
ZAŁĄCZNIK NR 1

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

**WARUNKI EMISJI OBLIGACJI
SERII A
EMITOWANYCH PRZEZ:
YUNIVERSAL DEVELOPMENT SP. Z O.O.
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE
*(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 Development sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. al. KEN 48 lok. U7-8, 02-797 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000244044, posiadającą nr NIP 5422955534 oraz nr REGON 200043977, o kapitale zakładowym w wysokości 50.000 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 Poręczenia 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. „**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;
- 1.6. „**Data Badania**” oznacza ostatni dzień każdego półrocza kalendarzowego;
- 1.7. „**Dzień Emisji**” oznacza dzień, w którym Obligacje zostaną zarejestrowane w Ewidencji;
- 1.8. „**Dzień Płatności**” oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.9. „**Dzień Płatności Odsetek**” oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.10. „**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną;
- 1.11. „**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);

- 1.12. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.2 Warunków Emisji;
- 1.13. „**Dzień Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.1 Warunków Emisji;
- 1.14. „**Emisja**” oznacza emisję Obligacji;
- 1.15. „**Ewidencja**” oznacza ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 3 pkt 4) Ustawy o Obrocie;
- 1.16. „**Grupa Poręczyciela**” oznacza Poręczyciela, Emitenta, Podmioty Zależne od Poręczyciela lub współkontrolowane przez Poręczyciela w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości;
- 1.17. „**Hipoteka**” oznacza hipotekę, o której mowa w pkt 11 Warunków Emisji;
- 1.18. „**KDPW**” oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.19. „**Kodeks Cywilny**” oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j.: Dz. U. z 2019 r. poz. 1145);
- 1.20. „**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);
- 1.21. „**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.);
- 1.22. „**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;
- 1.23. „**Marża**” oznacza 4,80 punktów procentowych;
- 1.24. „**Należność Główna**” oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji;
- 1.25. „**Nieruchomość Początkowa**” oznacza nieruchomość położoną w Białymstoku, powiat miasto Białystok województwo Podlaskie, przy ul. Depowej, obr. 08-Bema, obejmującą działki o numerach ewidencyjnych 220/85 i 220/86 o łącznej pow. 2,4520 ha. Przedmiotowe działki ewidencyjne powstały z podziału działki 220/69. Wpis w sprawie dokonanego podziału do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Początkowej na dzień sporządzenia Warunków Emisji Obligacji nie został jeszcze dokonany, jednakże wniosek w tej sprawie został złożony przez Poręczyciela. Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą o numerze B11B/00148175/4 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Białymstoku, IX Wydział Ksiąg Wieczystych.
Właścicielem Nieruchomości jest Poręczyciel.
- 1.26. „**Nieruchomość Docelowa**” oznacza nieruchomość gruntową położoną w Białymstoku, powiat miasto Białystok województwo Podlaskie, przy ul. Depowej, obr. 08-Bema, która zgodnie z

Projektem Podziału będzie się składać z działki ew. nr 220/89 o projektowanej powierzchni 0,8245 ha, która powstanie po Dniu Emisji poprzez wydzielenie tej działki z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Początkowej do nowej księgi wieczystej, na co Administrator Hipoteki wyrazi zgodę.

Wartość Nieruchomości Docelowej zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym na 6 marca 2020 r. wynosi 10.600.000 złotych.

- 1.27. „**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;
- 1.28. „**Odsetki**”, „**Oprocentowanie**” oznacza świadczenie, o którym mowa w pkt 16.1 Warunków Emisji;
- 1.29. „**Oferujący**” oznacza Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.30. „**PLN**”, „**zł**” oznacza prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;
- 1.31. „**Podmiot Prowadzący Rachunek**” oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
- 1.32. „**Podmiot Zależny**” oznacza podmiot w stosunku, do którego Poręczyciel jest spółką dominującą w rozumieniu art. 4 § 1 pkt 4 Kodeksu Spółek Handlowych;
- 1.33. „**Podstawa Wcześniejszego Wykupu**” oznacza wystąpienie któregośkolwiek ze zdarzeń określonych w pkt 14.5 Warunków Emisji;
- 1.34. „**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 Poręczyciela i innych spółek z Grupy Poręczyciela posiadających udziały w Podmiotach Zależnych, działalności firm centralnych i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych;
- 1.35. „**Poręczenie**” oznacza poręczenie za zobowiązania Emitenta wynikające z Obligacji do kwoty równej 150% wartości nominalnej przydzielanych Obligacji, udzielone przez Poręczyciela;
- 1.36. „**Poręczyciel**” oznacza 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;

- 1.37. „**Prawo Upadłościowe**” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 498 ze zm.);
- 1.38. „**Prawo restrukturyzacyjne**” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 243 ze zm.);
- 1.39. „**Projekt Podziału**” oznacza mapę obejmującą Nieruchomość Początkową oraz przedstawiającą plan podziału działki ewidencyjnej nr 220/86 (wchodzącej w skład Nieruchomości Początkowej) na Nieruchomość Docelową oraz pozostałe nieruchomości niewchodzące w skład Nieruchomości Docelowej. Projekt Podziału stanowi załącznik do Warunków Emisji;
- 1.40. „**Propozycja Nabycia**” oznacza składaną przez Emitenta niewiążącą propozycję nabycia Obligacji, o której mowa w art. 34 ust. 1 Ustawy o Obligacjach;
- 1.41. „**Rachunek Emitenta**” oznacza rachunek bankowy Emitenta o nr 26 1020 1332 0000 1002 0668 6713 prowadzony przez PKO BP S.A.
- 1.42. „**Rachunek Obligacji**” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.43. „**Rachunek Papierów Wartościowych**” oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.44. „**Rachunek Zbiorczy**” oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
- 1.45. „**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*;
- 1.46. „**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;
- 1.47. „**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 Poręczyciela lub skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Poręczyciela;
- 1.48. „**Sprawozdanie Finansowe**” oznacza niezbadane półroczne jednostkowe oraz roczne zbadane jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta, oraz niezbadane półroczne oraz zbadane roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Poręczyciela, sporządzone zgodnie z aktualnie stosowanymi na dzień sporządzenia danego sprawozdania finansowego standardami sprawozdawczości finansowej;
- 1.49. „**Stopa Bazowa**” ma znaczenie nadane w pkt. 18.4.2 Warunków Emisji;
- 1.50. „**Strona Internetowa**” oznacza stronę internetową Emitenta dostępną pod adresem www.yuniversalpodlaski.pl lub innej, która ją zastąpi;

-
- 1.51. „Subskrybent” oznacza podmiot, który przyjął Propozycję Nabycia;
- 1.52. „Szczegółowe Zasady Działania KDPW” oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
- 1.53. „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.);
- 1.54. „Ustawa o Obligacjach” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j.: Dz.U. z 2018 r. poz. 483);
- 1.55. „Ustawa o Obrocie” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j.: Dz.U. z 2020 r. poz. 89 ze zm.);
- 1.56. „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.);
- 1.57. „Ustawa o Rachunkowości” oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (t.j.: Dz.U. z 2019 r. poz. 351 ze zm.);
- 1.58. „Wskaźnik Zadłużenia Netto” oznacza stosunek Zadłużenia Finansowego Netto do Skonsolidowanych Kapitałów Własnych;
- 1.59. „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”.

1.60. „Zadłużenie Finansowe Netto” oznacza Zadłużenie Finansowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Poręczyciela (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.

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

1.62. „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 następnie 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. Uchwałę Zarządu Emitenta z dnia 20 marca 2020 r. w sprawie emisji obligacji serii

A,

3.1.3. Uchwałę Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 20 marca 2020 r. w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie zobowiązania;

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 działalność operacyjną, w tym na nabywanie gruntów pod przyszłe projekty deweloperskie.

5.2. Z zastrzeżeniem pkt. **Błąd! Nie można odnaleźć źródła odwołania.** Warunków Emisji, środki, o których mowa w pkt. 5.1 zostaną wpłacone przez Oferującego na Rachunek Emitenta po dostarczeniu do Oferującego dokumentów potwierdzających:

5.2.1. dokonanie administracyjnego podziału geodezyjnego mającego na celu wyodrębnienie Nieruchomości Docelowej z Nieruchomości Początkowej, oraz

5.2.2. złożenie wniosku o odłączenie od księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Początkowej Nieruchomości Docelowej i złożenie wniosku o założenie dla Nieruchomości Docelowej nowej księgi wieczystej, oraz

5.2.3. złożenia wniosku do właściwego sądu wieczystoksięgowego w zakresie wpisu Hipoteki na Nieruchomości Docelowej.

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 7.000 (siedem tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej do 7.000.000,00 (siedem milionów) złotych.

8. PRÓG EMISJI

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

9. TRYB EMISJI

9.1. Obligacje emitowane są w trybie przewidzianym w art. 33 pkt. 1 Ustawy o Obligacjach, przy czym zgodnie z Rozporządzeniem prospektowym, 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 (zapisanie Obligacji w Ewidencji) Obligacje nie są zabezpieczone. Zabezpieczenia Obligacji zostaną ustanowione w przyszłości w terminach i na warunkach niżej określonych.
- 11.2. Zabezpieczeniem Obligacji będzie hipoteka, która zostanie ustanowiona z najwyższym pierwszeństwem na Nieruchomości Docelowej (stanowiącej część Nieruchomości Początkowej) na rzecz Administratora Hipoteki do kwoty 10 500 000 PLN (dziesięć milionów pięćset tysięcy złotych) („Hipoteka”), przy czym:
- 11.2.1. Oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki na Nieruchomości Docelowej zostanie złożone do dnia 30 czerwca 2020 r. Oświadczenie, o którym mowa w zdaniu poprzednim, będzie 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 oświadczeniem o ustanowieniu Hipoteki, dłużnik hipoteczny złoży w formie aktu notarialnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 lub 6 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty równej sumie Hipoteki, z ograniczeniem do przedmiotu Hipoteki, w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do **31 grudnia 2023 r.**
 - 11.2.3. Hipoteka na Nieruchomości Docelowej zostanie wpisana do księgi wieczystej z najwyższym pierwszeństwem w terminie do dnia 31 grudnia 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. Wycena Nieruchomości Docelowej 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 operatów szacunkowych stanowi Załącznik nr 1 do Warunków Emisji;
 - 11.2.6. Każdorazowa zmiana dłużnika hipotecznego wymaga złożenia oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji, o którym mowa w niniejszym punkcie 11.2.2;

- 11.2.7. Hipoteka zabezpieczać będzie również na warunkach równorzędnych do Obligacji wierzytelności wynikające z obligacji serii B wyemitowanych przez Emitenta w kwocie nie większej niż 2.700.000 zł. Dokumentacja, na podstawie której Hipoteka oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji wskazane w pkt. 11.2.2 powyżej zabezpieczające wierzytelności wynikające z Obligacji zostały uprzednio lub zostaną ustanowione i złożone, zostaną odpowiednio zmienione, tak aby przedmiotowa Hipoteka obejmowała również wierzytelności wynikające z obligacji serii B.
- 11.3. Zobowiązania z Obligacji zostaną poręczone przez Poręczyciela do kwoty 10 500 000 PLN (dziesięć milionów pięćset tysięcy złotych), przy czym:
- 11.3.1. Poręczenie zostanie udzielone poprzez zawarcie przed Dniem Emisji umowy poręczenia przez Poręczyciela z Administratorem Zabezpieczeń, który będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela.
- 11.3.2. Poręczenie zostanie udzielone na okres do dnia **31 grudnia 2023 r.**;
- 11.3.3. 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;
- 11.3.4. Poręczyciel przed Dniem Emisji złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 5) Kodeksu Postępowania Cywilnego, co do zobowiązań wynikających z Poręczenia udzielonego przez Poręczyciela do kwoty 10 500 000 PLN (dziesięć milionów pięćset tysięcy złotych), przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 grudnia 2023 r.
- 11.4. Pomiędzy Emitentem i **Administratorem Zabezpieczeń** została zawarta 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 Poręczenia 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 Poręczenia 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.

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 **7 kwietnia 2022 r.** („Dzień Wykupu”), z zastrzeżeniem pkt. 13.2 Warunków Emisji.

13.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 14 - 17 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, lub
- 13.2.4. w wyniku Obowiązkowego Wykupu.

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 20.3 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
Grupa Poręczyciela 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 Poręczyciela z Podstawowej Działalności Gospodarczej, wyniosą mniej niż 50% całkowitych przychodów Grupy Poręczyciela, na podstawie ostatniego rocznego oraz półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Poręczyciela.
 - 14.5.2. Zaprzestanie działalności
Emitent lub Grupa Poręczyciela 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 jakiekolwiek zgody lub zezwolenia lub licencje umożliwiające Grupie Poręczyciela wykonywanie Podstawowej Działalności Gospodarczej przy czym przesłanka ta odnosi się do takiej kategorii zgód lub zezwoleń lub licencji, które warunkują w ogóle prowadzenie przez Grupę Poręczyciela całej Podstawowej Działalności Gospodarczej i nie dotyczą w szczególności poszczególnych zgód lub decyzji administracyjnych odnoszących się do wydawanych Grupie Poręczyciela pozwoleń na realizację danych projektów deweloperskich.

14.5.4. Regulowanie zobowiązań przez Emitenta oraz podmioty z Grupy Poręczyciela

- (i) Emitent lub podmiot z Grupy Poręczyciela nie dokona 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 lub Poręczyciel 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 Poręczyciela w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 5.000.000,00 (pięć milionów) złotych, nie zostanie spłacone w terminie, lub Zadłużenie Finansowe Emitenta lub podmiotu z Grupy Poręczyciela w powyżej wskazanej wartości w sposób prawnie skuteczny zostanie 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 zostanie 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 Poręczyciela nie dokonał zapłaty takich należności postawionych w powyżej opisany sposób w stan wymagalności w terminie;

14.5.6. Zysk. Wypłata dywidendy

- a) Z zastrzeżeniem pkt. b) mające miejsce w danym roku obrotowym przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji:
 - (i) wypłacenie przez Poręczyciela dywidendy lub zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy
 - (ii) umorzenie udziałów Poręczyciela za wynagrodzeniem, lub

(iii) jakiegokolwiek inne przekazanie środków pieniężnych udziałowcom 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 30% skonsolidowanego zysku netto za poprzedni rok obrotowy.

Dla uniknięcia wątpliwości nie stanowi naruszenia powyższego kowenantu spłata pożyczek otrzymanych od udziałowców ani zwrot wpłaconej przez nich części ceny na zakup lokali w przypadku odstąpienia przez nich od umowy nabycia lokali.

14.5.7. Wskaźnik Zadłużenia Netto

Wskaźnik Zadłużenia Netto będzie w Dniu Badania wyższy niż 1,0.

14.5.8. Saldo Pożyczek

Łączne saldo udzielonych (i niespłaconych) pożyczek (lub transakcji o tożsamych skutkach ekonomicznych) przez podmioty z Grupy Poręczyciela do podmiotów spoza Grupy Poręczyciela w którymkolwiek dniu życia Obligacji wyniesie więcej niż 5.000.000,00 (pięć milionów) złotych, przy czym Zgromadzenie Obligatariuszy może na wniosek Emitenta, ustalić wyższy, limit.

14.5.9. Transakcja rażąco niekorzystna

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 3.000.000,00 (trzy miliony) złotych, na warunkach rażąco odbiegających, na niekorzyść podmiotu z Grupy Poręczyciela, od powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym (tj. za rażąco niekorzystne uważane będzie rozporządzenie po wartości o 30% niższej od wartości rynkowej), i w przypadku zbycia, zbywane aktywo (zbywane aktywa) według swojej wartości rynkowej nie zostanie (zostaną) zastąpione innym aktywem (innymi aktywami) o takiej samej lub zbliżonej wartości rynkowej, z wyłączeniem rozporządzeń lub transakcji polegających na ustanowieniu zabezpieczeń w związku z pozyskaniem finansowania dla działalności Grupy Poręczyciela.

14.5.10. 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) Emitent lub Poręczyciel z powodu zagrożenia niewypłacalnością rozpocznie negocjacje z ogółem swoich wierzycieli lub pewną kategorią swoich wierzycieli z zamiarem zmiany zasad spłaty swojego zadłużenia;
- (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.

14.5.11. 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 z uchwał, o których mowa powyżej;
- (iii) Emitent lub Poręczyciel podejmie jakiegokolwiek 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.

14.5.12. Zajęcie komornicze

Na podstawie prawomocnego tytułu wykonawczego umożliwiającego egzekwowanie od Emitenta lub podmiotu z Grupy Poręczyciela świadczenia o wartości nominalnej (bez odsetek i zasądzonych kosztów) stanowiącej co najmniej 5.000.000,00 (pięć milionów) złotych, nastąpiło prawomocne zajęcie komornicze lub została skierowana egzekucja, która nie została umorzona lub uchylona lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 120 (stu dwudziestu) dni od dnia uzyskania przez Emitenta lub przez podmiot z Grupy Poręczyciela informacji o jej rozpoczęciu, i w razie wniesienia środka zaskarżenia nie została we wskazanym powyżej terminie wstrzymana do czasu rozpatrzenia środka zaskarżenia.

14.5.13. Rozwiązanie Emitenta lub Poręczyciela

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

14.5.14. Oświadczenia i zapewnienia Emitenta

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

14.5.15. 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 opublikuje na Stronie Internetowej Emitenta protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

14.5.16. Hipoteka; wygaśnięcie umowy z Administratorem Hipoteki

- (i) Nie zostanie złożone oświadczenie, o którym mowa w pkt 11.2.6, lub

- (ii) Hipoteka zostanie wykreślona z Nieruchomości Docelowej, lub
- (iii) Nie zostanie udzielone Poręczenie lub nie zostanie złożone oświadczenie, o którym mowa w pkt 11.3.4, lub
- (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.

14.5.17. Obowiązki informacyjne

Emitent nie wykona lub nienależycie wykona swoje zobowiązanie do przekazania informacji zgodnie z pkt 20 Warunków Emisji i takie naruszenie nie zostanie usunięte w ciągu 5 Dni Roboczych od dnia wystąpienia danego zdarzenia.

15. **WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE EMITENTA**

15.1. Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji, w każdym z Dni Roboczych, 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;

15.1.2. Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na dzień, który przypada nie wcześniej niż po upływie 30 (trzydziestu) dni 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 nie przysługuje premia.

15.1.5. Wcześniejszy wykup może również zostać zrealizowany poprzez obniżenie wartości nominalnej Obligacji.

16. **OBOWIĄZKOWA AMORTYZACJA**

16.1. Emitent zobowiązany jest do przymusowego przedterminowego wykupu Obligacji w ramach planu obowiązkowej amortyzacji Obligacji („**Obowiązkowa Amortyzacja**”).

16.2. Żądanie Emitenta jest nieodwołalne. Emitent zobowiązany jest przeprowadzić Obowiązkową Amortyzację w dniu wypłaty odsetek za IV Okres Odsetkowy - w ten sposób, że po przeprowadzeniu Obowiązkowej Amortyzacji wartość nominalna każdej Obligacji wyniesie 750 zł (siedemset pięćdziesiąt złotych), chyba że wartość nominalna Obligacji na dzień wypłaty odsetek za IV Okres Odsetkowy wynosiła 750 zł lub mniej.

16.3. Wypłata świadczeń należnych Obligatariuszowi od Emitenta w ramach Obowiązkowej Amortyzacji, odbywać się będzie zgodnie z odpowiednimi Regulacjami KDPW.

17. **OBOWIĄZKOWY WYKUP**

17.1. Emitent zobowiązany jest do przedterminowego całościowego wykupu Obligacji („**Obowiązkowy Wykup**”) na poniższych warunkach, w przypadku, gdy Poręczyciel do dnia **30 czerwca 2020 r.:**

- 17.1.1. nie dokonana podziału geodezyjnego mającego na celu wyodrębnienia Nieruchomości Docelowej z Nieruchomości Początkowej lub
 - 17.1.2. nie złożony wniosek o odłączenie od księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Początkowej Nieruchomości Docelowej i wniosku o założenie dla Nieruchomości Docelowej nowej księgi wieczystej, lub
 - 17.1.3. nie złożony oświadczenia o ustanowienia Hipoteki z najwyższym pierwszeństwem.
- 17.2. Emitent zobowiązany jest przeprowadzić Obowiązkowy Wykup w terminie do 12 (dwunastu) Dni Roboczych od dnia z pkt. 17.1. W tym celu zobowiązany jest wpłacić na rachunek bankowy KDPW:
- 17.2.1. kwotę należnych Obligatariuszom Odsetek wyliczonych zgodnie z pkt 18 na dzień Obowiązkowego Wykupu, oraz
 - 17.2.2. kwotę stanowiącą różnicę pomiędzy wartością nominalną Obligacji podlegających wykupowi a saldem pozostałych środków (niewypłaconych Emitentowi) na rachunku Oferującego zgodnie w pkt.5.2.
- 17.3. Wykup nastąpi poprzez zapłatę Należności Głównej powiększoną o Odsetki zgodnie z pkt. 18 Wykup w ramach Obowiązkowego Wykupu nastąpi zgodnie z Regulacjami KDPW.

18. ODSETKI OD OBLIGACJI (OPROCENTOWANIE)

18.1. Płatność Odsetek

- 18.1.1. Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia).
- 18.1.2. Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek.
- 18.1.3. 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.

18.2. Naliczanie odsetek

- 18.2.1. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy (zdefiniowany poniżej).
- 18.2.2. 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).
- 18.2.3. Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy **7 lipca 2020** roku (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 danego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem).

18.2.4. Ustala się następujące okresy odsetkowe („Okresy Odsetkowe”), które rozpoczynają się i kończą się w następujących terminach wskazanych w poniższej tabeli:

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego
1)	Dzień Emisji	7 lipca 2020
2)	7 lipca 2020	7 października 2020
3)	7 października 2020	7 stycznia 2021
4)	7 stycznia 2021	7 kwietnia 2021
5)	7 kwietnia 2021	7 lipca 2021
6)	7 lipca 2021	7 października 2021
7)	7 października 2021	7 stycznia 2022
8)	7 stycznia 2022	7 kwietnia 2022

18.2.5. 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 włącznie.

18.3. Wysokość Odsetek

Oprocentowanie Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

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

gdzie:

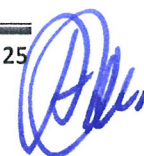
- O - oznacza wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,
- Opr - oznacza Stopę Procentową,
- N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji,
- LD - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem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

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

18.4. Ustalanie Stopy Procentowej

18.4.1. Stopą Procentową dla danego Okresu Odsetkowego stanowić będzie Stopa Bazowa (jak zdefiniowano poniżej) powiększona o Marżę.

18.4.2. **Stopę Bazową** stanowi stawka 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 podanej przez GPW Benchmark S.A. na stronie www.gpwbenchmark.pl lub innej stronie, która ją zastąpi.

18.4.3. Stopę Bazową ustala się na **cztery Dni Robocze** przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana stopa bazowa („**Dzień Ustalenia Stopy Procentowej**”).

18.4.4. Jeżeli Stopa Procentowa nie będzie mogła być ustalona według opisanych wyżej zasad, wówczas zostanie ustalona na podstawie ostatniej dostępnej Stopy Bazowej podanej przed Dniem Ustalenia Stopy Procentowej GPW Benchmark S.A. na stronie www.gpwbenchmark.pl lub innej stronie, która ją zastąpi.

18.4.5. Wysokość Stopy Procentowej będzie ustalana a kwota Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego będzie obliczana przez Agenta Kalkulacyjnego.

18.4.6. Agent Kalkulacyjny w dniu ustalenia Stopy Procentowej zawiadomi Emitenta o wysokości Stopy Procentowej i kwocie Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego.

18.4.7. Swoje obowiązki Agent Kalkulacyjny będzie wykonywał w terminach przewidzianych przez Warunki Emisji oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

19. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI

19.1. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.

19.2. 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. W szczególności wysokość Odsetek może być ograniczona przez przepisy określające wysokość odsetek maksymalnych wynikających z czynności prawnych.

19.3. 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.

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

19.5. Z zastrzeżeniem art. 482 Kodeksu Cywilnego, Odsetki nie podlegają kapitalizacji z Należnością Główną.

20. DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA

20.1. Emitent będzie publikował na Stronie Internetowej roczne Sprawozdania Finansowe w terminie 6 miesięcy od zakończenia roku obrotowego, a półroczne Sprawozdania Finansowe

w terminie 3 miesięcy od zakończenia I półrocza roku obrotowego, w tym zawartą w Sprawozdaniach Finansowych Emitenta informację o wysokości Wskaźnika Zadłużenia Netto obliczanego w Dniu Badania oraz informacje niezbędne do jego obliczenia.

20.2. Wraz z publikacją Sprawozdań Finansowych Emitent będzie publikował półroczne sprawozdanie z działalności operacyjnej Grupy Poręczyciela wg dokumentu z Załącznika nr 3 do Warunków Emisji.

20.3. Emitent zobowiązuje się powiadomić Obligatariuszy o wystąpieniu każdego ze zdarzeń opisanych w pkt. 13.5, 14.4 lub 14.5 Warunków Emisji niezwłocznie nie później jednak niż w terminie 3 dni, w trybie przewidzianym w pkt. 23 Warunków Emisji.

21. PRZEDAWNNIENIE

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

22. PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA

Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie związane z Obligacjami spory poddane będą rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego miejscowo dla siedziby Emitenta.

23. ZAWIADOMIENIA

23.1. Sprawozdania Finansowe oraz wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy, z zastrzeżeniem pkt. 20 Warunków Emisji, będą składane Obligatariuszom poprzez publikację na Stronie Internetowej.

23.2. 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.

24. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

24.1. Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy.

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

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


25. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

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

- 25.2. 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.
- 25.3. Emitent może dokonać zmiany niniejszych Warunków Emisji Obligacji, które stanowią zmiany natury formalnej lub technicznej, lub dokonywane są w celu korekty oczywistego błędu.
- 25.4. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane przez Emitenta na Stronie Internetowej w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach i postanowień Warunków Emisji, Emitent jest zobowiązany przekazywać w postaci drukowanej do Oferującego – w terminie 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania.

Tekst jednolity sporządzony w Warszawie, dnia 17 lipca 2020 r.

W imieniu Emitenta:

Imię i nazwisko		
stanowisko	<u>YUNIVERSAL DEVELOPMENT Sp. z o.o.</u> 02-797 Warszawa Al. Komisji Edukacji Narodowej 48 lok. U7-8	PREZES ZARZADU
podpis	tel. 22 436 84 30 NIP: 542-295-55-34, REG. 200043977 KRS: 0000244044	 mgr Antoni Piekut

Załączniki:

- 1) Skróc wyceny Nieruchomości Docelowej
- 2) Projekt Podziału
- 3) Wzór półrocznego sprawozdania z działalności operacyjnej.

Załącznik nr 1 Skrót wyceny Nieruchomości Docelowej

1

OPERAT
Z SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI
Z PLANOWANĄ BUDOWĄ BUDYNKU MIESZKALNEGO
WIELORODZINNEGO III ETAP NA DZIAŁCE NR GEOD. 220/89
POŁOŻONEJ W BIAŁYMSTOKU
PRZY UL. DEPOWEJ

W CELU ZABEZPIECZENIA WIERZYTELNOŚCI

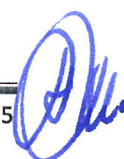
Wartość nieruchomości niezabudowanej, przeznaczonej pod zabudowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego III etap, działka nr geod. 220/89, położonej w Białymstoku w pobliżu ul. Depowej w chwili obecnej wg stanu na dzień 06.03.2020 r. wynosi 10.600.000,00 zł
Słownie: dziesięć milionów sześćset tysięcy złotych

wykonał :
mgr inż. Andrzej Tobolczyk

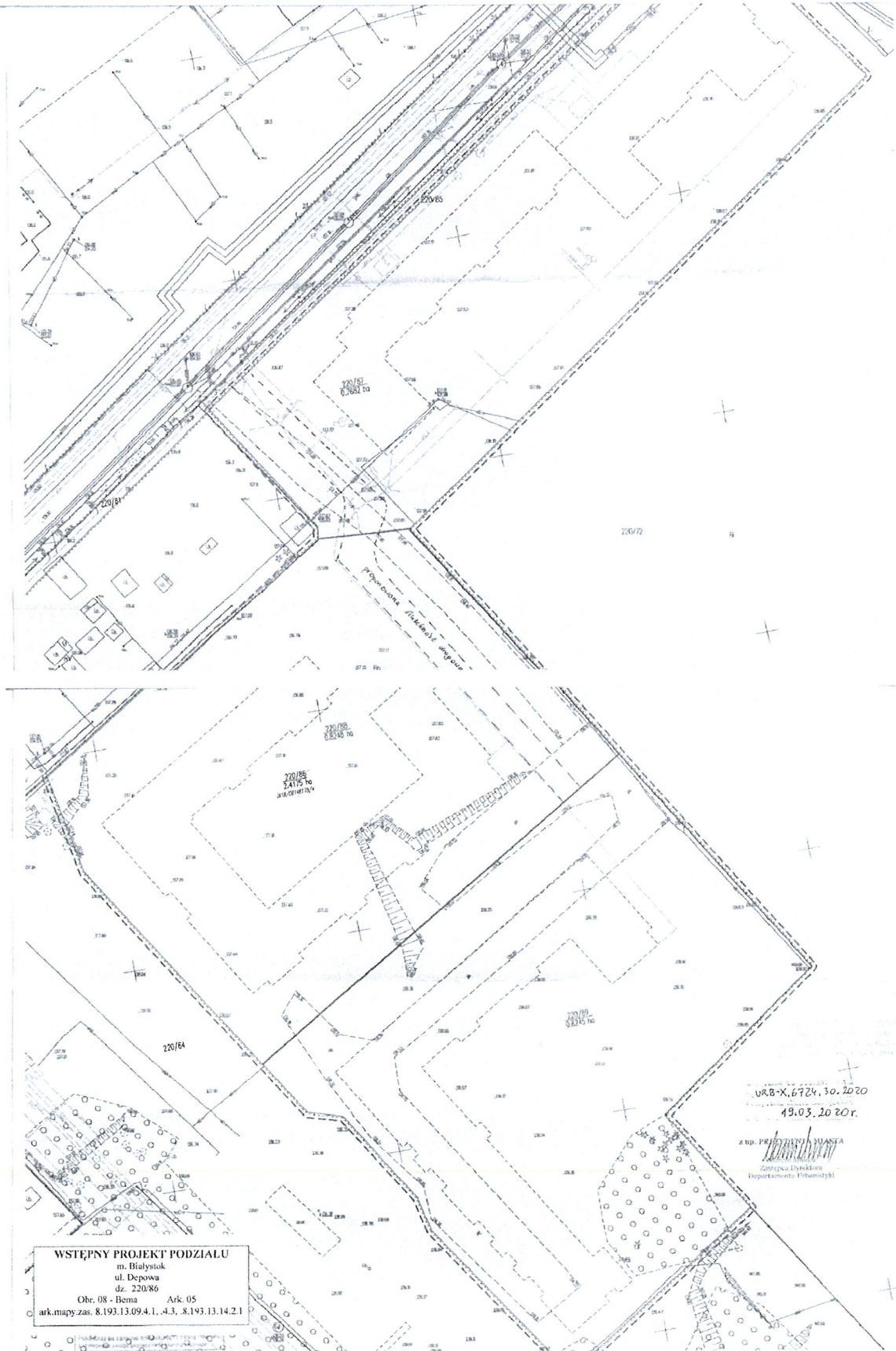
rzecoznawca majątkowy
upr. MGPIB nr 2064



Białystok; 06 marca 2020 r.



Załącznik nr 2 do Warunków Emisji Obligacji serii A



Załącznik nr 3 do Warunków Emisji Obligacji serii A

Wzór półrocznego sprawozdania z działalności operacyjnej.

	W zakończonym półroczu kalendarzowym	Kumulatywnie od początku danego roku
Liczba podpisanych umów wg pierwszej umowy (deweloperskie + przedwstępne + opłacone rezerwacje) po uwzględnieniu rezygnacji		
Liczba podpisanych umów przenoszących własność		
Liczba lokali będących w ofercie na koniec okresu sprawozdawczego		

