŁA:	
Ewa Borkowska-Karwowska, upr. 4984	

Adres; ul. Juliana Tuwima 4/7, Duchnice, gm. Ożarów Mazowiecki, pow. warszawski zachodni	Zlecenie nr ZL/VALUE/000011/2026	2
---	--	---

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

ADRES NIERUCHOMOŚCI: UL. JULIANA TUWIMA 4/7, DUCHNICE, GM. OŻARÓW MAZOWIECKI, POW. WARSZAWSKI ZACHODNI
KRÓTKI OPIS NIERUCHOMOŚCI:
Lokal mieszkalny nr 7, położony przy ul. Juliana Tuwima nr 4 w Duchnicach, gm. Ożarów Mazowiecki, pow. warszawski zachodni.
Lokal mieszkalny stanowi przedmiot prawa własności. Dla nieruchomości lokalowej założona jest księga wieczysta nr WA1P/00092375/7.
Lokal położony jest na 4 kondygnacji (3 piętrze) budynku składającego się z 4 kondygnacji naziemnych. W podziemnej części budynku znajdują się pomieszczenia gospodarcze.
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosi 59,30 mkw. Lokal składa się z: 3 pokoi, kuchni, łazienki, toalety i dwóch przedpokojów.
Lokal posiada dostęp do piwnicy.
CEL WYCENY:
Zabezpieczenie emisji obligacji
METODYKA WYCENY:
Podejście porównawcze, metoda porównywania parami
DATY ISTOTNE DLA OPERATU:
Operat szacunkowy wykonano w dniu 12.08.2026 roku,
- według stanu na dzień 6.08.2026 roku, - na poziomie cen na dzień 6.08.2026 roku, - na podstawie wizji lokalnej z dnia 6.08.2026 roku.
OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA (WR):
wartość rynkowa lokalu mieszkalnego wg stanu aktualnego: 596 000 zł Słownie: pięćset dziewięćdziesiąt sześć tysięcy złotych
OPRACOWAŁ:
Marcin Paż; upr. Nr 8305
PODPIS I PIECZĘĆ WYKONAWCY:

Bydgoszcz, ul. Fordońska 433C m 24	ZL/VALUE/000018/2026	2
------------------------------------	----------------------	---

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

ADRES NIERUCHOMOŚCI:
Województwo kujawsko-pomorskie, miejscowość : Bydgoszcz, ul. Fordońska 433C m 24
KRÓTKI OPIS NIERUCHOMOŚCI:
Nieruchomość lokalowa, stanowiąca lokal mieszkalny nr 24 o powierzchni użytkowej 60,91 m ² mieszczący się w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, położony na czwartym piętrze. Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, Wydział X Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr BY1B/00252246/4. Najbliższe otoczenie szacowanej nieruchomości stanowią zabudowa wielorodzinna. W odległości około 200-900 m od nieruchomości znajdują się punkty handlowo-usługowe, przystanki komunikacji publicznej, szkoła.
CEL WYCENY:
zabezpieczenie emisji obligacji
METODYKA WYCENY:
Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.
DATY ISTOTNE DLA OPERATU:
Operat szacunkowy wykonano w dniu 30.07.2026 roku ▪ według stanu na dzień 29.07.2026 roku ▪ na poziomie cen na dzień 30.07.2026 roku ▪ na podstawie wizji lokalnej z zewnątrz z dnia 29.07.2026 roku.
OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI :
- Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej według stanu na dzień wizji lokalnej
564.000 zł
<i>Słownie: pięćset sześćdziesiąt cztery tysiące złotych</i>
PODPIS I PIECZĘĆ WYKONAWCY:
Autor operatu Rzeczoznawca majątkowy Nr upr. 4453

powiat nowodworski, miasto Nowy Dwór Mazowiecki, ul. Szarych Szeregów 1, lokal mieszkalny nr 67, obręb 0050 NOWY DWÓR MAZOWIECKI	Zlecenie nr ZL/VALUE/000008/2026	2
--	-------------------------------------	---

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

ADRES NIERUCHOMOŚCI:
Województwo mazowieckie, powiat nowodworski, miasto Nowy Dwór Mazowiecki, ul. Szarych Szeregów 1, lokal mieszkalny nr 67, obręb 0050 NOWY DWÓR MAZOWIECKI.
OPIS NIERUCHOMOŚCI:
Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 67, stanowiący odrębną nieruchomość, położony w budynku przy ul. Szarych Szeregów 1, obręb 0050 NOWY DWÓR MAZOWIECKI, w Nowym Dworze Mazowieckim, gminie Nowy Dwór Mazowiecki, powiecie nowodworskim. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 63,75 m ² . Do lokalu przynależy piwnica o pow. 6,14 m kw. Lokal usytuowany jest na 3 piętrze (czwartej nadziemnej kondygnacji). Dla nieruchomości lokalowej stanowiącej przedmiot niniejszego opracowania prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Nowym Dworze Mazowieckim IV Wydział Ksiąg Wieczystych, Księga Wieczysta nr WA1N/00067583/2.
CEL WYCENY:
Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla celów zabezpieczenia emisji obligacji.
METODYKA WYCENY:
Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.
DATY ISTOTNE DLA OPERATU:
Operat szacunkowy wykonano w dniu 12 sierpnia 2026 r. - według stanu na dzień 12 sierpnia 2026 r. - na poziomie cen na dzień 12 sierpnia 2026 r. - na podstawie wizji lokalnej z dnia 8 sierpnia 2026 r.
OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI W STANIE AKTUALNYM:
606 000 zł
słownie: sześćset sześć tysięcy złotych.
OPRACOWAŁ:
Michał Ostrowski – Rzeczoznawca majątkowy nr upr. 5149
PODPIS I PIECZĘĆ WYKONAWCY:

Adres: Warszawa, dzielnica Praga Południe ul. Ostrobramska 78 lok. 14	Zlecenie nr ZL/VALUE/000024/2026	2
--	-------------------------------------	---

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO**ADRES:**

Woj. mazowieckie, Warszawa, dzielnica Praga Południe ul. Ostrobramska 78 lok. 14

PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 14, położonego w Warszawie, w dzielnicy Praga Południe przy ul. Ostrobramskiej 78.

Przedmiotowy lokal usytuowany jest na 5 kondygnacji budynku (4 p.) i składa się z 2 pokoi, kuchni, łazienki z wc, przedpokoju. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 47,40 m². Lokal posiada przynależną piwnicę o pow. 1,49m².

Dla przedmiotowego lokalu mieszkalnego, Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa – XV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą KW nr WA6M/00544491/2.

CEL WYCENY:

Zabezpieczenie emisji obligacji.

METODYKA WYCENY:

Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.

DATY ISTOTNE DLA OPERATU:

Operat szacunkowy wykonano w dniu 07-08-2026r.,

- według stanu na dzień 07-08-2026r.,
- na poziomie cen na dzień 07-08-2026r.,
- na podstawie wizji lokalnej z dnia 07-08-2026r. (wizja z zewnątrz),

OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA (WR):

678 000 zł

Słownie: sześćset siedemdziesiąt osiem tysięcy złotych

OPRACOWAŁA:

Aneta Ślęzak UPR nr 3474

PODPIS I PIECZĘĆ WYKONAWCY:

Aneta Ślęzak

Rzecznik Majątkowy

UPR nr 3474

Lublin ul. Niecała 16 lokal nr 6

Zlecenie ZL/VALUE/000006/2026

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO.**Określenie nieruchomości:**

Nieruchomość lokalowa oznaczona nr 6, zlokalizowana w miejscowości Lublin ul. Niecała 16. Budynek 4-kondygnacyjny, wybudowany w technologii murowej w 1935 r. Teren wokół budynku zagospodarowany.

Dla przedmiotowego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego jest założona KW nr LU1I/00201363/9 prowadzona przez Sąd Rejonowy Lublin - Zachód w Lublinie X Wydział Ksiąg Wieczystych.

Opis nieruchomości:

Lokal mieszkalny nr 6 o powierzchni użytkowej 59,47 m² zlokalizowany w w/w budynku na parterze (1 kondygnacja) składający się z 3 pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki z wc.

Do lokalu przynależy piwnica nr 6 o pow. 16,45 m².

Lokal wyposażony w następujące instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, gazową.

Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli – 7592/189780.

Brak wizji wewnątrz lokalu. Standard przyjęto przeciętny.

Cel wyceny:

Celem operatu jest zabezpieczenie emisji obligacji.

Wartość lokalu na dzień wizji:**579.535 zł**

słownie: *pięćset siedemdziesiąt dziewięć tysięcy pięćset trzydzieści pięć złotych*

Data sporządzenia operatu:

04.08.2026 r.

Pieczęć i podpis rzeczoznawcy:

Data: 04.08.2026 r.

Sporządził: mgr inż. Piotr Henkiel
Rzecznik majątkowy

Podpis:

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Położenie nieruchomości	województwo – mazowieckie, miejscowość – Warszawa, dzielnica – Białołęka, ul. M. Wyrzykowskiego 3A lokal nr 21
Przedmiot wyceny	Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny (jako prawo odrębnej własności) oznaczony numerem 21, zlokalizowany w Warszawie, w dzielnicy Białołęka, przy ul. M. Wyrzykowskiego 3A. Lokal położony jest na 1 kondygnacji nadziemnej budynku wielorodzinnego. Powierzchnia użytkowa wynosi 76,40 m², w skład której wchodzi: pokój dzienny z aneksem kuchennym, 3 pokoje, hol, 2 łazienki z wc. Z własnością lokalu mieszkalnego związany jest udział w wysokości 764/378871 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Dla przedmiotowego lokalu prowadzona jest Księga Wieczysta nr WA3M/00507524/1 przez IX Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa.
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego w stanie aktualnym dla zabezpieczenia emisji obligacji.
Oszacowana wartość nieruchomości	Wartość rynkowa prawa własności do lokalu mieszkalnego w stanie aktualnym wynosi: 959 000 zł słownie: <i>dziewięćset pięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych</i>
Data określenia wartości rynkowej:	01.08.2026 r.
Data sporządzenia operatu szacunkowego:	01.08.2026 r.
Autor	Rzeczoznawca Majątkowy mgr inż. Anna Woźnialis nr uprawnień 6655

Adres; ul. Agrarna 3C/1, Marki, gm. Marki, pow. wołomiński, woj. mazowieckie	Zlecenie nr ZL/VALUE/000004/2026	2
---	--	---

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

ADRES NIERUCHOMOŚCI: UL. AGRARNA 3C/1, MARKI, GM. MARKI, POW. WOŁOMIŃSKI, WOJ. MAZOWIECKIE

KRÓTKI OPIS NIERUCHOMOŚCI:

Lokal mieszkalny nr 1, położony przy ul. Agrarnej nr 3C w Markach, gm. Marki, pow. wołomiński, woj. mazowieckie.

Lokal mieszkalny stanowi przedmiot prawa własności. Dla nieruchomości lokalowej założona jest księga wieczysta nr WA1W/00181109/8.

Lokal położony jest na parterze budynku składającego się z 2 kondygnacji naziemnych. W budynku brak podpiwniczenia. Jest to budynek mieszkalny jednorodzinny dwulokalowy w zabudowie szeregowej.

Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosi 57,70 mkw. Lokal składa się z: 3 pokoi w tym jeden z aneksem kuchennym, łazienki, wiatrołapu oraz komunikacji. Lokal posiada dostęp do ogródka o powierzchni około 66 mkw.

Użytkownik lokalu posiada prawo do wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej, stanowiącej dwa zewnętrzne miejsca postojowe znajdujące się na naziemnym placu parkingowym przed budynkiem.

CEL WYCENY:

Dla zabezpieczenia emisji obligacji.

METODYKA WYCENY:

Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej

DATY ISTOTNE DLA OPERATU:

Operat szacunkowy wykonano w dniu 2.08.2026 roku,

- według stanu na dzień 1.08.2026 roku,
- na poziomie cen na dzień 1.08.2026 roku,
- na podstawie wizji lokalnej z dnia 1.08.2026 roku.

OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA (WR):

- wartość rynkowa lokalu mieszkalnego wg stanu aktualnego:

705 000 zł

Słownie: siedemset pięć tysięcy złotych

OPRACOWAŁ:

Maria Lech-Bober; upr. Nr 5956

PODPIS I PIECZĘĆ WYKONAWCY:

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	
Przedmiot wyceny:	Przedmiot niniejszej wyceny stanowi nieruchomość lokalowa o funkcji mieszkalnej (z pomieszczeniem przynależnym w postaci komórki lokatorskiej) wraz z odpowiadającym udziałem w nieruchomości wspólnej (tj. gruntowej), w ramach którego każdorazowemu właścicielowi przedmiotowego lokalu przysługuje m.in. możliwość korzystania na wyłączność z jednego wewnętrznego miejsca postojowego w podziemnej wielostanowiskowej hali garażowej położonej wewnątrz budynku na kondygnacji -1.
Zakres wyceny:	Zakres wyceny jest tożsamy z przedmiotem wyceny i obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej (z pomieszczeniem przynależnym w postaci komórki lokatorskiej) wraz z udziałem równym 5.677/813.500 części w nieruchomości wspólnej (tj. gruntowej), stanowiącej grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
Adres:	ul. Pastelowa 14/23, 80-180 Gdańsk
Nr księgi wieczystej:	KW dla nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej: GD1G/00340735/9 KW dla nieruchomości wspólnej (tj. gruntowej): GD1G/00339790/2
Dane ewidencyjne:	Działka gruntu nr 224/12, obręb ewidencyjny 226101_1.0094 (Maćkowy) Identyfikator działki: 226101_1.0094.224/12 Obszar nieruchomości gruntowej: 1,3692 ha (13692 m ²)
Skrócony opis przedmiotu wyceny:	Przedmiotowa nieruchomość lokalowa o funkcji mieszkalnej położona jest przy ul. Pastelowej 14/23 na terenie gdańskiej dzielnicy Orunia Górna-Gdańsk Południe. Przedmiotowy lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej wynoszącej 55,03 m ² , w skład którego wchodzi: pokój dzienny z aneksem kuchennym, dwie sypialnie, łazienka z wc oraz przedpokój, usytuowany jest na drugiej kondygnacji (tj. na pierwszym piętrze) czterokondygnacyjnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego wzniesionego w technologii żelbetowej i oddanego do użytkowania w 2021 r. Obiekt stanowi część zadania inwestycyjnego pn. Osiedle Pastelowe, które zostało zrealizowane przez firmę deweloperską Dekpol. Do lokalu przynależy komórka lokatorska nr 23 o powierzchni równej 1,74 m ² . Łączna powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wraz z powierzchnią pomieszczenia przynależnego wynosi zatem 56,77 m ² . W ramach udziału w nieruchomości wspólnej (tj. gruntowej) każdorazowemu właścicielowi przedmiotowego lokalu przysługuje m.in. możliwość korzystania na wyłączność z jednego wewnętrznego miejsca postojowego nr 52 w podziemnej wielostanowiskowej hali garażowej położonej wewnątrz budynku na kondygnacji -1. Przedmiotowa nieruchomość lokalowa ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Na potrzeby niniejszej wyceny założono dobry (tj. typowy, standardowy) stan techniczno-użytkowy (na prośbę zleceniodawcy oględziny przeprowadzono jedynie z zewnątrz). Czas ekspozycji nieruchomości na rynku szacowany jest na od 3 do 6 miesięcy.
Cel wyceny:	Operat został sporządzony dla potrzeb zabezpieczenia emisji obligacji.
Metoda wyceny:	Zastosowano podejście porównawcze i metodę korygowania ceny średniej.
Określona wartość rynkowa:	W_R = 747 500 zł słownie: <i>siedemset czterdzieści siedem tysięcy i pięćset złotych</i>
Daty istotne dla procesu wyceny:	Data sporządzenia operatu szacunkowego: 31.07.2026 r. Data, na którą określono wartość nieruchomości: 30.07.2026 r. Data, na którą określono stan nieruchomości: 30.07.2026 r. Data dokonania oględzin nieruchomości: 30.07.2026 r.
Autor:	Tomasz Falborski (rzecznik majątkowy, nr upr. 7940)

Souwan

Adres: lokal nr 7, ul. Cicha 13, miasto Grodzisk Mazowiecki, gmina Grodzisk Mazowiecki	Zlecenie nr: ZL/VALUE/000003/2026	2
--	-----------------------------------	---

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis Przedmiotu Wyceny oraz Zakres Wyceny	Przedmiotem Wyceny jest lokal mieszkalny nr 7 (dalej „Przedmiot Wyceny”), jako przedmiot prawa własności, usytuowany w budynku wielorodzinnym przy ul. Cichej nr 13 w mieście Grodzisk Mazowiecki, gminie Grodzisk Mazowiecki, powiatu grodziskiego (dalej „Budynek”). Dla Przedmiotu Wyceny prowadzona jest księga wieczysta numer WA1G/00042548/7. Budynek usytuowany jest na gruncie stanowiącym dz. ew. 16/2 w obrębie 0041 miasta Grodzisk Mazowiecki, gminie Grodzisk Mazowiecki (dalej „Grunt”). Nieruchomość wspólną stanowi Grunt oraz części Budynku i urządzenia położone na Gruncie, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (dalej „Nieruchomość Wspólna”). Z własnością Przedmiotu Wyceny związany jest udział 517/12618 w prawach do Nieruchomości Wspólnej – prawie własności Gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Dla Nieruchomości Wspólnej prowadzona jest księga wieczysta WA1G/00030506/4. Przedmiot Wyceny, o powierzchni użytkowej 38,00 m², usytuowany jest na 3 kondygnacji nadziemnej Budynku i składa się z pokoju, kuchni, łazienki z wc oraz przedpokoju. Do lokalu przynależy piwnica o powierzchni 13,70 m². <u>Powierzchnię użytkową lokalu przyjęto zgodnie z wytycznymi Zleceniodawcy. Rzeczoznawca majątkowy nie bierze odpowiedzialności za wynik wyceny jeżeli przyjęta powierzchnia użytkowa jest inna niż stan faktyczny.</u> <u>W związku z brakiem oględzin wewnętrznych nieruchomości, w wycenie standard wykończenia przyjęto zgodnie z wytycznymi Zleceniodawcy jako średni. W wycenie stan techniczny budynku został oceniony wyłącznie na podstawie oględzin zewnętrznych. Rzeczoznawca majątkowy nie bierze odpowiedzialności za wynik wyceny jeśli faktyczny standard wykończenia lub stan techniczny budynku jest inny od założonego.</u> Według informacji uzyskanej w Wydziale Planowania Przestrzennego w Grodzisku Mazowieckim, Przedmiot Wyceny położony jest na terenie nieobjętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z Uchwałą nr 978/2023 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 czerwca 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki, Przedmiot Wyceny położony jest na obszarze oznaczonym symbolem MU, przeznaczenie: wielofunkcyjne tereny zabudowy śródmiejskiej. Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej Przedmiotu Wyceny, jako przedmiotu prawa własności – <u>przy uwzględnieniu stanu Przedmiotu Wyceny na datę sporządzenia wyceny (stan aktualny Przedmiotu Wyceny).</u>		
Cel Wyceny	Określenie wartości rynkowej Przedmiotu Wyceny, jako przedmiotu prawa własności, dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności.		
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center; vertical-align: middle;">Wartość Przedmiotu Wyceny Stan Aktualny</td><td style="width: 50%; text-align: center; vertical-align: middle;"> 380 000 zł słownie: trzysta osiemdziesiąt tysięcy złotych </td></tr> </table>		Wartość Przedmiotu Wyceny Stan Aktualny	380 000 zł słownie: trzysta osiemdziesiąt tysięcy złotych
Wartość Przedmiotu Wyceny Stan Aktualny	380 000 zł słownie: trzysta osiemdziesiąt tysięcy złotych		
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center; vertical-align: middle;"><i>Data, na którą Określono i Uwzględniono w Wycenie Stan Przedmiotu Wyceny</i></td><td style="width: 50%; text-align: center; vertical-align: middle;">7 sierpnia 2026 r.</td></tr> </table>		<i>Data, na którą Określono i Uwzględniono w Wycenie Stan Przedmiotu Wyceny</i>	7 sierpnia 2026 r.
<i>Data, na którą Określono i Uwzględniono w Wycenie Stan Przedmiotu Wyceny</i>	7 sierpnia 2026 r.		
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center; vertical-align: middle;"><i>Data, na którą Określono Wartość Przedmiotu Wyceny</i></td><td style="width: 50%; text-align: center; vertical-align: middle;">7 sierpnia 2026 r.</td></tr> </table>		<i>Data, na którą Określono Wartość Przedmiotu Wyceny</i>	7 sierpnia 2026 r.
<i>Data, na którą Określono Wartość Przedmiotu Wyceny</i>	7 sierpnia 2026 r.		
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center; vertical-align: middle;"><i>Data Sporządzenia Operatu</i></td><td style="width: 50%; text-align: center; vertical-align: middle;">7 sierpnia 2026 r.</td></tr> </table>		<i>Data Sporządzenia Operatu</i>	7 sierpnia 2026 r.
<i>Data Sporządzenia Operatu</i>	7 sierpnia 2026 r.		
Autor Operatu	Operat Szacunkowy w całości wykonał: Szymon Barcicki ▪ rzeczoznawca majątkowy – uprawnienia nr 6101 ▪ certyfikat nr 2/2014 wydany przez PFSRM (wyceny dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności bankowych)		



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Adres	Poznań, os. Władysława Jagiełły 3 m. 3
Księga wieczysta	PO1P/00279103/2
Przedmiot wyceny	Przedmiotem opracowania jest nieruchomość lokalowa obejmująca lokal mieszkalny nr 3 usytuowany w budynku mieszkalnym wielorodzinnym IV-kondygnacyjnym, podpiwniczonym położonym w Poznaniu na os. Jana Władysława Jagiełły 3. Przedmiotowy lokal mieszkalny położony jest na 1 piętrze budynku, funkcjonalnie składający się z 4 pokoi, kuchni, przedpokoju oraz łazienki i wc o łącznej powierzchni użytkowej lokalu 73,00 mkw. Przedmiotowy lokal mieszkalny posiada wyodrębnioną księgę wieczystą nr PO1P/00279103/2 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych.
DANE DOTYCZĄCE OSZACOWANIA WARTOŚCI	
Cel oszacowania	Wycena dla zabezpieczenie emisji obligacji.
Zastosowane podejście do wyceny	Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej
Wartość rynkowa	691 000 PLN
	słownie: sześćset dziewięćdziesiąt jeden tysięcy złotych 0/100
Daty oszacowania	Operat szacunkowy wykonano:
	w dniu 09.08.2026r.
	według stanu na dzień 09.08.2026r.
	na poziomie cen na dzień 09.08.2026r.
	na podstawie wizji lokalnej z dnia 07.08.2026r.
Autor opracowania	Joanna Kinastowska (nr uprawnień 4264)
Pieczczęć i podpis	

ZIELONKI, ul. Galicyjska budynek nr 1, lokal nr 2, obręb 0018, ZIELONKI	ZL/VALUE/000020/2026	2
---	-----------------------------	---

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

ADRES LOKALU:
ZIELONKI, ul. Galicyjska budynek 1, lokal nr 2, obręb 0018, ZIELONKI, powiat krakowski, województwo małopolskie.
KRÓTKI OPIS LOKALU:
Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa - lokal mieszkalny nr 2 zlokalizowany w Zielonki ul. Galicyjska, obręb 0018. Wyceniany lokal o powierzchni użytkowej 85,31 m² położony na 1 piętrze (2 kondygnacji) w trzykondygnacyjnym budynku mieszkalnym wielorodzinnym. Na podstawie zapisów księgi wieczystej, ustalono, iż lokal składa się z pomieszczeń: kuchnia z jadalnią - 1, korytarz - 1, salon - 1, pokój - 2, łazienka - 1, garderoba - 2, pralnia/wc – 1. Do lokalu przynależy garaż. Dla lokalu mieszkalnego założona jest Księga Wieczysta nr KR1P/00381513/8 prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Podgórze w Krakowie – IV Wydział Ksiąg Wieczystych. Nieruchomość gruntowa objęta Księgą Wieczystą numer KR1P/00352014/8 prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Podgórze w Krakowie – IV Wydział Ksiąg Wieczystych. Nie dokonano oględzin wewnątrz lokalu. Przyjęto założenie, że lokal mieszkalny, wykończony jest w standardzie przeciętnym.
CEL WYCENY:
Dla potrzeb zabezpieczenia emisji obligacji.
METODYKA WYCENY:
Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.
DATY ISTOTNE DLA OPERATU:
Operat szacunkowy wykonano w dniu 03.08.2026 roku, ▪ według stanu na dzień 03.08.2026 roku, ▪ na poziomie cen na dzień 03.08.2026 roku, ▪ na podstawie wizji lokalnej z dnia 03.08.2026 roku.
OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA AKTUALNA (WR):
Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej, wynosi: -w stanie aktualnym: $W_{NA} = 923\ 000,00\ \text{zł}$ /słownie: dziewięćset dwadzieścia trzy tysiące złotych/
OPRACOWAŁ:
Magdalena Kliś-Suwała
PODPISY I PIECZĘĆ WYKONAWCY:

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	
Przedmiot wyceny:	Przedmiot niniejszej wyceny stanowi nieruchomość lokalowa o funkcji mieszkalnej wraz z odpowiadającym udziałem w nieruchomości wspólnej (tj. gruntowej), w ramach którego każdorazowemu właścicielowi przedmiotowego lokalu przysługuje m.in. możliwość korzystania na wyłączność z jednego boksu garażowego, jak również dwóch wewnętrznych miejsc postojowych w podziemnej wielostanowiskowej hali garażowej położonej wewnątrz budynku na kondygnacji -1.
Zakres wyceny:	Zakres wyceny jest tożsamy z przedmiotem wyceny i obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej wraz z udziałem równym 7.472/912.485 części w nieruchomości wspólnej (tj. gruntowej), stanowiącej grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
Adres:	ul. Nowatorów 3/33, 80-298 Gdańsk
Nr księgi wieczystej:	KW dla nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej: GD1G/00359275/2 KW dla nieruchomości wspólnej (tj. gruntowej): GD1G/00330247/8
Dane ewidencyjne:	Działka gruntu nr 394/1, obręb ewidencyjny 226101_1.0035 (Kokoszki) Identyfikator działki: 226101_1.0035.394/1 Obszar nieruchomości gruntowej: 0,9755 ha (9755 m ²)
Skrócony opis przedmiotu wyceny:	Przedmiotowa nieruchomość lokalowa o funkcji mieszkalnej położona jest przy ul. Nowatorów 3/33 na terenie gdańskiej dzielnicy Kokoszki. Przedmiotowy lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej wynoszącej 74,72 m ² , w skład którego wchodzi: pokój dzienny z aneksem kuchennym, trzy sypialnie, łazienka z wc, osobne (tj. wydzielone) wc oraz przedpokój, usytuowany jest na piątej kondygnacji (tj. na czwartym piętrze) pięciokondygnacyjnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego wzniesionego w technologii żelbetowej i oddanego do użytkowania w 2023 r. Obiekt stanowi część zadania inwestycyjnego pn. Start, które zostało zrealizowane przez firmę deweloperską Inpro. W ramach udziału w nieruchomości wspólnej (tj. gruntowej) każdorazowemu właścicielowi przedmiotowego lokalu przysługuje m.in. możliwość korzystania na wyłączność z jednego boksu garażowego nr 4 (pod budynkiem 3C), jak również dwóch wewnętrznych miejsc postojowych nr 28 i 41 w podziemnej wielostanowiskowej hali garażowej nr 2 położonej na kondygnacji -1. Przedmiotowa nieruchomość lokalowa ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Na potrzeby niniejszej wyceny założono dobry (tj. typowy, standardowy) stan techniczno-użytkowy (na prośbę zleceniodawcy oględziny przeprowadzono jedynie z zewnątrz). Czas ekspozycji nieruchomości na rynku szacowany jest na od 3 do 6 miesięcy.
Cel wyceny:	Operat został sporządzony dla potrzeb zabezpieczenia emisji obligacji.
Metoda wyceny:	Zastosowano podejście porównawcze i metodę korygowania ceny średniej.
Określona wartość rynkowa:	W_R = 967 400 zł słownie: <i>dziewięćset sześćdziesiąt siedem tysięcy i czterysta złotych</i>
Daty istotne dla procesu wyceny:	Data sporządzenia operatu szacunkowego: 01.08.2026 r. Data, na którą określono wartość nieruchomości: 30.07.2026 r. Data, na którą określono stan nieruchomości: 30.07.2026 r. Data dokonania oględzin nieruchomości: 30.07.2026 r.
Autor:	Tomasz Falborski (rzecznik majątkowy, nr upr. 7940)

Souwan



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Adres	Poznań, ul. Gothilfa Bergera 1A m. 62
Księga wieczysta	PO2P/00307593/6
Przedmiot wyceny	Przedmiotem opracowania jest nieruchomość lokalowa obejmująca lokal mieszkalny nr 62 usytuowany na VI piętrze w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, podpiwniczonym (w podpiwniczeniu zlokalizowana jest hala garażowa) położonym w Poznaniu, ul. Gothilfa Bergera 1A wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 80,13 mkw. Przedmiotowy lokal mieszkalny zapisany jest w księdze wieczystej KW nr PO2P/00307593/6 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Poznaniu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.
DANE DOTYCZĄCE OSZACOWANIA WARTOŚCI	
Cel oszacowania	Wycena dla zabezpieczenie emisji obligacji.
Zastosowane podejście do wyceny	Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej
Wartość rynkowa	1 167 081 PLN
	słownie: jeden milion sto sześćdziesiąt siedem tysięcy osiemdziesiąt jeden złotych 0/100
Daty oszacowania	Operat szacunkowy wykonano:
	w dniu 09.08.2026r.
	według stanu na dzień 09.08.2026r.
	na poziomie cen na dzień 09.08.2026r.
	na podstawie wizji lokalnej z dnia 07.08.2026r.
Autor opracowania	Joanna Kinastowska (nr uprawnień 4264)
Pieczęć i podpis	

Warszawa ul. Aleja Rzeczypospolitej 20 lok. nr 216	ZL/VALUE/000002/2026 (VALUE)	2
--	---------------------------------	---

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

ADRES NIERUCHOMOŚCI:
Warszawa, ul. Aleja Rzeczypospolitej 20 lok. nr 216.
KRÓTKI OPIS NIERUCHOMOŚCI:
Nieruchomość lokalowa - lokal mieszkalny, oznaczony nr 216 o pow. użytkowej 82,39m ² , usytuowany na 3 piętrze (4 kondygnacji) wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, położony w Warszawie, w dzielnicy Wilanów, ul. Aleja Rzeczypospolitej 20. Dla przedmiotowej nieruchomości lokalowej Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA2M/00522821/7.
CEL WYCENY:
Dla potrzeb zabezpieczenia emisji obligacji.
METODYKA WYCENY:
Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.
DATY ISTOTNE DLA OPERATU:
Operat szacunkowy wykonano w dniu 06.08.2026 roku, na poziomie cen na dzień 06.08.2026 roku, według stanu na dzień 06.08.2026 roku na podstawie wizji z dnia 31.07.2026 roku.
OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI (WR):
Wg stanu na dzień oględzin: <u>WR = 1 670 000 złotych</u> <u>Słownie: jeden milion sześćset siedemdziesiąt tysięcy złotych</u>
OPRACOWAŁA:
Mariola Oksiejuk
PODPISY I PIECZĘĆ WYKONAWCY:
Mariola Oksiejuk UPR. NR 4916

Warszawa ul. Aleja Rzeczypospolitej 20 lok. nr 215	ZL/VALUE/000001/2026 (VALUE)	2
--	---------------------------------	---

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

ADRES NIERUCHOMOŚCI:
Warszawa, ul. Aleja Rzeczypospolitej 20 lok. nr 215.
KRÓTKI OPIS NIERUCHOMOŚCI:
Nieruchomość lokalowa - lokal mieszkalny, oznaczony nr 215 o pow. użytkowej 55,06m ² , usytuowany na 3 piętrze (4 kondygnacji) wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, położony w Warszawie, w dzielnicy Wilanów, ul. Aleja Rzeczypospolitej 20. Dla przedmiotowej nieruchomości lokalowej Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA2M/00522823/1.
CEL WYCENY:
Dla potrzeb zabezpieczenia emisji obligacji.
METODYKA WYCENY:
Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.
DATY ISTOTNE DLA OPERATU:
Operat szacunkowy wykonano w dniu 06.08.2026 roku, na poziomie cen na dzień 06.08.2026 roku, według stanu na dzień 06.08.2026 roku na podstawie wizji z dnia 31.07.2026 roku.
OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI (WR):
Wg stanu na dzień oględzin: <u>WR = 1 150 000 złotych</u> <i>Słownie: jeden milion sto pięćdziesiąt tysięcy złotych</i>
OPRACOWAŁA:
Mariola Oksiejuk
PODPISY I PIECZĘĆ WYKONAWCY:
Mariola Oksiejuk UPR. NR 4916

Prawo odrębnej własności do lokalu mieszkalnego Jastrzębie Zdrój, ul. Ruchu Oporu, budynek nr 26, lokal nr 10	Zlecenie nr ZL/VALUE/000019/2026	2
--	-------------------------------------	---

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Województwo śląskie, powiat Jastrzębie Zdrój, gmina Jastrzębie Zdrój, miejscowość Jastrzębie Zdrój, ul. Ruchu Oporu budynek nr 26, lokal nr 10.

KRÓTKI OPIS NIERUCHOMOŚCI:

Lokal mieszkalny nr 10 położony jest na 5 kondygnacji (IV piętro) w budynku mieszkalnym, wielorodzinnym nr 26 i obejmuje: 4 pokoje, 1 kuchnię, 1 łazienkę, 1 wc, 1 przedpokój, o pow. użytkowej 74,09 m². Do lokalu przynależy piwnica nr 26/10, o pow. uż. 5,78 m².

Dla przedmiotowego prawa do lokalu Sąd Rejonowy w Jastrzębiu Zdroju, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi odrębną księgę wieczystą nr GL1J/00045333/0.

Dla nieruchomości gruntowej (dz. ew. nr 1175/61, obręb 0011, Szeroka) Sąd Rejonowy w Jastrzębiu Zdroju, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr GL1J/00029879/1.

Najbliższe otoczenie stanowią budynki mieszkalne wielorodzinne oraz handlowo-usługowe.

Budynek posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej na ul. Ruchu Oporu. Dojazd odbywa się drogą asfaltową.

Opracowanie wykonano na podstawie ograniczonej wizji (z zewnątrz budynku).

CEL WYCENY:

Dla potrzeb zabezpieczenia emisji obligacji.

METODYKA WYCENY:

Korygowania ceny średniej

DATY ISTOTNE DLA OPERATU:

Operat szacunkowy wykonano w dniu 08.08.2026 r.

- według stanu na dzień 04.08.2026 r.
- na poziomie cen na dzień 04.08.2026 r.
- na podstawie wizji lokalnej z dnia 04.08.2026 r.

OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA (WR) NIERUCHOMOŚCI:

- według stanu aktualnego:

317 000 zł

słownie: trzysta siedemnaście tysięcy złotych

OPRACOWAŁ:

mgr Ewa Sosna

Ewa
Sosna

Elektronicznie podpisany
przez Ewa Sosna
Data: 2026.08.11 13:36:34
+02'00'

PODPIS I PIECZĘĆ WYKONAWCY:

Rzeczoznawca Majątkowy
mgr Ewa Sosna, upr. 4005

Adres; ul. ALEJE JEROZOLIMSKIE 190D/62, Warszawa, dzielnica Włochy	Zlecenie nr ZL/VALUE/000009/2026	2
---	--	----------

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

ADRES NIERUCHOMOŚCI: UL. ALEJE JEROZOLIMSKIE 190D/62, WARSZAWA, DZIELNICA WŁOCHY
KRÓTKI OPIS NIERUCHOMOŚCI:
Lokal mieszkalny nr 62, położony przy ul. Aleje Jerozolimskie nr 190D w Warszawie, w dzielnicy Włochy.
Lokal mieszkalny stanowi przedmiot prawa własności. Dla nieruchomości lokalowej założona jest księga wieczysta nr WA5M/00525437/0.
Lokal położony jest na 2 kondygnacji (1 piętrze) budynku składającego się z 4 kondygnacji naziemnych. W podziemnej części budynku znajdują się miejsca postojowe oraz pomieszczenia gospodarcze.
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosi 29,76 mkw. Lokal składa się z: 1 pokoju z aneksem kuchennym, łazienki z toaletą, hallu. Lokal posiada dostęp do balkonu.
Lokal nie ma powierzchni przynależnych.
CEL WYCENY:
Zabezpieczenie emisji obligacji
METODYKA WYCENY:
Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej
DATY ISTOTNE DLA OPERATU:
Operat szacunkowy wykonano w dniu 2.08.2026 roku, - według stanu na dzień 2.08.2026 roku, - na poziomie cen na dzień 2.08.2026 roku, - na podstawie wizji lokalnej z dnia 2.08.2026 roku.
OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA (WR):
wartość rynkowa lokalu mieszkalnego wg stanu aktualnego: 577 000 zł Słownie: pięćset siedemdziesiąt siedem tysięcy złotych
OPRACOWAŁ:
Maria Lech-Bober; upr. Nr 5956
PODPIS I PIECZĘĆ WYKONAWCY:

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO**ADRES LOKALU:**

Częstochowa, ul. Kazimierza Michałowskiego 18 lok. 48

KRÓTKI OPIS LOKALU:

Lokal mieszkalny nr 48 stanowiący przedmiot odrębnej własności położony jest w Częstochowie, przy ul. Kazimierza Michałowskiego. Lokal o powierzchni użytkowej **61,00 m²** położony jest na II kondygnacji, (I piętrze), w V-kondygnacyjnym budynku mieszkalnym wielorodzinnym. Lokal funkcjonalnie składa się z: 3 pokoi, kuchni, łazienki, WC, przedpokoju. Dla szacowanego lokalu stanowiącego przedmiot odrębnej własności została urządzona księga wieczysta nr **CZ1C/00196806/2** prowadzona przez Sąd Rejonowy w Częstochowie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych.

Dla nieruchomości gruntowej prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Częstochowie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta nr CZ1C/00117231/3.

CEL WYCENY:

Ustalenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia emisji obligacji.

METODYKA WYCENY:

Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.

DATY ISTOTNE DLA OPERATU:

Operat szacunkowy wykonano w dniu 03 08 2026 roku,

- według stanu na dzień 03 08 2026 roku,
- na poziomie cen na dzień 03 08 2026 roku,
- na podstawie wizji lokalnej z dnia 03 08 2026 roku.

OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA (WR):

Wartość rynkową (WR) lokalu mieszkalnego nr 48 stanowiącego przedmiot odrębnej własności, położonego w Częstochowie, przy ul. Michałowskiego 18, określa się

— według stanu na dzień oględzin:

344 000,00 zł**słownie złotych: trzysta czterdzieści cztery tysiące złotych****OPRACOWAŁ:**

Barbara Czerwińska

Częstochowa, ul. Św. Brata Alberta 147E – dz. 10/13	ZL/VALUE/000021/2026	2
---	----------------------	---

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

ADRES NIERUCHOMOŚCI:
woj. śląskie, powiat m. Częstochowa, miejscowość Częstochowa, obręb 0001 Częstochowa, ul. Św. Brata Alberta 147E, działka o nr ewid. 10/13.
KRÓTKI OPIS NIERUCHOMOŚCI:
Przedmiotem wyceny jest: nieruchomość lokalowa o powierzchni użytkowej 137,50 m² , znajdująca się w budynku mieszkalnym niepodpiwniczonym, piętrowym, krytym stropodachem, w zabudowie szeregowej. Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej poprzez udział wynoszący 2/42 części w działce nr 10/7 stanowiącej wewnętrzną drogę dojazdową, dla której założona jest księga wieczysta nr CZ1C/00204960/9 , prowadzona przez Sąd Rejonowy w Częstochowie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych. Dla szacowanej nieruchomości lokalowej na dzień wyceny nie została wyodrębniona księga wieczysta. Dla nieruchomości gruntowej założona jest księga wieczysta nr CZ1C/00206596/0 , prowadzona przez Sąd Rejonowy w Częstochowie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych.
CEL WYCENY:
Ustalenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia emisji obligacji.
METODYKA WYCENY:
Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.
DATY ISTOTNE DLA OPERATU:
Operat szacunkowy wykonano w dniu 03.08.2026 roku ▪ według stanu na dzień 03.08.2026 roku ▪ na poziomie cen na dzień 03.08.2026 roku ▪ na podstawie wizji lokalnej z dnia 03.08.2026 roku
OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA (WR) NIERUCHOMOŚCI:
Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej położonej w Częstochowie, przy ulicy Św. Brata Alberta 147E, według stanu na dzień wyceny, wynosi:
$W_n = 739\ 000\ \text{zł}$
słownie złotych: siedemset trzydzieści dziewięć tysięcy
OPRACOWAŁA:
Barbara Czerwińska
PODPIS I PIECZĘĆ WYKONAWCY:
BARBARA CZERWIŃSKA, NR UPR. 5264

Bydgoszcz, ul. Lawinowa 12 m 8	ZL/VALUE/000013/2026	2
--------------------------------	----------------------	---

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

ADRES NIERUCHOMOŚCI:
Województwo kujawsko-pomorskie, miejscowość : Bydgoszcz, ul. Lawinowa 12 m 8
KRÓTKI OPIS NIERUCHOMOŚCI:
Nieruchomość lokalowa, stanowiąca lokal mieszkalny nr 8 o powierzchni użytkowej 48,60 m ² mieszczący się w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, położony na trzecim piętrze. Do lokalu przynależy komórka lokatorska o powierzchni 4,37 m ² . Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, Wydział X Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr BY1B/00124357/9. Najbliższe otoczenie szacowanej nieruchomości stanowi zabudowa wielorodzinna i tereny zielone- Górki Fordońskie. W pobliżu znajdują się punkty handlowe, targowisko, szkoła podstawowa, basen, przedszkole i przystanki komunikacji miejskiej.
CEL WYCENY:
Zabezpieczenie emisji obligacji
METODYKA WYCENY:
Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.
DATY ISTOTNE DLA OPERATU:
Operat szacunkowy wykonano w dniu 30.07.2026 roku ▪ według stanu na dzień 29.07.2026 roku ▪ na poziomie cen na dzień 30.07.2026 roku ▪ na podstawie wizji lokalnej z zewnątrz z dnia 29.07.2026 roku.
OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI :
- Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej według stanu na dzień wizji lokalnej
400.000 zł
<i>Słownie: czterysta tysięcy złotych</i>
PODPIS I PIECZĘĆ WYKONAWCY:
Autor operatu Rzeczoznawca majątkowy Nr upr. 4453