

**WARUNKI EMISJI OBLIGACJI**  
**SERII A**  
**EMITOWANYCH PRZEZ:**  
**NDI FINANCE SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W SOPOCIE**  
*(tekst jednolity z dnia 25 listopada 2024 r.)*



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

**NDI Finance sp. z o.o.** z siedzibą w Sopocie, adres: ul. Powstańców Warszawy 19, 81-718 Sopot, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001090079, REGON: 527874521, NIP: 5851503703, o kapitale zakładowym w wysokości 100.000 PLN (dalej zwana: „**Emitentem**”).

## 1. Definicje

- 1.1. „**Administrator Zabezpieczeń**” lub „**Administrator Hipoteki**” oznacza spółkę GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska z siedzibą w Warszawie, ulica ul. Dobra 40 (00-344 Warszawa), wpisaną do rejestru przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000541501, posiadającą NIP 7792022623, REGON 631226810, „pełniącą funkcję administratora Hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach dla Poręczenia oraz oświadczeń o poddaniu się egzekucji;
- 1.2. „**Agent Emisji**” oznacza agenta emisji, w rozumieniu art. 7a Ustawy o obrocie, przy czym funkcja ta w odniesieniu do Obligacji została powierzona Firmie Inwestycyjnej;
- 1.3. „**Agent Kalkulacyjny**” oznacza Firmę Inwestycyjną;
- 1.4. „**Aktualizacja Wyceny**” oznacza aktualizację wyceny nieruchomości wchodzących w skład Nieruchomości Docelowej, które stanowią przedmiot zabezpieczenia, przygotowana w formie operatu szacunkowego sporządzonego przez niezależnego rzeczoznawcę, nie później niż w terminie 1 miesiąca od dnia wydania decyzji zatwierdzającej projekt podziału Nieruchomości Początkowej przez Burmistrza miasta Pruszcza Gdański;
- 1.5. „**Brak Zezwolenia WIBOR**” oznacza, sytuację, w której administratorowi WIBOR zostało cofnięte lub zawieszono zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania wskaźnika WIBOR, w wyniku czego wskaźnik WIBOR nie może być dalej stosowany przez banki w Polsce;
- 1.6. „**Cena Emisyjna**” oznacza cenę nabycia jednej Obligacji określoną w pkt 6.2 Warunków Emisji;
- 1.7. „**Crowd Real Estate**” oznacza Crowd Real Estate spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, pod adresem: ul. Grzybowska 4 lok. U-7A, 00-131 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: 0000833877, posiadająca REGON: 385776831, NIP: 5252818234;
- 1.8. „**Depozyt**” oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;
- 1.9. „**Dług Netto**” oznacza sumę Zobowiązań Finansowych pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty, z uwzględnieniem środków pochodzących z wpłat nabywców lokali, zgromadzonych na rachunkach powierniczych, określaną każdorazowo na podstawie półrocznego lub rocznego skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego;
- 1.10. „**Dzień Emisji**” oznacza w stosunku do dowolnej Obligacji dzień, w którym po raz pierwszy prawa z takiej Obligacji zostaną zarejestrowane w Ewidencji;
- 1.11. „**Dzień Płatności**” oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.12. „**Dzień Płatności Odsetek**” oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;

- 
- 
- 1.13. „**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień tygodnia z wyjątkiem sobót i niedziel oraz innych dni ustawowo wolnych od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną;
- 1.14. „**Dzień Ustalenia Praw**” oznacza 3 (trzeci) Dzień Roboczy przed danym Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem: (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta oraz (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta;
- 1.15. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.2 Warunków Emisji;
- 1.16. „**Dzień Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.1 Warunków Emisji;
- 1.17. „**Emisja**” oznacza emisję Obligacji;
- 1.18. „**Ewidencja**” oznacza ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 3 pkt 4) Ustawy o Obrocie;
- 1.19. „**Firma Inwestycyjna**” oznacza podmiot świadczący na rzecz Emitenta usługę oferowania zgodnie z Ustawą o Obrocie, tj. Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.20. „**Formularz Zapisu**” oznacza prawidłowo wypełniony i podpisany przez adresata Propozycji Nabycia formularz przyjęcia Propozycji Nabycia Obligacji, przy czym dopuszczalnym jest, aby Formularz Zapisu został złożony w postaci elektronicznej;
- 1.21. „**GPW**” oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.22. „**Grupa Poręczyciela**” oznacza Poręczyciela, podmioty zależne od Poręczyciela lub współkontrolowane przez Poręczyciela w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości;
- 1.23. „**Hipoteka**” oznacza hipotekę, o której mowa w pkt 11.2 Warunków Emisji;
- 1.24. „**Kapitał Własny Emitenta**” oznacza łączną wartość kapitałów własnych określaną każdorazowo na podstawie ostatniego udostępnionego Sprawozdania Finansowego Emitenta;
- 1.25. „**Kapitał Własny Poręczyciela**” oznacza łączną wartość kapitałów własnych określaną każdorazowo na podstawie ostatniego udostępnionego skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Poręczyciela;
- 1.26. „**KDPW**” oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.27. „**Kodeks Spółek Handlowych**” oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 11467 ze zm.);
- 1.28. „**Koszty Emisji**” oznacza wszelkie opłaty, prowizje i koszty z tytułu przygotowania i przeprowadzenia emisji Obligacji, w tym wynagrodzenie Firmy Inwestycyjnej, koszty prawne i opłaty na rzecz instytucji rynku kapitałowego;
- 1.29. „**Korekta**” oznacza wartość lub działanie, które jest stosowane, aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym;
- 1.30. „**Marża**” oznacza 4,50 p.p. w skali roku;
- 1.31. „**Należność Główna**” oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji;
- 1.32. „**NDI Cukrownia PG sp. z o.o.**” oznacza NDI Cukrownia PG Sp. z o.o. z siedzibą w Sopocie, ul. Powstańców Warszawy 19, 81-718 Sopot, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy

- Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000680775, REGON: 367427085, NIP: 5851478738, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000 PLN
- 1.33. „**NDI Development sp. z o.o.**” oznacza NDI Development sp. z o.o. z siedzibą w Sopocie, ul. Powstańców Warszawy 19, 81-718 Sopot, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000455864, REGON: 221853310, NIP: 5851466072, o kapitale zakładowym w wysokości 14 475 000,00 PLN;
- 1.34. „**NDI S.A.**” oznacza NDI S.A. z siedzibą w Sopocie, ul. Powstańców Warszawy 19, 81-718 Sopot, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000872743, REGON: 220920598, NIP: 5851451923, o kapitale zakładowym w wysokości 130 000 000,00 PLN;
- 1.35. „**Nieruchomość Docelowa**” oznacza nieruchomości gruntowe położone w Pruszczu Gdańskim przy ul. Fryderyka Chopina, powiat gdański, województwo pomorskie, których podział zgodnie ze Wstępnym Projektem Podziału będzie wyglądał następująco:

Oznaczenie nieruchomości	Etap Projektu Cukrownia	Oznaczenie projektowanej działki wg Wstępnego Projektu Podziału	Powierzchnia działki (mkw.)	Wycena z operatu (zł)	Zdolność Zabezpieczeniowa
Nieruchomość 1	4a	B22	11 700	17 261 530	12 083 071
Nieruchomość 2	4b	B24	7 196	11 535 148	8 074 604
Nieruchomość 3	5	B14	12 464	23 324 039	16 326 827
Nieruchomość 4	6	B26	10 173	17 297 167	12 108 017
Nieruchomość 5	7,8	B10	15 030	37 617 243	26 332 070
		B7	9 707		
<b>Suma</b>			<b>66 270</b>	<b>107 035 127</b>	<b>74 924 589</b>

Na Nieruchomości Docelowej będą realizowane dalsze etapy Projektu Cukrownia. Na Dzień Emisji Nieruchomość Docelowa stanowi część Nieruchomości Początkowej.

- 1.36. „**Nieruchomość Początkowa**” oznacza zabudowaną nieruchomość gruntowa położoną w Pruszczu Gdańskim przy ul. Fryderyka Chopina, w skład których wchodzi działki ewidencyjne nr 69/70, 69/71, 69/75 oraz 69/76, przy czym działka 69/76 zgodnie z decyzją Burmistrza Pruszcza Gdańskiego z dnia 3 października 2023 r. została podzielona na działki nr 69/81, 69/83, 69/84, 69/85, 69/86, 69/87, 69/88 i 69/89, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą GD1G/00346170/2. Na dzień sporządzenia Warunków Emisji wnioszek w zakresie uwidocznienia podziału został złożony ale nierozpoznany.

Właścicielem Nieruchomości Początkowej jest Skarb Państwa, a jej użytkownikiem wieczystym jest NDI Cukrownia PG sp. z o.o. (KRS0000680775).

Na dzień sporządzenia Warunków Emisji Obligacji w Dziale IV księgi wieczystej wpisana jest hipoteka umowna na kwotę 15.000.000 (piętnaście milionów) dolarów zabezpieczająca spłatę kwoty pożyczki,

odsetek i wszelkich kosztów oraz opłat należnych pożyczkodawcy, wynikających z umowy pożyczki z dnia 11.03.2022 roku, na rzecz Crowd Real Estate (dalej jako „**Wierzytelność Crowd Real Estate**”).<sup>1</sup>

- 1.37. **Nieruchomość Wyłączana** – oznacza nieruchomość gruntową składającą się z działek innych niż działki składające się na Nieruchomość Docelową. Nieruchomość Wyłączana na Dzień Emisji stanowi część Nieruchomości Początkowej, a po zatwierdzeniu Wstępnego Projektu Podziału przez Burmistrza miasta Pruszcz Gdański, zostanie złożony wniosek o ich przeniesienie do nowozakładanej księgi wieczystej albo pozostawienie w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Początkowej oraz wydzielenie wszystkich działek innych niż Nieruchomość Wyłączana i nie będzie stanowił przedmiotu zabezpieczenia hipotecznego Obligacji. W przypadku wpisania Hipoteki na Nieruchomości Wyłączanej Administrator Hipoteki będzie zobowiązany do udzielenia zgody na zwolnienie spod obciążenia Hipoteką (poprzez beczężarowe wyodrębnienie do osobnych ksiąg wieczystych albo pozostawienie wyłącznie tych działek w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Początkowej oraz wydzielenie wszystkich działek Nieruchomości Docelowej do nowej księgi wieczystej), na co Obligatariusze z góry wyrażają zgodę.<sup>2</sup>
- 1.38. „**Obligatariusz**” oznacza posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym;
- 1.39. „**Odsetki**”, oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji;
- 1.40. „**Ogłoszenie Braku Reprezentatywności**” oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający publicznego oświadczenia, że wskaźnik WIBOR przestał lub przestanie być reprezentatywny dla właściwego dla niego rynku bazowego lub rzeczywistości ekonomicznej, którą wskaźnik WIBOR miał mierzyć i że brak jest możliwości do przywrócenia takiej reprezentatywności;
- 1.41. „**Ogłoszenie Końca Publikacji**” oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że wskaźnik WIBOR przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następcą, który będzie nadal obliczał lub publikował WIBOR;
- 1.42. „**PLN**”, „**zł**” oznacza prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;
- 1.43. „**Podmiot Prowadzący Rachunek**” oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
- 1.44. „**Podmiot Wyznaczający**” oznacza Komisję Nadzoru Finansowego, Narodowy Bank Polski, administratora WIBOR lub organizację branżową lub międzyinstytucjonalną grupę roboczą, którą wskazała Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR innym wskaźnikiem referencyjnym;
- 1.45. „**Podmiot Zależny**” oznacza podmiot będący jednostką zależną w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości lub jednostkę, nad którą Poręczyciel sprawuje współkontrolę w wymiarze nie mniejszym niż wszyscy pozostali wspólnicy/udziałowcy tej jednostki łącznie, przy czym zdolność powoływania przez Poręczyciela większości członków organu nadzoru w jednostce nie stanowi samodzielnie przesłanki wystarczającej do uznania, że Poręczyciel sprawuje nad jednostką kontrolę;
- 1.46. „**Poręczenie**” oznacza poręczenie za zobowiązania Emitenta wynikające z Obligacji do kwoty równej 150% wartości nominalnej przydzielanych Obligacji, udzielone przez Poręczyciela;

<sup>1</sup> Na podstawie pkt 11.2.8. Warunków Emisji Obligacji Serii A - *Przesłanki Zwolnienia 1*, Administrator Zabezpieczeń pismem z dnia 22 listopada 2024 roku potwierdził spełnienie przesłanek zwolnienia części nieruchomości z obciążenia hipoteką jako drogi publicznej. W związku z tym działki gruntu o numerach ewidencyjnych: 122, 142, 115, 125, 139, 120, 130, 126, 135 i 149, które powstaną w wyniku podziału geodezyjnego działek gruntu o numerach ewidencyjnych: 69/70, 69/71, 69/75, 69/81, 69/82, 69/83, 69/84, 69/85, 69/86, 69/87, 69/88, 69/89, zostaną zwolnione z obciążenia ww. hipoteką na dzień ich wyodrębnienia.

<sup>2</sup> jw.

- 
- 1.47. „**Poręczyciel**” oznacza Grupa NDI S.A. z siedzibą w Sopocie, adres: ul. Powstańców Warszawy 19, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000508824, REGON: 222080694, NIP: 5851468680, o kapitale zakładowym w wysokości 349 242 900 PLN (opłacony w całości);
  - 1.48. „**Prawo Upadłościowe**” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 1520);
  - 1.49. „**Prawo restrukturyzacyjne**” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (tj. Dz.U. z 2022 poz. 2309 z późn. zm);
  - 1.50. „**Promesa Crowd Real Estate**” oświadczenie Crowd Real Estate w przedmiocie wyrażenia zgody na wykreślenie hipoteki umownej lub bezciężarowe wyodrębnienie działek do osobnych ksiąg wieczystych, ustanowionej na Nieruchomości Początkowej zabezpieczającej Wierzytelności Crowd Real Estate  
Zgoda ta może zostać udzielona pod warunkiem wpłaty na wskazane przez Crowd Real Estate rachunek bankowy określonej kwoty z tytułu spłaty zobowiązań wynikających z umów pożyczek;
  - 1.51. „**Projekt Cukrownia**” oznacza projekt polegający na budowie wieloetapowego osiedla mieszkaniowego wraz z usługami towarzyszącymi na terenie dawnej cukrowni w Pruszczu Gdańskim;
  - 1.52. „**Rachunek Obligacji**” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
  - 1.53. „**Rachunek Papierów Wartościowych**” oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
  - 1.54. „**Rachunek Zbiorczy**” oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
  - 1.55. „**Regulacje KDPW**” oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności *Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych*;
  - 1.56. „**Rozporządzenie prospektowe**” oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE;
  - 1.57. „**Rynek ASO Catalyst**” oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez GPW lub jej następców prawnych;
  - 1.58. „**Sprawozdanie Finansowe**” oznacza sporządzone zgodnie z odpowiednimi standardami rachunkowości odpowiednio:
    - 1.58.1. roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta wraz ze sprawozdaniem z badania biegłego rewidenta w terminie do 5 miesięcy od zakończenia roku obrotowego,
    - 1.58.2. półroczne jednostkowe dane finansowe Emitenta sporządzane w terminie do 3 miesięcy od zakończenia pierwszego półrocza roku obrotowego;
    - 1.58.3. roczne jednostkowe i skonsolidowane sprawozdania finansowe Poręczyciela wraz ze sprawozdaniami z badania biegłego rewidenta za 2023 r. w terminie 6 miesięcy od zakończenia roku obrotowego a za kolejne lata w terminie pięciu miesięcy od zakończenia danego roku obrotowego,
    - 1.58.4. półroczne jednostkowe i skonsolidowane dane finansowe Poręczyciela (Grupy Poręczyciela) sporządzane w terminie do końca trzeciego kwartału;

- przy czym Emitent po Dniu Emisji będzie sporządzał i publikował Sprawozdania Finansowe, zgodnie z przepisami dotyczącymi przekazywania raportów okresowych przez spółki, których Obligacje notowane są na Rynku ASO Catalyst (załącznik nr 4 do Załącznik Nr 4 do Regulaminu Alternatywnego Systemu)
- 1.59. „**Stopa Bazowa**” ma znaczenie nadane w pkt 16.4.1 Warunków Emisji;
  - 1.60. „**Stopa Procentowa**” oznacza Marżę powiększoną o Stopę Bazową, z zastrzeżeniem pkt. 16.5 Warunków Emisji Obligacji;
  - 1.61. „**Strona Internetowa**” oznacza stronę internetową Emitenta dostępną pod adresem [www.ndi.pl](http://www.ndi.pl) lub innej, która ją zastąpi;
  - 1.62. „**Szczegółowe Zasady Działania KDPW**” oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
  - 1.63. „**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2244 z późn. zm.);
  - 1.64. „**Ustawa o Obrocie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 646 późn. zm.);
  - 1.65. „**Ustawa o Ofercie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j.: Dz.U. z 2022 r. poz. 2554);
  - 1.66. „**Ustawa o Rachunkowości**” oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (t.j.: Dz. U. z 2023 r. poz. 120 ze zm.);
  - 1.67. „**Walne Zgromadzenie**” oznacza walne zgromadzenie Emitenta;
  - 1.68. „**WIBOR**” oznacza wskaźnik referencyjny stopy procentowej, odzwierciedlający poziom stopy procentowej, po jakiej banki są gotowe udzielać sobie kredytów, którego administratorem jest GPW Benchmark S.A. i ustalany jest na fixingu zgodnie z „Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR”;
  - 1.69. „**WIRON**” oznacza wskaźnik referencyjny określony w Regulaminie Indeksu Stopy Procentowej WIRON przyjętym Uchwałą Zarządu GPW Benchmark nr 85/2022 z dnia 30 listopada 2022 r. lub innym dokumencie, który go zastąpi;
  - 1.70. „**Wskaźnik Alternatywny**” oznacza wskaźnik referencyjny, który zastępuje WIBOR lub WIRON w sytuacjach opisanych w Warunkach Emisji;
  - 1.71. „**Wskaźnik Wartości Zabezpieczenia**” oznacza stosunek łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji Emitenta zabezpieczonych hipotecznie na działkach wchodzących w skład Nieruchomości Docelowej do wartości szacunkowych działek wchodzących w skład Nieruchomości Docelowej wskazanych w Warunkach Emisji mających stanowić dalej przedmiot zabezpieczenia;
  - 1.72. „**Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego**” oznacza stosunek łącznej wartości Długu Netto Poręczyciela do Kapitału Własnego Poręczyciela wykazanych w ostatnio opublikowanym półrocznym lub rocznym skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Poręczyciela;
  - 1.73. „**Wstępny Projekt Podziału**” oznacza mapę obejmującą Nieruchomość Początkową oraz przedstawiającą plan podziału działek ewidencyjnych nr 69/75, 69/85, 69/86, 69/87 i 69/81, które zgodnie z decyzją Burmistrza Pruszcza Gdańskiego z dnia 3 października 2023 r. powstały w wyniku podziału działki 69/76, (wchodzącej w skład Nieruchomości Początkowej) na Nieruchomość Docelową i Nieruchomość Wyłączaną wraz z naniesieniami istniejących budynków. Wstępny Projekt Podziału stanowi jeden z załączników do operatu szacunkowego;
  - 1.74. „**Zdolność Zabezpieczeniowa**” oznacza maksymalną wartość nominalną Obligacji jaka może zostać zabezpieczona na danej działce, wchodzącej w skład Nieruchomości Docelowej, a która została wskazana



dla danej nieruchomości w pkt 1.35. Po sporządzeniu Aktualizacji Wyceny z pkt. 11.2.6 do obliczania Zdolności Zabezpieczeniowej będzie brana niższa z wartości danej nieruchomości: i) wskazana Zdolność Zabezpieczeniowa w tabeli w pkt. 1.35 lub ii) zaktualizowana wartość określona w Aktualizacji Wyceny pomnożona przez 0,7;

- 1.75. „**Zobowiązania Finansowe**” oznacza sumę zobowiązań finansowych według wartości bilansowych, w szczególności wynikających z umów pożyczki, kredytu, obligacji, innych dłużnych papierów wartościowych, umów leasingu finansowego, umów faktoringu odwrotnego, określaną każdorazowo na podstawie półrocznego lub rocznego skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego; przy czym za Zobowiązania Finansowe nie będą uznawane:
- zobowiązania związane z opłatami z tytułu użytkowania wieczystego oraz inne zobowiązania z tytułu leasingu, które zgodnie z MSSF obowiązującym do 1 stycznia 2019 roku nie były traktowane jako zobowiązania bilansowe
  - zobowiązania handlowe wynikające z prowadzonej przez Emitenta, Poręczyciela lub inny podmiot z Grupy Poręczyciela działalności gospodarczej (tzw. „kredyt kupiecki”),
  - zobowiązania z tytułu udzielonych gwarancji dobrego wykonania przez generalnych wykonawców, którzy prowadzili lub będą prowadzić prace budowlane na inwestycjach realizowanych przez Grupy Poręczyciela;
- 1.76. „**Zgromadzenie Obligatariuszy**” oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Ustawą o Obligacjach;

## **2. Status prawny obligacji (treść i forma Obligacji)**

- 2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, nie mającym postaci dokumentu w rozumieniu art. 8 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, w sposób i terminach tam określonych.
- 2.2. Prawa z Obligacji powstają z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji osób uprawnionych z Obligacji prowadzonej przez Agenta Emisji i przysługują osobom wskazanym w tej Ewidencji jako osoby uprawnione z Obligacji.
- 2.3. Agent Emisji utworzy Ewidencje uprawnionych z Obligacji i zapisze Obligacje w Depozycie

## **3. PODSTAWA PRAWNA EMISJI**

- 3.1. Emisja Obligacji następuje na podstawie:
- 3.1.1. przepisów Ustawy o Obligacjach,
- 3.1.2. uchwały zarządu Emitenta nr 1 z dnia 5 marca 2024 r. w sprawie emisji obligacji serii A,

## **4. SERIA OBLIGACJI**

- 4.1. Obligacje emitowane są w serii oznaczonej literą A.

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

- 5.1. Po odliczeniu Kosztów Emisji całość środków z emisji zostanie wykorzystana na finansowanie kapitału obrotowego w segmencie deweloperskim (finansowanie grupy kapitałowej NDI Development sp z o.o.), w szczególności poprzez sfinansowanie całkowitej spłaty Wierzytelności Crowd Real Estate przez NDI Cukrownia PG sp. z o.o, której bieżące saldo wynosi ok 8,3 mln USD.
- 5.2. Środki pozyskane z emisji Obligacji pomniejszone o Koszty Emisji Firma Inwestycyjna przeleje na rachunek Emitenta w terminie 1 (jednego) Dnia Roboczego od Dnia Emisji.

## **6. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA**



- 
- 6.1. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych, z zastrzeżeniem jej obniżenia zgodnie z Warunkami Emisji.
  - 6.2. Cena Emisyjna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.
  - 7. WIELKOŚĆ EMISJI**
  - 7.1. W ramach Emisji emitowanych jest do 70.000 (siedemdziesiąt tysięcy) sztuk, o łącznej wartości nominalnej do 70.000.000 (siedemdziesiąt milionów) złotych.
  - 8. PRÓG EMISJI**
  - 8.1. Próg emisji, o którym mowa w art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach nie został określony.
  - 8.2. Przydział Obligacji zostanie poprzedzony:
    - 8.2.1. otrzymaniem Promesy Crowd Real Estate;
    - 8.2.2. wykonaniem czynności, które mają być zrealizowane zgodnie z Warunkami Emisji przed Dniem Emisji i dotyczą zabezpieczeń określonych w pkt 11.
  - 9. TRYB EMISJI**
  - 9.1. Obligacje emitowane są w trybie przewidzianym w art. 33 pkt. 1 Ustawy o Obligacjach w zw. z art. 2 lit. d Rozporządzenia prospektowego, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a, b lub d Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie nie jest wymagane sporządzenie prospektu ani memorandum informacyjnego.
  - 9.2. Przyjęcie propozycji nabycia Obligacji może zostać złożone w postaci elektronicznej.
  - 10. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI**
  - 10.1. Przenoszenie praw z Obligacji następuje zgodnie z Ustawą o Obligacjach oraz Ustawą o obrocie z uwzględnieniem Regulacji KDPW.
  - 10.2. Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do obrotu na Rynku ASO Catalyst.
  - 11. FORMA I ZAKRES ZABEZPIECZENIA. DODATKOWE ZOBOWIĄZANIA I OŚWIADCZENIA.**
  - 11.1. Zabezpieczenia Obligacji zostaną ustanowione w terminach i na warunkach niżej określonych.
  - 11.2. Obligacje będą zabezpieczone Hipoteką na wszystkich lub na niektórych z działek wchodzących w skład Nieruchomości Początkowej, a następnie na Nieruchomości Docelowej, w zależności od wartości nominalnej przydzielanych obligacji, stosownie do tabeli zamieszczonej w pkt 1.35 docelowo o najwyższym pierwszeństwie (na pierwszym miejscu hipotecznym) rzecz Administratora Hipoteki, do kwoty równej 150% wartości nominalnej przydzielanych Obligacji („Hipoteka”), przy czym:
    - 11.2.1. Emitent dokona wyboru, które z działek wchodzących w skład Nieruchomości Początkowej, a następnie Nieruchomości Docelowej, objęte zostaną Hipoteką z zastrzeżeniem, że ich łączna Zdolność Zabezpieczeniowa nie może być niższa niż wartość nominalna przydzielanych Obligacji.
    - 11.2.2. Oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki na Nieruchomości Początkowej zostanie złożone przed Dniem Emisji;
    - 11.2.3. Wraz z oświadczeniem o ustanowieniu Hipoteki, dłużnik hipoteczny złoży w formie aktu notarialnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 Kodeksu Postępowania Cywilnego do kwoty równej sumie Hipoteki, w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do 31
-

marca 2028 r. Każdorazowa zmiana dłużnika hipotecznego wymaga złożenia oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji, o którym mowa w zdaniu powyżej z nabytej przez niego Nieruchomości w terminie nie dłuższym niż 3 (trzy) Dni Robocze od dnia w którym nastąpiło nabycie danej Nieruchomości przez nowego dłużnika hipotecznego (na zasadach analogicznych jak określone powyżej);

- 11.2.4. Hipoteka na Nieruchomości Docelowej zostanie wpisana do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia w terminie do dnia 31 marca 2025 r. Termin ten uznaje się za termin ustanowienia zabezpieczenia w rozumieniu art. 74 ust. 3 Ustawy o Obligacjach;
- 11.2.5. Wycena Nieruchomości Docelowej została sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego, który został wybrany przez Emitenta, ponieważ posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu oraz spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Wyciąg z operatu szacunkowego stanowi Załącznik nr 1 do Warunków Emisji. Na żądanie osoby zainteresowanej Emitent udostępni kompletną wycenę;
- 11.2.6. Emitent zobowiązany jest do przedłożenia Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Hipoteki Aktualizacji Wyceny w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od dnia jej sporządzenia. Dopuszczalne jest by powierzchnie poszczególnych nieruchomości wchodzących w skład Nieruchomości Docelowej wykazanych w Aktualizacji Wyceny różniła się od powierzchni wskazanych w operacie z pkt. 11.2.611.2.5 o nie więcej niż 3 %, przy czym musi być zachowana Zdolność Zabezpieczeniowa.
- 11.2.7. Zaspokojenie z przedmiotu Hipoteki będzie następować w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego.
- 11.2.8. Wszelkie działki ewidencyjne, które zostaną obciążone Hipoteką, a które zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania terenu lub ostateczną decyzją ZRiD lub inną ostateczną decyzją wywłaszczającą na cele publiczne są lub będą przeznaczone pod drogi publiczne, drogi wewnętrzne, ciągi piesze, zieleń publiczną, place miejskie i aleje piesze („Przesłanki Zwolnienia 1”), będą podlegać zwolnieniu spod obciążenia Hipoteką (poprzez bezciężarowe wyodrębnienie w części przeznaczonej na powyższe cele do osobnych ksiąg wieczystych), na co Obligatoriusze z góry wyrażają zgodę, a Administrator Hipoteki będzie zobowiązany do potwierdzenia w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatoriuszy udzielenia takiej zgody stosownym dokumentem, o ile okaże się to konieczne dla celów postępowań związanych z wyodrębnieniem tych działek do oddzielnych ksiąg wieczystych, z zastrzeżeniem dokonania następujących czynności:
- (i) Emitent złoży wniosek do Administratora Hipoteki oraz Firmy Inwestycyjnej, w którym wskaże nieruchomość, która ma być zwolniona spod obciążenia Hipoteką („**Nieruchomość Zwalniana**”) wraz z dokumentami potwierdzającymi spełnienie którejkolwiek z opisanych wyżej Przesłanek Zwolnienia 1 („**Wniosek o Zwolnienie**”);
  - (ii) w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od otrzymania powyższego wniosku od Emitenta, Administrator Hipoteki – w przypadku, gdy Nieruchomość Zwalniana spełnia którąkolwiek z opisanych wyżej Przesłanek Zwolnienia – złoży Emitentowi oświadczenie, w którym potwierdzi, iż nieruchomość objęta wnioskiem Emitenta spełnia którąkolwiek z opisanych wyżej Przesłanek Zwolnienia 1 („**Potwierdzenie od Administratora**”);

- (iii) Zmiana Warunków Emisji polegająca na tym, iż Nieruchomość Zwalniana przestaje stanowić przedmiot Hipoteki, będzie skuteczna z dniem, w którym Emitent, po uprzednim otrzymaniu Potwierdzenia od Administratora, opublikuje na Stronie Internetowej Emitenta:
- a. Wniosek o Zwolnienie;
  - b. Potwierdzenie od Administratora
  - c. tekst jednolity Warunków Emisji uwzględniający opisaną wyżej zmianę
- 11.2.9. Na powyższą zmianę Warunków Emisji Emitent i wszyscy Obligatariusze odgórnie wyrażają zgodę;
- 11.2.10. W terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od publikacji dokumentów na Stronie Internetowej Emitenta zgodnie z pkt 11.2.8(iii) WEO, Administrator Hipoteki będzie zobowiązany przekazać Emitentowi odpowiednie pisemne oświadczenie z podpisem notarialnie poświadczonym, iż w związku z opisaną wyżej zmianą Warunków Emisji wyraża zgodę na zwolnienie spod obciążenia Hipoteką Nieruchomości Zwalnianej.
- 11.3. Na pisemny wniosek Emitenta Administrator Hipoteki będzie zobowiązany wyrazić zgodę na zwolnienie działek wchodzących w skład Nieruchomości Docelowej spod obciążenia Hipoteką pod warunkiem, że:
- 11.3.1. łączna wartość nominalna Obligacji na dzień złożenia wniosku o zwolnienie nie będzie wyższa niż suma Zdolności Zabezpieczeniowych nieruchomości mających stanowić przedmiot Hipoteki po zwolnieniu,
  - 11.3.2. zgodnie z pisemnym oświadczeniem złożonym przez Emitenta Administratorowi Hipoteki oraz Firmie Inwestycyjnej, na dzień złożenia wniosku do Administratora Hipoteki nie wystąpiło zdarzenie powodujące wymagalność Obligacji lub uprawniające do żądania natychmiastowego wykupu Obligacji lub stanowiące Podstawę Wcześniejszego Wykupu, a jeśli wystąpiło to wówczas gdy stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestał trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostały usunięte
  - 11.3.3. Firma Inwestycyjna dostarczy do Administratora Hipoteki oświadczenie potwierdzające spełnienie przesłanek, o których mowa w pkt 11.3.1 i 11.3.2 powyżej,
- („Przesłanki Zwolnienia 2”).
- Postanowienia z pkt. 11.2.8 pkt. (i), (ii) i (iii), 11.2.9 i 11.2.10 stosuje się odpowiednio.
- 11.4. Zabezpieczeniem zobowiązań z Obligacji będzie poręczenie udzielone („Poręczenie”), przy czym:
- 11.4.1. Poręczenie zostanie udzielone poprzez zawarcie przed Dniem Emisji umowy poręczenia przez Poręczyciela z Administratorem Zabezpieczeń, który będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela z tytułu Poręczeń;
  - 11.4.2. Poręczenie zostanie udzielone do kwoty odpowiadającej 150 (sto pięćdziesiąt) % wartości nominalnej wstępnie alokowanych Obligacji;
  - 11.4.3. Poręczenie zostanie udzielone na okres do dnia 31 marca 2028 r.
  - 11.4.4. Oświadczenie Poręczyciela o poddaniu się egzekucji z całego majątku Poręczyciela co do zobowiązań zabezpieczonych Poręczeniem zostanie złożone przez Poręczyciela w formie aktu notarialnego na podstawie art. 777 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego, do kwoty równej kwocie Poręczenia, a Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi w terminie do 31 marca 2028 r.

- 11.4.5. Zaspokojenie z Poręczenia nastąpi z całego majątku Poręczyciela, który w przypadku opóźnienia się w spełnieniu świadczeń pieniężnych wynikających z Warunków Emisji przez Emitenta, odpowiadać będzie za dług Emitenta jak dłużnik solidarny.
- 11.5. Pomędzy Emitentem i Administratorem Zabezpieczeń została zawarta umowa administrowania zabezpieczeniami obligacji, na podstawie której Administrator Zabezpieczeń będzie pełnił dla Hipoteki funkcję administratora hipoteki stosownie do art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz administratora Poręczenia stosownie do art. 29 Ustawy o Obligacjach, przy czym:  
Administrator Zabezpieczeń będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego oraz wierzyciela z tytułu Poręczenia we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy;
- 11.6. W przypadku rozwiązania umowy, o której mowa w pkt. 11.5 powyżej, Emitent będzie zobowiązany do niezwłocznego powołania nowego Administratora Zabezpieczeń lub naprawienia szkody w przypadku naruszenia powyższego.
- 12. ŚWIADCZENIA EMITENTA**
- 12.1. Emitent, na warunkach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, zobowiązuje się do spełnienia następujących świadczeń:
- 12.1.1. wykupu Obligacji zgodnie z pkt. 13 Warunków Emisji oraz
- 12.1.2. zapłaty premii w przypadkach przewidzianych w pkt. 15.1.4 Warunków Emisji
- 12.1.3. zapłaty Odsetek (Oprocentowania) zgodnie z pkt. 16 Warunków Emisji.
- 12.2. Emitent będzie dokonywał świadczeń, o których mowa powyżej, na rzecz każdego Obligatariusza, zgodnie z Regulacjami KDPW.
- 13. WYKUP OBLIGACJI**
- 13.1. Wykup Obligacji nastąpi w dniu **25 marca 2027 r. („Dzień Wykupu”)**, z zastrzeżeniem pkt. 13.2 Warunków Emisji.
- 13.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 14 - 15 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**”):
- 13.2.1. na żądanie Obligatariusza lub
- 13.2.2. na żądanie Emitenta.
- 13.3. Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu.
- 13.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Głównej, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji oraz o premię zdefiniowaną w pkt. 15.1.4., w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta.
- 13.5. Niezależnie od postanowień powyższych:
- 13.5.1. w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji;
- 13.5.2. w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.
- 13.5.3. Emitent nie ustanowi zabezpieczeń w terminach wynikających z Warunków Emisji, Obligacje podlegają na żądanie Obligatariusza natychmiastowemu wykupowi.

13.6. Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.

**14. WZCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA**

14.1. Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji tylko w przypadkach i na zasadach określonych poniżej.

14.2. Żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zostać doręczone przez Obligatariusza na adres Emitenta i podmiotu prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza, na którym będą zapisane Obligacje.

14.3. Emitent ma prawo żądać przedstawienia świadectwa depozytowego lub innego dokumentu potwierdzającego fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu.

14.4. W przypadku, gdy:

14.4.1. Emitent będzie w zwłocie z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi;

14.4.2. Emitent będzie w niezawinionym przez niego opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, nie krótszym niż 3 dni, Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji.

14.5. W przypadku, gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej (**Podstawy Wcześniejszego Wykupu**), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie od dnia, w którym Emitent powinien zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt 18.2 Warunków Emisji do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Podstawy Wcześniejszego Wykupu. Obligacje wskazane w żądaniu danego Obligatariusza i temu Obligatariuszowi przysługujące Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 30 dni od dnia złożenia żądania, chyba że przed złożeniem przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte, o czym Emitent zawiadomi obligatariuszy w sposób przewidziany w Warunkach Emisji:

14.5.1. Regulowanie zobowiązań przez Emitenta i Poręczyciela

- (i) Emitent lub Poręczyciel lub NDI S.A. nie dokonał płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 10% Kapitału Własnego Poręczyciela, lub
- (ii) Emitent lub Poręczyciel lub NDI S.A. ogłosił, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności, lub
- (iii) Emitent lub Poręczyciel lub NDI S.A. 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.

14.5.2. Zgody, licencje, zezwolenia

Zostaną wycofane lub przestaną obowiązywać jakiegokolwiek zgody lub zezwolenia lub licencje umożliwiające Emitentowi lub Poręczycielowi wykonywanie podstawowej działalności na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

14.5.3. Wypłata dywidendy i inne wypłaty na rzecz akcjonariuszy

- a. Z zastrzeżeniem pkt. b. mające miejsce po Dniu Emisji, w danym roku obrotowym przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji:

- (i) wypłacenie przez Poręczyciela dywidendy lub zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy, lub
- (ii) skup lub umorzenie akcji własnych Poręczyciela za wynagrodzeniem, lub
- (iii) jakiegokolwiek inne przekazanie środków pieniężnych akcjonariuszom Poręczyciela w sposób o zbliżonym skutku ekonomicznym do zdarzeń opisanych w pkt. (i) – (ii).

b. Poręczyciel jest uprawniony do wypłaty w danym roku obrotowym środków z tytułów, o których mowa w pkt a. powyżej, w łącznej wysokości nieprzekraczającej 50 % skonsolidowanego zysku netto za poprzedni rok obrotowy.

#### 14.5.4. Zaprzestanie prowadzenia działalności

Grupa Poręczyciela zmieni rodzaj prowadzonej podstawowej działalności gospodarczej polegającej na prowadzeniu robót budowlanych związanych z budową, przebudową, rozbudową czy odbudową obiektów oraz działalnością deweloperską,

Za zmianę rodzaju prowadzonej podstawowej działalności gospodarczej w istotnej części rozumie się sytuację, w której przychody ze sprzedaży produktów Grupy Poręczyciela z podstawowej działalności gospodarczej, wyniosą mniej niż 60% przychodów ze sprzedaży produktów Grupy Poręczyciela, na podstawie ostatniego rocznego oraz półrocznego skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Poręczyciela.

#### 14.5.5. Finansowanie podmiotów spoza Grupy Poręczyciela

Łączne aktualne saldo udzielonych po Dniu Emisji (i niespłaconych) pożyczek (lub transakcji o tożsamych skutkach ekonomicznych) przez podmioty z Grupy Poręczyciela do podmiotów spoza Grupy Poręczyciela wyniesie więcej niż 10% Kapitału Własnego Poręczyciela..

#### 14.5.6. Poręczenie, gwarancje i obciążanie majątku

Poręczyciel lub podmiot z Grupy Poręczyciela udzieli gwarancji lub poręczeń na zabezpieczenia zobowiązań podmiotu/podmiotów niewchodzących w skład Grupy Poręczyciela lub ustanowi jakiegokolwiek zabezpieczenie na swoim majątku na zabezpieczenie zobowiązań podmiotu/podmiotów niewchodzących w skład Grupy Poręczyciela w wysokości przekraczającej łącznie 10% Kapitału Własnego Poręczyciela

Powyższe ograniczenie nie ma zastosowania do uzyskiwania i udzielania gwarancji, poręczeń i innych zabezpieczeń, które nie stanowią Zobowiązań Odsetkowych, w tym w szczególności zwyczajowo udzielanych przez inwestora lub generalnego wykonawcę lub wykonawcę w toku procesu budowlanego lub sprzedaży mieszkań (w tym gwarancji jakości, gwarancji dobrego wykonania robót budowlanych, gwarancji na rzecz podwykonawców) bądź producenta wyrobów i materiałów o przeznaczeniu przemysłowym (w tym w szczególności gwarancji jakości) bądź zwyczajowo udzielanych przy hurtowym i detalicznym handlu energią i gazem ziemnym ;.

#### 14.5.7. Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego

Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego będzie wyższy niż 1,1

#### 14.5.8. Niewypłacalność Emitenta lub Poręczyciela

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



- (iii) z powodu zagrożenia niewypłacalnością Emitent lub Poręczyciel rozpocznie negocjacje z ogółem swoich wierzycieli lub pewną kategorią swoich wierzycieli z zamiarem zmiany zasad spłaty swojego zadłużenia; lub
- (iv) Emitent lub Poręczyciel zawrze z nadzorcą układu umowę o sprawowanie nadzoru nad przebiegiem postępowania o zatwierdzenie układu; lub
- (v) Emitent lub Poręczyciel rozpocznie samodzielne zbieranie głosów dotyczące propozycji układowej, np. dostarczy któremukolwiek ze swoich wierzycieli kartę do głosowania;

#### 14.5.9. Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne

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

#### 14.5.10. Postępowania egzekucyjne

Przeciwko Emitentowi lub Poręczycielowi lub NDI S.A. zostanie wszczęte postępowania egzekucyjne lub nastąpi zajęcie majątku, których łączna wartość jednostkowo lub łącznie (w okresie kolejnych 12 miesięcy) przekroczy 10% Kapitału Własnego Poręczyciela (liczona sumarycznie w stosunku do egzekucji i zajęć Poręczyciela i wszystkich innych podmiotów z Grupy Poręczyciela).

#### 14.5.11. Transakcja rażąco niekorzystna

Poręczyciel lub inny podmiot z Grupy Poręczyciela dokona transakcji lub serii transakcji na rzecz innego podmiotu, nie należącego do Grupy Poręczyciela, której/których przedmiotem będą



aktywa o wartości rynkowej jednostkowo lub łącznie przekraczającej 5% Kapitału Własnego Poręczyciela na warunkach rażąco niekorzystnych w stosunku do powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym, przy czym za rażąco niekorzystne uważane będzie rozporządzenie po wartości o 30% niższej od wartości rynkowej.

14.5.12. Rozwiązanie Emitenta lub Poręczyciela

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

14.5.13. Rynek ASO Catalyst

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

14.5.14. Obowiązki informacyjne

Emitent nie wykona lub nienależycie wykona swoje zobowiązanie do przekazania informacji zgodnie z pkt 18 Warunków Emisji i takie naruszenie nie zostało usunięte w ciągu 5 Dni Roboczych od dnia wystąpienia danego zdarzenia.

14.5.15. Brak zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy

Emitent:

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

14.5.16. Hipoteka; wygaśnięcie umowy z Administratorem Zabezpieczenia

- (i) Hipoteka zostanie wykreślona z którejkolwiek księgi wieczystej lub utraci najwyższe pierwszeństwo;
- (ii) Oświadczenia, o których mowa w pkt. 11.2.3 nie zostaną złożone w terminach wskazanych w niniejszych warunkach emisji Obligacji;
- (iii) Poręczenie wygaśnie lub zostanie prawomocnie stwierdzona jego nieważność lub bezskuteczność;
- (iv) W terminie 30 dni od dnia, w którym umowa z Administratorem Hipoteki z jakichkolwiek przyczyn przestanie obowiązywać i nie zostanie ustanowiony nowy administrator hipotek.

**15. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE EMITENTA**

15.1. Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupowanych Obligacji) lub określonej przez siebie części wartości nominalnej wszystkich Obligacji (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości

Należności Głównej, nieprowadzący do umorzenia wykupowanych Obligacji), w każdym z Dni Roboczych, począwszy od Dnia Płatności Odsetek za IV Okres Odsetkowy, na następujących zasadach:

- 15.1.1. Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Roboczy, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu oraz tryb wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. czy wcześniejszy wykup nastąpi w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji czy w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji;
- 15.1.2. Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na dzień, który przypada nie wcześniej niż po upływie 12 (dwunastu) Dni Roboczych od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu;
- 15.1.3. Wcześniejszy Wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW.
- 15.1.4. z tytułu wykonania wcześniejszego wykupu Emitent, poza Należnością Główną (lub jej częścią) oraz należnymi Odsetkami, wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu (a w przypadku wcześniejszego wykupu w drodze wykupu części wartości nominalnej wszystkich – od wartości wykupowanej części Należności Głównej), zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:
- w Dniu Płatności Odsetek za IV Okres Odsetkowy oraz w V, VI Okresie Odsetkowym – 1,0%,
  - w VII, VIII Okresie Odsetkowym – 0,75%
  - w IX Okresie Odsetkowym – 0,5%
  - w X, XI i XII Okresie Odsetkowym - brak premii.

## 16. ODSETKI OD OBLIGACJI (OPROCENTOWANIE)

### 16.1. Płatność Odsetek

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

### 16.2. Naliczanie odsetek

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

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego
1.	Dzień Emisji	25 czerwca 2024

2.	25 czerwca 2024	25 września 2024
3.	25 września 2024	25 grudnia 2024
4.	25 grudnia 2024	25 marca 2025
5.	25 marca 2025	25 czerwca 2025
6.	25 czerwca 2025	25 września 2025
7.	25 września 2025	25 grudnia 2025
8.	25 grudnia 2025	25 marca 2026
9.	25 marca 2026	25 czerwca 2026
10.	25 czerwca 2026	25 września 2026
11.	25 września 2026	25 grudnia 2026
12.	25 grudnia 2026	25 marca 2027

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

### 16.3. Wysokość Odsetek

Odsetki od Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

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

gdzie:

O - oznacza wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,

Opr - oznacza Stopę Procentową,

N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji,

LD - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu),

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

### 16.4. Ustalanie Stopy Procentowej

16.4.1. Stopę Bazową stanowi wskaźnik WIBOR 3M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 3-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podana przez GPW Benchmark S.A. na stronie [www.gpwbenchmark.pl](http://www.gpwbenchmark.pl) lub innej stronie, która ją zastąpi.

16.4.2. Stopę Bazową ustala się na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa („**Dzień Ustalania Stopy Bazowej**”).

16.4.3. W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona zgodnie z powyższymi postanowieniami (w tym, w szczególności, w związku Ogłoszeniem Końca Publikacji) lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Stopa Bazowa zostanie ustalona jako Wskaźnik Alternatywny skorygowany o Korektę (jeśli będzie miała zastosowanie), w sposób opisany poniżej.

16.4.4. Jeśli brak dostępności WIBOR będzie związany z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Wskaźnik Alternatywny trwale zastępuje WIBOR. W innym przypadku

WIBOR jest ponownie stosowany dla ustalenia Stopy Bazowej od Dnia Ustalenia Stopy Bazowej, w którym WIBOR będzie ponownie dostępny.

16.4.5. Emitent ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod i w poniższej kolejności:

- (i) Wskaźnikiem Alternatywnym jest WIRON;
- (ii) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR lub zamiast WIRON Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski ;
- (iii) Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna stosowana przez Narodowy Bank Polski.

16.4.6. Kolejna metoda jest stosowana, gdy poprzednia metoda nie będzie mogła zostać efektywnie zastosowana do Dnia Ustalenia Stopy Bazowej włącznie z tym dniem (w przypadku gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).

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

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

16.4.8. Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczane przez Emitenta lub Agenta Kalkulacyjnego. Emitent opublikuje w sposób określony w punkcie 21 Warunków Emisji informację o Wskaźniku Alternatywnym oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub informację, że Korekta nie jest wymagana.

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

- 16.4.10. W przypadku gdy Wskaźnik Alternatywny zastąpi WIBOR, postanowienia Warunków Emisji odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego.
- 16.4.11. Zmiana metody obliczania WIBOR lub Wskaźnika Alternatywnego ogłoszona przez jego administratora, w tym zmiana uznana przez administratora za istotną zmianę, nie stanowi podstawy do zmiany Warunków Emisji lub stosowania Korekty.
- 16.5. Podwyższenie Stopy Procentowej
- 16.5.1. Jeżeli Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego według stanu na koniec danego I półrocza lub koniec danego roku obrotowego będzie:
- a) wyższy niż 0,80 lecz nie wyższy niż 1,0, to Stopa Procentowa ulegnie zwiększeniu o 0,50 punktu procentowego (w skali roku);
  - b) wyższy niż 1,00 to Stopa Procentowa ulegnie zwiększeniu o 1 punkt procentowy (w skali roku);
- 16.5.2. Podwyższona Stopa Procentowa będzie obowiązywać począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego. Obniżenie Stopy Procentowej do poziomu sprzed podwyższenia nastąpi w przypadku, gdy Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego będzie odpowiednio: (i) równy lub niższy niż 0,80 lub (ii) równy lub niższy niż 1,0. Obniżona Stopa Procentowa, właściwa wg poziomów określonych w pkt. 16.5 będzie obowiązywała począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego.
- 17. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI**
- 17.1. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.
- 17.2. 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.
- 17.3. 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.
- 17.4. Świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce. Płatności będą uważane za należycie dokonane z chwilą dokonania przeniesienia środków pieniężnych na rachunek Obligatariusza.
- 17.5. Z zastrzeżeniem art. 482 Kodeksu cywilnego, Odsetki nie podlegają kapitalizacji z Należnością Główną.
- 18. DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA**
- 18.1. Stosownie do zapisów art. 37 Ustawy o Obligacjach, Emitent udostępni Obligatariuszom na Stronie Internetowej, a po wprowadzeniu do obrotu na Rynku ASO, również zgodnie z regulaminem Rynku ASO Catalyst:
- 18.1.1. roczne Sprawozdania Finansowe Emitenta w terminie 5 miesięcy od zakończenia roku obrotowego,
  - 18.1.2. roczne Sprawozdania Finansowe Poręczyciela za 2023 rok w terminie 6 miesięcy od zakończenia roku obrotowego a za kolejne lata w terminie 5 miesięcy od zakończenia roku obrotowego,
  - 18.1.3. półroczne Sprawozdania Finansowe w terminie 3 miesięcy od zakończenia I półrocza roku obrotowego,

w tym zawartą w Sprawozdaniach Finansowych Poręczyciela informację o wysokości Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego oraz informacje niezbędne do ich obliczenia.

- 18.2. Emitent zobowiązuje się powiadomić Obligatariuszy o wystąpieniu każdego ze zdarzeń opisanych w ust. 13.5, ust. 14.4, ust. 14.5 Warunków Emisji w przypadku, gdy zdarzenie takie trwać będzie co najmniej 3 dni, w trybie przewidzianym w pkt. 21 Warunków Emisji - niezwłocznie, ale nie później niż w terminie 4 (czterech) Dni Roboczych od uzyskania przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu.
- 18.3. Wyciąg z Aktualizacji Wyceny zostanie przez Emitenta udostępniony na Stronie Internetowej w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od dnia otrzymania zaktualizowanego operatu.

## **19. PRZEDAWNIENIE**

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

## **20. PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA**

- 20.1. Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie związane z Obligacjami spory poddane będą rozstrzygnięciu sądom właściwym dla Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy.

## **21. ZAWIADOMIENIA**

- 21.1. Sprawozdania Finansowe oraz wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy, z zastrzeżeniem pkt. 18 Warunków Emisji, będą składane Obligatariuszom poprzez publikację na Stronie Internetowej Emitenta lub innej, która ją zastąpi, a po wprowadzeniu zgodnie z obowiązującymi Emitenta przepisami dotyczącymi przekazywania raportów bieżących i okresowych przez spółki, których Obligacje notowane są na Rynku ASO Catalyst.
- 21.2. Wszelkie zawiadomienia kierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną podpisane w imieniu Obligatariusza oraz przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres siedziby Emitenta ujawniony w Krajowym Rejestrze Sądowym.

## **22. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY**

- 22.1. Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy.
- 22.2. W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji.
- 22.3. Zasady zwoływania i odbywania Zgromadzenia Obligatariuszy określa Ustawa o Obligacjach. Zgromadzenie Obligatariuszy może odbywać się w miejscowości siedziby Emitenta lub w Warszawie.

## **23. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

- 23.1. W sprawach związanych z Obligacjami, spółka pod firmą Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie działająca jako Firma Inwestycyjna działa wyłącznie jako pełnomocnik Emitenta i nie ponosi żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Odsetek oraz wykupu Obligacji, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji.
- 23.2. W przypadku gdy jakiegokolwiek postanowienia Warunków Emisji dotyczące wypłaty świadczeń pieniężnych okażą się być sprzeczne z Regulacjami KDPW, pierwszeństwo przed stosowaniem postanowień Warunków Emisji w tym zakresie mają odpowiednie Regulacje KDPW.
- 23.3. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane przez Emitenta na stronie internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach i postanowień Warunków Emisji, Emitent jest zobowiązany przekazywać w postaci drukowanej do Firmy Inwestycyjnej – w terminie nie dłuższym niż 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na stronie internetowej Emitenta.

Sopot, tekst jednolity sporządzony dnia 25 listopada 2024 r.

W imieniu Emitenta:




**Załącznik nr 1 Skrót wyceny Nieruchomości**

## PODSUMOWANIE WYCENY

### Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny są nieruchomości gruntowe, stanowiące działkę gruntu nr 69/70, 69/71, 69/75, 69/81, 69/82, 69/83, 69/84, 69/85, 69/86, 69/87, 69/88, 69/89 (kw nr GD1G/00059921/3) oraz 69/68, 69/69, 69/72, 69/73, 69/74 (kw nr GD1G/00059921/3), o łącznej powierzchni 195.940 m<sup>2</sup>, zlokalizowane w miejscowości Pruszcz Gdański przy ul. Chopina (obręb 0007). Powyższe księgi wieczyste prowadzone są przez Sąd Rejonowy Gdańsk Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych. Nieruchomości stanowią teren inwestycyjny po dawnej Cukrowni Pruszcz.

### Zakres wyceny

Wycena swoim zakresem obejmuje prawo użytkowania wieczystego do niżej wskazanych działek ewidencyjnych, zgodnie ze wstępnym projektem podziału nieruchomości.

Etap	Karta terenu z planu miejscowego	Nr projektowanych działek	Łączna pow. projektowanych działek (m <sup>2</sup> )
Etap 4a	MW/U7	B22	11 700
Etap 4b	MW/U8	B24	7 196
Etap 5	MW/U5	B14	12 464
Etap 6	MW/U9	B26	10 173
Etap 7,8	MW/U4, MW/U1	B7, B10	24 737

### Uwarunkowania wyceny

- Przedmiotowe nieruchomości stanowią teren inwestycyjny po byłej Cukrowni Pruszcz, na której mają być podjęte działania polegające na podziale geodezyjnym przedmiotowych nieruchomości zgodnie ze wstępnym projektem podziału nieruchomości (patrz załącznik), a następnie realizacji wieloetapowego projektu inwestycyjnego polegającego na budowie osiedla mieszkaniowego z zapleczem usługowym.
- Z uwagi na brak możliwości wyceny przedmiotowej nieruchomości w podejściu porównawczym, co związane jest z brakiem obrotu na rynku lokalnym nieruchomościami, które posiadają podobne walory lokalizacyjne i parametry zabudowy oraz brak możliwości wyceny w podejściu dochodowym z uwagi na fakt, że nieruchomości gruntowe o funkcji mieszkaniowo-usługowej nie są typowymi przedmiotami najmu, do przeprowadzenia do wyceny zastosowano podejście mieszane, metodą pozostałościową.
  - Parametry techniczne i stan techniczno-użytkowy gruntu po zakończeniu planowanych prac rozwojowych przyjęto na podstawie dokumentacji dostarczonej przez Zleceniodawcę.
- Do wyceny przyjęto założenie, że dla wydzielonych etapów inwestycji, po podziale geodezyjnym zostanie zapewniony dostęp do dróg publicznych.

### Cel wyceny

Wycena przeprowadzona w celu określenia wartości rynkowej nieruchomości, dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności, w związku z emisją obligacji, których zabezpieczeniem będą przedmiotowe nieruchomości.

### Wartość rynkowa nieruchomości

Etap	Karta terenu z planu miejscowego	Nr projektowanych działek	Łączna pow. projektowanych działek (m <sup>2</sup> )	PUM - pow. użytkowa mieszkań [m <sup>2</sup> ]	PUU - pow. użytkowa lokali użytkowych [m <sup>2</sup> ]	Liczba miejsc postojowych [m <sup>2</sup> ]	Wartość nieruchomości gruntowej [zł]
Etap 4a	MW/U7	B22	11 700	10 105	510	275	17 261 530
Etap 4b	MW/U8	B24	7 196	6 829	105	186	11 535 148
Etap 5	MW/U5	B14	12 464	13 531	1 013	369	23 324 039
Etap 6	MW/U9	B26	10 173	10 112	563	275	17 297 167
Etap 7,8	MW/U4, MW/U1	B7, B10	24 737	22 121	759	603	37 617 243
						<b>Wartość łączna</b>	<b>107 035 127</b>

Autor, miejsce i data sporządzenia wyceny

Sopot, 26/02/2024



**Wstępny Projekt podziału**
**GEONAVI**  
**USŁUGI GEODEZYJNE**
*mgr inż. Jakub Lechowski*  
 ul. Kościuski 35/5, 80-445 Gdańsk  
 tel. kom. 0 501 085 046

Zastawienie projektowanych powierzchni działek Cukrownia Pruszcz Gdański

Projektowane działki nr B1-B44 powstaną z połączenia i podziału działek nr 69/70, 69/71, 69/75, 69/81-69/89 znajdujące się w KW GD1G/00346170/2

Oznaczenie projektowanej działki	Powierzchnia działki [ha]
B1	1,2121
B2	0,6122
B3	0,0413
B4	0,1561
B5	0,2091
B6	0,0418
B7	0,9707
B8	0,2721
B9	0,0734
B10	1,5030
B11	0,1273
B12	0,5907
B13	0,0760
B14	1,2464
B15	0,1080
B16	0,0250
B17	1,4375
B18	0,0863
B19	0,5587
B20	0,6642
B21	0,4919
B22	1,1700
B23	0,5594
B24	0,7196
B25	0,1713
B26	1,0173
B27	1,2377
B28	0,0516
B29	0,0030
B30	0,1094
B31	0,0010
B32	0,0026
B33	0,0397
B34	0,3849
B35	2,0835
B36	0,5193
B37	0,0096
B38	0,0537
B39	0,0537

**GEONAVI**  
**USŁUGI GEODEZYJNE**

*mgr inż. Jakub Lechowski*  
ul. Kościuszki 35/5, 80-445 Gdańsk  
NIP 583-275-22-85, Regon 220412710  
tel. kom. 0 504 035 048

B40	0,2032
B41	0,0482
B42	0,0109
B43	0,0078
B44	0,3287
Suma:	19,2899

Projektowane działki A1, A2 powstaną z połączenia i podziału działek nr 69/69, 69/73, 69/74 znajdujące się w KW GD1D/00059921/3

Oznaczenie projektowanej działki	Powierzchnia działki [ha]
A1	0,2777
A2	0,0185
Suma:	0,2962

*sporządził:*  
GEODEZA UPRAWNIENY  
*mgr inż. Jakub Lechowski*  
nr upraw. 20786 GUGiK  
29.02.2024r.

