

ZAŁĄCZNIK NR 1

**DO PROPOZYCJI NABYCIA OBLIGACJI SERII A EMITOWANYCH PRZEZ
YUNIVERSAL PODLASKI SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W BIAŁYMSTOKU**

**WARUNKI EMISJI OBLIGACJI
SERII A
EMITOWANYCH PRZEZ:
YUNIVERSAL PODLASKI SP. Z O.O.
Z SIEDZIBĄ W BIAŁYMSTOKU
*(tekst jednolity)***



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

Yuniversal Podlaski sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku, adres: ul. Piękna 3, 15-282 Białystok, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000220252, posiadającą nr NIP 5422895217 oraz nr REGON 052250819, o kapitale zakładowym w wysokości 200.000 PLN (dalej zwana: „**Emitentem**”) posiadającej stronę internetową www.yuniversalpodlaski.pl.

1. DEFINICJE

- 1.1. „**Administrator Zabezpieczeń**” lub „**Administrator Hipoteki**” oznacza spółkę „MFTRUST” sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Ludwika Waryńskiego nr 3A, 00-645 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000579064, posiadającą nadany numer REGON: 362668000, NIP: 7010510433, z kapitałem zakładowym w wysokości 5.000,00 PLN, pełniącą funkcję:
 - i) administratora Hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz
 - ii) administratora zabezpieczeń dla Cesji w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach
- 1.2. „**Agent Emisji**” oznacza agenta emisji, w rozumieniu art. 7a Ustawy o obrocie, przy czym funkcja ta w odniesieniu do Obligacji została powierzona Oferującemu;
- 1.3. „**Agent Kalkulacyjny**” oznacza Oferującego;
- 1.4. „**Cena Emisyjna**” oznacza cenę nabycia jednej Obligacji określoną w pkt 6.2 Warunków Emisji;
- 1.5. „**Cesja**” oznacza przeniesienie praw z umowy ubezpieczenia, o którym mowa w 11.3 Warunków Emisji;
- 1.6. „**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;
- 1.7. „**Data Badania**” oznacza ostatni dzień każdego półrocza kalendarzowego;
- 1.8. „**Dzień Emisji**” oznacza w stosunku do dowolnej Obligacji dzień, w którym po raz pierwszy prawa z takiej Obligacji zostaną zarejestrowane w Depozycie;
- 1.9. „**Dzień Płatności**” oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.10. „**Dzień Płatności Odsetek**” oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.11. „**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną;
- 1.12. „**Dzień Ustalenia Praw**” oznacza piąty Dzień Roboczy, przed Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia

- żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu (i), otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta (ii), oraz 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 (iii);
- 1.13. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.2 Warunków Emisji;
 - 1.14. „**Dzień Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.1 Warunków Emisji;
 - 1.15. „**Emisja**” oznacza emisję Obligacji;
 - 1.16. „**Ewidencja**” oznacza ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 3 pkt 4) Ustawy o Obrocie;
 - 1.17. „**Grupa Emitenta**” oznacza Emitenta, Podmioty Zależne od Emitenta lub współkontrolowane przez Emitenta w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości;
 - 1.18. „**Hipoteka**” oznacza hipotekę, o której mowa w pkt 11 Warunków Emisji;
 - 1.19. „**KDPW**” oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
 - 1.20. „**Kodeks Cywilny**” oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j.: Dz. U. z 2019 r. poz. 1145);
 - 1.21. „**Kodeks postępowania Cywilnego**” oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2019 roku, poz. 1460 ze zmianami);
 - 1.22. „**Kodeks Spółek Handlowych**” oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 505 ze zm.);
 - 1.23. „**Koszty Emisji**” oznacza wszelkie opłaty, prowizje i koszty z tytułu przygotowania i przeprowadzenia emisji Obligacji, w tym wynagrodzenie Oferującego, koszty prawne i opłaty na rzecz instytucji rynku kapitałowego;
 - 1.24. „**Marża**” oznacza 5,00 punktów procentowych;
 - 1.25. „**Należność Główna**” oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji;
 - 1.26. „**Nieruchomości**” oznacza łącznie Nieruchomość A i Nieruchomość B;
 - 1.27. „**Nieruchomości A**” oznacza łącznie Nieruchomość Żelazna, Nieruchomość Fabryczna, Nieruchomość Białostocka, a w przypadku spełniania warunków zgodnie z pkt. 11.2.6 również Nieruchomość Atlasowa i Nieruchomość Sienkiewicza;
 - 1.28. „**Nieruchomości B**” oznacza łącznie Nieruchomość Kochanowskiego, Nieruchomość Dubois i Nieruchomość Marjańskiego;
 - 1.29. „**Nieruchomość Kochanowskiego**” oznacza wszystkie lub niektóre lokale położone na nieruchomości w Ełku przy ul. Kochanowskiego, powiat ełcki, województwo warmińsko-mazurskie, których właścicielem jest Yuniversal Development sp. z o.o. (KRS 0000244044):

Nr lokalu	Numer KW	Powierzchnia (m ²)	Wycena zgodnie z operatem (PLN)
			

U1	OL1E/00070253/2	61,50	244 591
U2	OL1E/00070254/9	358,80	1 426 979
U3	OL1E/00070255/6	49,20	235 217
U4	OL1E/00070256/3	72,20	345 176
U6	OL1E/00070258/7	49,20	235 217
U7	OL1E/00070259/4	75,50	360 953
U8	OL1E/00070260/4	75,50	360 953
U9	OL1E/00070261/1	62,50	298 802
U10	OL1E/00070262/8	37,30	178 325
U11	OL1E/00070263/5	107,80	428 730
U13	OL1E/00070265/9	74,8	297 486
SUMA		1024,30	4 412 429

- 1.30. „Nieruchomość Dubois” oznacza lokal położony na nieruchomości w Białymstoku przy ul. Dubois 2, powiat miasto Białystok, województwo podlaskie, których właścicielem Emitent:

Nr lokalu	Numer KW	Powierzchnia (m ²)	Wycena zgodnie z operatem (PLN)
7	BI1B/00123537/9	244,40	1 674 438

Na dzień sporządzenia Propozycji Nabycia Obligacji Nieruchomość Dubois jest obciążona hipoteką łączną w wysokości 3 285 000 PLN na rzecz Spółdzielczego Banku Rozwoju Oddział w Białymstoku z tytułu zabezpieczenia wierzytelności wynikających z umowy o kredyt obrotowy. W dniu 4 listopada 2019 r. został złożony wniosek w zakresie wykreślenia przedmiotowej hipoteki do właściwego sądu rejonowego.

- 1.31. „Nieruchomość Marjańskiego” oznacza wszystkie lub niektóre lokale położone na nieruchomości w Białymstoku przy ul. Marjańskiego 3, powiat miasto Białystok, województwo podlaskie, których właścicielem jest Antoni Piekut prowadzący działalność gospodarczą pod firmą *Firma Usługowo-Handlowa "Centrum" Antoni Piekut w Białymstoku przy ul. Legionowa 28 lok. 608 (NIP: 9660138784)*:

Nr lokalu	Numer KW	Powierzchnia (m ²)	Wycena zgodnie z operatem (PLN)

02	BI1B/00146816/6	432,10	3 912 788
104*	BI1B/00146815/9	425,80	3 855 740
SUMA		857,90	7 768 528

* Na dzień sporządzenia Propozycji Nabycia Obligacji Nieruchomość Dubois jest obciążona hipoteką łączną w wysokości 3 285 000 PLN na rzecz Spółdzielczego Banku Rozwoju Oddział w Białymstoku z tytułu zabezpieczenia wierzytelności wynikających z umowy o kredyt obrotowy. W dniu 4 listopada 2019 r. został złożony wniosek w zakresie wykreślenia przedmiotowej hipoteki do właściwego sądu rejonowego.

- 1.32. „Nieruchomość Żelazna” oznacza wszystkie lub niektóre lokale położone na nieruchomości w Białymstoku przy ul. Żelaznej 9, powiat miasto Białystok, województwo podlaskie, których właścicielem jest Antoni Piekut prowadzący działalność gospodarczą pod firmą *Firma Usługowo-Handlowa "Centrum" Antoni Piekut w Białymstoku przy ul. Legionowa 28 lok. 608* (NIP: 9660138784):

Nr lokalu	Numer KW	Powierzchnia (m ²)	Wycena zgodnie z operatem (PLN)
1A	BI1B/00241439/5	596,74	5 096 063
1B	BI1B//00241440/5	76,66	654 664
SUMA		673,40	5 750 727

- 1.33. „Nieruchomość Fabryczna” oznacza wszystkie lub niektóre lokale położone na nieruchomości w Białymstoku przy ul. Fabrycznej 8, powiat miasto Białystok, województwo podlaskie, których właścicielem jest Antoni Piekut prowadzący działalność gospodarczą pod firmą *Firma Usługowo-Handlowa "Centrum" Antoni Piekut w Białymstoku przy ul. Legionowa 28 lok. 608* (NIP: 9660138784):

Nr lokalu	Numer KW	Powierzchnia (m ²)	Wycena zgodnie z operatem (PLN)
U2	BI1B/00228765/2	90,32	757 366
U4	BI1B/00228768/3	44,18	370 466
U8	BI1B/00228773/1	75,73	513 055
U9	BI1B/00228774/8	70,70	478 978
SUMA		280,93	2 119 865

- 1.34. „Nieruchomość Białostocka” oznacza lokal położony na nieruchomości w Wasilkowie przy ul. Białostockiej 106a, powiat białostocki, województwo podlaskie, których właścicielem jest Antoni Piekut prowadzący działalność gospodarczą pod firmą *Firma Usługowo-Handlowa "Centrum" Antoni Piekut w Białymstoku przy ul. Legionowa 28 lok. 608* (NIP: 9660138784):

Nr lokalu	Numer KW	Powierzchnia (m ²)	Wycena zgodnie z operatem (PLN)
U1	BI1B/00232556/5	269,51	1 722 892

- 1.35. „Nieruchomość Atlasowa” oznacza lokal położony w Białymstoku przy ul. Atlasowej 2, powiat miasto Białystok, województwo podlaskie, których właścicielem jest Antoni Piekut prowadzący działalność gospodarczą pod firmą *Firma Usługowo-Handlowa "Centrum" Antoni Piekut w Białymstoku przy ul. Legionowej 28 lok. 608* (NIP: 9660138784):

Nr lokalu	Numer KW	Powierzchnia (m ²)	Wycena zgodnie z operatem (PLN)
U1	BI1B/00234495/3	96,86	619 000

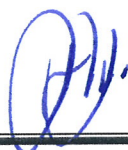
- 1.36. „Nieruchomość Sienkiewicza” oznacza lokal położony w Białymstoku przy ul. Sienkiewicza 63, powiat miasto Białystok, województwo podlaskie, których właścicielem jest Antoni Piekut prowadzący działalność gospodarczą pod firmą *Firma Usługowo-Handlowa "Centrum" Antoni Piekut w Białymstoku przy ul. Legionowej 28 lok. 608* (NIP: 9660138784):

Nr lokalu	Numer KW	Powierzchnia (m ²)	Wycena zgodnie z operatem (PLN)
U7	BI1B/00258158/3	81,77	730 000

- 1.37. „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;
- 1.38. „Odsetki”, „Oprocentowanie” oznacza świadczenie, o którym mowa w pkt 16.1 Warunków Emisji;
- 1.39. „Oferujący” oznacza Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.40. „PLN”, „zł” oznacza prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;
- 1.41. „Podmiot Prowadzący Rachunek” oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
- 1.42. „Podmiot Zależny” oznacza podmiot w stosunku, do którego Emitent jest spółką dominującą w rozumieniu art. 4 § 1 pkt 4 Kodeksu Spółek Handlowych;
- 1.43. „Podstawa Wcześniejszego Wykupu” oznacza wystąpienie któregokolwiek ze zdarzeń określonych w pkt 14.5 Warunków Emisji;

- 1.44. „**Podstawowa Działalność Gospodarcza**” oznacza działalność gospodarczą polegającą na działalności deweloperskiej, prowadzeniu robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, robót związanych z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej, robót budowlanych specjalistycznych, kupnie i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek, wynajmie i zarządzaniu nieruchomościami – własnymi lub na zlecenie, działalności związanej z obsługą rynku nieruchomości wykonywanej na zlecenie, działalności w zakresie architektury oraz, w przypadku Emitenta i innych spółek z Grupy posiadających udziały w Podmiotach Zależnych, działalności firm centralnych i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych;
- 1.45. „**Prawo Upadłościowe**” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 498 ze zm.);
- 1.46. „**Prawo restrukturyzacyjne**” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 243 ze zm.);
- 1.47. „**Propozycja Nabycia**” oznacza składaną przez Emitenta niewiążącą propozycję nabycia Obligacji, o której mowa w art. 34 ust. 1 Ustawy o Obligacjach;
- 1.48. „**Rachunek Obligacji**” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.49. „**Rachunek Papierów Wartościowych**” oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.50. „**Rachunek Zbiorczy**” oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
- 1.51. „**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*;
- 1.52. „**Rozporządzenie prospektowe**” oznacza rozporządzenia parlamentu europejskiego i rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE;
- 1.53. „**Skonsolidowane Kapitały Własne**” oznacza sumę kapitału własnego (przypisanego akcjonariuszom jednostki dominującej) oraz kapitału mniejszości (przypisanego akcjonariuszom niekontrolującym) wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;
- 1.54. „**Sprawozdanie Finansowe**” oznacza niezbadane półroczne jednostkowe oraz roczne zbadane jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta, oraz niezbadane półroczne oraz zbadane roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta, sporządzone zgodnie z aktualnie stosowanymi na dzień sporządzenia danego sprawozdania finansowego standardami sprawozdawczości finansowej;
- 1.55. „**Stopa Bazowa**” ma znaczenie nadane w pkt. 17.4.2 Warunków Emisji;
- 1.56. „**Subskrybent**” oznacza podmiot, który przyjął Propozycję Nabycia;

- 1.57. „Szczegółowe Zasady Działania KDPW” oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
- 1.58. „Ustawa Deweloperska” oznacza ustawę z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (t.j.: Dz.U. z 2019 r. poz. 1805 ze zm.);
- 1.59. „Ustawa o Obligacjach” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j.: Dz.U. z 2018 r. poz. 483);
- 1.60. „Ustawa o Obrocie” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j.: Dz.U. z 2018 r. poz. 2286 ze zm.);
- 1.61. „Ustawa o Ofercie” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j.: Dz.U. z 2019 r. poz. 623 ze zm.);
- 1.62. „Ustawa o Rachunkowości” oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (t.j.: Dz.U. z 2019 r. poz. 351 ze zm.);
- 1.63. „Wskaźnik Zadłużenia Netto” oznacza stosunek Zadłużenia Finansowego Netto do Skonsolidowanych Kapitałów Własnych;
- 1.64. „Zadłużenie Finansowe” oznacza zadłużenie z tytułu:
- (a) środków wypłaconych w ramach pożyczki lub kredytu;
 - (b) akceptacji w ramach kredytu akceptacyjnego (lub jego odpowiednika w formie zdematerializowanej);
 - (c) umowy nabycia lub emisji obligacji, weksli, innych papierów wartościowych, skryptów dłużnych lub innych tym podobnych instrumentów;
 - (d) umowy najmu, dzierżawy, sprzedaży ratalnej lub innej umowy, która zgodnie z ogólnie przyjętymi zasadami rachunkowości byłaby traktowana jako umowa leasingu finansowego lub kapitałowego, w wyłączeniu zobowiązań z tytułu użytkowania wieczystego gruntów;
 - (e) wierzytelności sprzedawanych lub dyskontowanych (z wyłączeniem wierzytelności zbywanych bez regresu do zbywcy);
 - (f) 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);
 - (g) zobowiązań z tytułu wszelkich roszczeń zwrotnych lub regresowych w związku z gwarancją, zobowiązaniem odszkodowawczym, gwarancją zabezpieczającą wykonanie umowy, akredytywą zabezpieczającą lub dokumentową lub dowolnym innym instrumentem wystawionym przez bank lub instytucję finansową;
 - (h) kosztów nabycia dowolnego składnika majątku lub usługi, o ile są one płatne po terminie ich nabycia lub objęcia w posiadanie przez stronę zobowiązaną, a płatność odroczone:



(i) stanowi głównie sposób pozyskania środków finansowych lub finansowania nabycia lub budowy takiego składnika majątkowego lub realizacji takiej usługi; oraz

(ii) ma zostać zapłacona ponad sześć miesięcy po dacie nabycia lub dostawy;

(i) innych transakcji mających z gospodarczego punktu widzenia skutek pożyczki;

(j) gwarancji, zobowiązania odszkodowawczego lub podobnego zabezpieczenia przed stratami finansowymi jakiegokolwiek osoby w związku z dowolną pozycją, o której mowa w punktach (a) do (g) powyżej;

dla uniknięcia wszelkich wątpliwości do Zadłużenia Finansowego nie zalicza się pozycji w pasywach „zaliczki otrzymane na dostawy”.

1.65. **Zadłużenie Finansowe Netto** oznacza Zadłużenie Finansowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy (bez podwójnego liczenia), na podstawie którego jest obliczane Zadłużenie Finansowe Netto na potrzeby ustalenia wartości Wskaźnik Zadłużenia Netto dla danego Dnia Badania, pomniejszone o:

- środki pieniężne i ich ekwiwalenty w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości wskazane w skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym na koniec danego Dnia Badania; oraz
- środki pieniężne zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych w rozumieniu Ustawy Deweloperskiej wskazane w skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym na koniec danego Dnia Badania.

1.66. „**Zgromadzenie Obligatariuszy**” oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Ustawą o Obligacjach;

1.67. „**Zgromadzenie Wspólników**” oznacza zgromadzenie wspólników Emitenta;

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 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. Agenta Emisji utworzy Ewidencje uprawnionych z Obligacji i zapisze Obligacje w Depozycie.

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

3. PODSTAWA PRAWNA EMISJI

3.1. Emisja Obligacji następuje na podstawie:

3.1.1. przepisów Ustawy o Obligacjach,

3.1.2. Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 14 listopada 2019 r. w sprawie emisji obligacji serii A,

3.1.3. Uchwała Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 14 listopada 2019 r. w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie zobowiązania oraz ustanowienie hipoteki.

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 środki pozyskane przez Emitenta z Emisji zostaną przeznaczone na sfinansowanie zakupu 50% udziałów w nieruchomości gruntowej położonej przy ul. Depowej w Białymstoku oraz kosztów VAT związanych z tą transakcją.

6. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA

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

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

7. WIELKOŚĆ EMISJI

7.1. W ramach Emisji emitowanych jest do 15.500 (piętnaście tysięcy pięćset) Obligacji o łącznej wartości nominalnej do 15.500.000,00 (piętnaście milionów pięćset tysięcy) złotych.

8. PRÓG EMISJI

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

9. TRYB EMISJI

9.1. Obligacje emitowane są w trybie przewidzianym w art. 33 pkt. 2 Ustawy o Obligacjach.

9.2. Emisja Obligacji stanowi ofertę publiczną w rozumieniu Rozporządzenia prospektowego, przy czym zgodnie w/w rozporządzeniem oferta publiczna nie wymaga sporządzania prospektu emisyjnego ani memorandum informacyjnego.

10. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI

10.1. Obligacje są zbywalne. Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona.

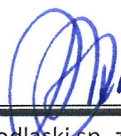
10.2. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW.

11. FORMA, ZAKRES I TERMINY USTANOWIENIA ZABEZPIECZEŃ. DODATKOWE ZOBOWIĄZANIA I OŚWIADCZENIA.

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

11.2. Zabezpieczeniem Obligacji będzie Hipoteka na Nieruchomościach, która zostanie ustanowiona o najwyższym pierwszeństwie (na pierwszym miejscu hipotecznym) na rzecz Administratora Hipoteki do kwoty 23 250 000 PLN (dwadzieścia trzy miliony dwieście pięćdziesiąt tysięcy złotych) („Hipoteka”), przy czym:

11.2.1. Oświadczenia w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki na Nieruchomościach zostaną złożone przed Dniem Emisji. Oświadczenia, o którym mowa w zdaniu poprzednim będą zawierać wniosek o wpis w księdze wieczystej za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, złożony zgodnie z art. 79 pkt. 8a i 92 ust. 4 ustawy prawo o notariacie (t.j.: Dz.U. z 2019 r. poz. 540);



- 11.2.2. Wraz z oświadczeniami o ustanowieniu Hipoteki, dłużnik hipoteczny złoży w formie aktu notarialnego o oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 lub 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty równej sumie Hipoteki, z ograniczeniem do przedmiotu Hipoteki, w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do **31 grudnia 2023 r.**
- 11.2.3. Hipoteka na Nieruchomościach zostanie wpisana do księgi wieczystej na pierwszym miejscu w terminie do dnia 31 maja 2020 r.
- 11.2.4. Termin wskazany w pkt 11.2.3 uznaje się za termin ustanowienia zabezpieczenia w rozumieniu art. 6 ust. 2 pkt 5) Ustawy o obligacjach.
- 11.2.5. Z zastrzeżeniem pkt 11.2.6 na pisemny wniosek dłużnika hipotecznego Administrator Hipoteki będzie zobowiązany wyrazić zgodę na zwolnienie jednego lub więcej lokali wchodzących w skład Nieruchomości spod obciążenia odpowiednią Hipoteką pod warunkiem, że stosunek wartości nominalnej istniejących Obligacji na dzień złożenia wniosku o zwolnienie do wartości szacunkowych Nieruchomości wskazanych w pkt. 1.29 - 1.36 mających nadal (po zwolnieniu) stanowić przedmiot zabezpieczenia nie będzie wyższy niż 0,55, z zastrzeżeniem, że Emitent w pierwszej kolejności zobowiązany jest składać wniosek o zwolnienie spod Hipoteki lokali wchodzących w skład Nieruchomości B, a następnie w przypadku zwolnienia spod Hipoteki wszystkich lokali wchodzących w skład Nieruchomości B może składać wnioski w zakresie lokali wchodzących w skład Nieruchomości A. W celu uniknięcia wątpliwości Nieruchomość Atłasowa i Nieruchomość Sienkiewicza mogą stanowić przedmiot zabezpieczenia od dnia wpisu Hipoteki do ksiąg wieczystych prowadzonych dla lokali wchodzących w skład tych nieruchomości.
- 11.2.6. Na pisemny wniosek Emitenta Administrator Hipoteki będzie zobowiązany wyrazić w terminie do 4 Dni Roboczych od daty otrzymania takiego wniosku przez Administratora Hipoteki, zgodę na zwolnienie lokalu LU8 i LU9 wchodzących w skład Nieruchomości Fabryczna spod obciążenia Hipoteką pod warunkiem dostarczenia do Administratora Hipoteki:
- (i) oświadczenia, że na dzień złożenia wniosku nie wystąpiło zdarzenie stanowiące Podstawę Wcześniejszego Wykupu, a jeśli wystąpiło, to że stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestał trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostały usunięte, tak jakby Podstawa Wcześniejszego Wykupu nigdy nie zaistniała,

- (ii) kopii postanowienia sądu wieczystoksięgowego w zakresie wpisu Hipoteki z najwyższym pierwszeństwem do ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości Atłasowa i Nieruchomości Sienkiewicza potwierdzonego za zgodność z oryginałem przez Zarząd;
- (iii) oryginału aktu notarialnego ustanawiającego Hipotekę na Nieruchomości Atłasowa i Nieruchomości Sienkiewicza wraz z oświadczeniem dłużnika hipotecznego, o którym mowa w pkt. 11.2.2;
- (iv) podpisanej umowy przelewu wierzytelności z umów ubezpieczenia lokali wchodzących w skład Nieruchomości Atłasowa i Nieruchomości Sienkiewicza, zawartych zgodnie z pkt. 11.3.

11.2.7. W przypadku zachowania warunków wskazanych w pkt 11.2.5 lub 11.2.6, na żądanie Emitenta lub właściciela poszczególnej Nieruchomości, Administrator Hipoteki zobowiązany będzie złożyć oświadczenie, o którym mowa w art. 31 ust. 6 pkt 2 Ustawy o Obligacjach.

11.2.8. Wycena Nieruchomości została sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego Andrzeja Tobolczyka, który został wybrany przez Emitenta ponieważ posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu oraz spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Wyciąg z operatu szacunkowego stanowi Załącznik nr 1 do Warunków Emisji;

11.2.9. Zaspokojenie z przedmiotu Hipoteki będzie następować w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego. Postępowanie jurysdykcyjne zostanie ograniczone do postępowania klauzulowego, chyba że sąd odmówi nadania klauzuli wykonalności na akty notarialne zawierające oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji, o którym mowa w niniejszym punkcie;

11.2.10. Każdorazowa zmiana dłużnika hipotecznego wymaga złożenia oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji, o którym mowa w niniejszym punkcie 11.2.2;

11.3. Zabezpieczeniem zobowiązań z Obligacji będzie **cesja – przeniesienie praw z polis ubezpieczeniowych** Nieruchomości na Administratora Zabezpieczeń, przy czym:

11.3.1. Przed Dniem Emisji właściciele Nieruchomości zawrą z Administratorem Zabezpieczeń umowy przelewu wierzytelności z umów ubezpieczenia tych Nieruchomości;

11.3.2. Polisy dla poszczególnych lokali wchodzących w skład danej Nieruchomości wystawione będą do kwoty nie niższej niż 100% szacowanej wartości Nieruchomości;

11.3.3. Przelew obejmował będzie prawa do całości odszkodowań wynikających z zawartych umów ubezpieczenia, do wysokości 23 250 000 PLN (dwadzieścia trzy miliony dwieście pięćdziesiąt tysięcy złotych);

11.3.4. W przypadku uregulowania wszystkich zobowiązań z Obligacji nastąpią zwrotne przelewy wierzytelności.

11.4. w dniu 15 listopada 2019 roku została zawarta pomiędzy Emitentem i **Administratorem Zabezpieczeń** umowa zlecenia 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 Cesji stosownie do art. 29 Ustawy o Obligacjach, przy czym:

11.4.1. Administrator Zabezpieczeń będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego oraz wierzyciela z tytułu Cesji we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy;

11.4.2. W przypadku rozwiązania umowy, o której mowa w pkt. 11.4 powyżej Emitent będzie zobowiązany do niezwłocznego powołania nowego Administratora Zabezpieczeń lub naprawienia szkody w przypadku naruszenia powyższego zobowiązania oraz do niezwłocznego poinformowania obligatariuszy o tych zmianach.

11.4.3. Administrator nie ponosi również odpowiedzialności za wykonanie zobowiązań przez dłużników z wierzytelności będących przedmiotem Cesji.

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. 14 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. 16.1 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 **5 grudnia 2022 r.** („Dzień Wykupu”), z zastrzeżeniem pkt. 13.2 Warunków Emisji.

13.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 14 - 16 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („Dzień Wcześniejszego Wykupu”):

13.2.1. na żądanie Obligatariusza lub

13.2.2. na żądanie Emitenta, lub

13.2.3. w wyniku Obowiązkowej Amortyzacji.

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 16.1 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. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA

- 14.1. Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji tylko w przypadkach i na zasadach określonych poniżej.
- 14.2. Pisemne żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zostać doręczone przez Obligatariusza na adres Emitenta i podmiotu prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza, na którym będą zapisane Obligacje. Żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zawierać wskazanie przypadku (podstawy) skierowania żądania dokonania wcześniejszego wykupu Obligacji.
- 14.3. Obligatariusz wraz z żądaniem opisanym w pkt 14.2 powyżej winien przedstawić świadectwo depozytowe lub inny przewidziany przepisami prawa dokument potwierdzającego fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu.
- 14.4. W przypadku, gdy:
 - 14.4.1. Emitent będzie w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.
 - 14.4.2. Emitent będzie w niezawinionym przez niego opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, nie krótszym niż 3 dni, Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji.
- 14.5. W przypadku, gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej (Podstawy Wcześniejszego Wykupu), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie od dnia, w którym Emitent powinien zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt 19.3 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, tak jakby Podstawa Wcześniejszego Wykupu nigdy nie zaistniała, o czym Emitent zawiadomi obligatariuszy w sposób przewidziany w Warunkach Emisji.

14.5.1. Zmiana Podstawowej Działalności Gospodarczej

Emitent zmieni w istotnej części rodzaj prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej.

Za zmianę rodzaju prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej w istotnej części rozumie się sytuację, w której przychody Grupy Emitenta z Podstawowej Działalności Gospodarczej, wyniosą mniej niż 50% całkowitych przychodów Grupy Emitenta, na podstawie ostatniego rocznego oraz półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta.

14.5.2. Zaprzestanie działalności

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

14.5.3. Zgody, licencje, zezwolenia

Zostaną wycofane lub przestaną obowiązywać jakiegokolwiek 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 w ogóle prowadzenie przez Emitenta całej Podstawowej Działalności Gospodarczej i nie dotyczą w szczególności poszczególnych zgód lub decyzji administracyjnych odnoszących się do wydawanych Emitentowi pozwoleń na realizację danych projektów deweloperskich.

14.5.4. Regulowanie zobowiązań przez Emitenta oraz podmioty z Grupy Emitenta

- (i) Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta nie dokonał płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 5.000.000,00 (pięć milionów) złotych, lub
- (ii) Emitent ogłosił, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności.

14.5.5. Zadłużenie Finansowe

Zadłużenie Finansowe Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 5.000.000,00 (pięć milionów) złotych, nie zostało spłacone w terminie, lub Zadłużenie Finansowe Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta w powyżej wskazanej wartości w sposób prawnie skuteczny zostało postawione w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności takiego Zadłużenia Finansowego z powodu zażądania wcześniejszej spłaty takiego Zadłużenia Finansowego w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia (dowolnie opisanego w dokumentach stanowiących podstawę takiego zobowiązania) i stan wymagalności nie został usunięty w okresie, przewidzianym w umowach / dokumentach związanych z ustanowieniem tego zadłużenia, do usunięcia takiego naruszenia (w tym spłaty) a w przypadku braku takiego okresu w okresie 14 (czternastu) dni od dnia postawienia w stan wymagalności i jednocześnie Emitent lub podmiot z Grupy