TDJ
Estate

NOTA INFORMACYJNA

do 65.000 sztuk obligacji serii 3/2025

o wartości nominalnej 1.000 PLN każda

i łącznej wartości nominalnej do 65.000.000 PLN

Emitent:

Invest TDJ Estate sp. z o.o.

al. Walentego Roździeńskiego 1A

40-202 Katowice

www.investtdjestate.pl

Niniejsza nota informacyjna została sporządzona w związku z ubieganiem się o wprowadzenie instrumentów finansowych objętych niniejszą notą informacyjną do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu nie stanowi dopuszczenia ani wprowadzenia tych instrumentów do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (rynku podstawowym lub równoległym).

Inwestorzy powinni być świadomi ryzyka jakie niesie ze sobą inwestowanie w instrumenty finansowe notowane w alternatywnym systemie obrotu, a ich decyzje inwestycyjne powinny być poprzedzone właściwą analizą, a także jeżeli wymaga tego sytuacja, konsultacją z doradcą inwestycyjnym.

Treść niniejszej noty informacyjnej nie była zatwierdzana przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod względem zgodności informacji w niej zawartych ze stanem faktycznym lub przepisami prawa.

3 grudnia 2025 r.

I. OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W NOCIE INFORMACYJNEJ

Za wszystkie informacje zawarte w niniejszej Nocie Informacyjnej odpowiada Emitent. W imieniu Emitenta działają niżej podpisani członkowie zarządu:

My, niżej podpisani oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w Nocie Informacyjnej są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że nie pominięto w niej żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jej znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje ona rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.

Podpis:	Podpis:
Imię i nazwisko:	Imię i nazwisko:
Stanowisko:	Stanowisko:

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

SPIS TREŚCI

I. OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W NOCIE INFORMACYJNEJ ..... - 2 -
II. EMITENT ..... - 5 -
III. INFORMACJA CZY DZIAŁALNOŚĆ PROWADZONA PRZEZ EMITENTA WYMAGA POSIADANIA ZEZWOLENIA, LICENCJI LUB ZGODY ..... - 5 -
IV. CZYNNIKI RYZYKA ..... - 6 -
1. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ GRUPY ..... - 6 -
2. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ FINANSOWĄ GRUPY ..... - 14 -
3. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ GOSPODARCZĄ ..... - 15 -
4. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OTOCZENIEM PRAWNYM I REGULACYJNYM..- 22 -
5. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OBLIGACJAMI ..... - 24 -
6. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OBROTEM OBLIGACJAMI W ASO ..... - 28 -
V. DANE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU ..... - 34 -
1. CELE EMISJI ..... - 34 -
2. RODZAJ WYEMITOWANYCH INSTRUMENTÓW DŁUŻNYCH ..... - 34 -
3. WIELKOŚĆ EMISJI ..... - 35 -
4. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH ..... - 35 -
5. WYNIKI SUBSKRYPCJI LUB SPRZEDAŻY INSTRUMENTÓW DŁUŻNYCH BĘDĄCYCH PRZEDMIOTEM WNIOSKU O WPROWADZENIE ..... - 35 -
6. WARUNKI WYKUPU ..... - 37 -
7. WARUNKI WYPŁATY OPROCENTOWANIA ..... - 39 -
8. WYSOKOŚĆ I FORMA ZABEZPIECZENIA I OZNACZENIA PODMIOTU UDZIELAJĄCEGO ZABEZPIECZENIA ..... - 41 -
9. WARTOŚĆ ZACIĄGNIĘTYCH ZOBOWIĄZAŃ, Z WYSZCZEGÓLNIENIEM ZOBOWIĄZAŃ PRZETERMINOWANYCH, USTALONA NA OSTATNI DZIEŃ KWARTAŁU POPRZEDZAJĄCY O NIE WIĘCEJ NIŻ 4 MIESIĄCE UDOSTĘPNIENIE PROPOZYCJI NABYCIA OBLIGACJI ORAZ PERSPEKTYWY KSZTAŁTOWANIA SIĘ ZOBOWIĄZAŃ EMITENTA DO CZASU CAŁKOWITEGO WYKUPU OBLIGACJI. - 41 -
10. DANE UMOŻLIWIAJĄCE POTENCJALNYM NABYWCOM DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH ORIENTACJĘ W EFEKTACH PRZEDSIĘWZIĘCIA, KTÓRE MA BYĆ SFINANSOWANE Z EMISJI DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH, ORAZ ZDOLNOŚĆ EMITENTA DO

WYWIĄZYWANIA SIĘ Z ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH, JEŻELI PRZEDSIĘWZIĘCIE JEST OKREŚLONE.- 42 -
11. OGÓLNE INFORMACJE O RATINGU PRZYZNANYM EMITENTOWI LUB EMITOWANYM PRZEZ NIEGO DŁUŻNYM INSTRUMENTOM FINANSOWYM, ZE WSKAZANIEM INSTYTUCJI DOKONUJĄCEJ TEJ OCENY, ORAZ ODESŁANIE DO SZCZEGÓŁOWYCH WARUNKÓW RATINGU OKREŚLONYCH W INFORMACJACH DODATKOWYCH ..... - 42 -
12. ZASADY PRZELICZANIA WARTOŚCI ŚWIADCZENIA NIEPIENIĘŻNEGO NA ŚWIADCZENIE PIENIĘŻNE ..... - 43 -
13. INFORMACJA O WYCENIE PRZEDMIOTU ZASTAWU I HIPOTEKI ..... - 43 -
14. LICZBA GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU, KTÓRA PRZYSŁUGIWAŁABY Z OBJĘTYCH AKCJI - W PRZYPADKU, GDYBY ZOSTAŁA DOKONANA ZAMIANA WSZYSTKICH WYEMITOWANYCH OBLIGACJI ..... - 43 -
15. OGÓLNA LICZBA GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU EMITENTA - W PRZYPADKU, GDYBY ZOSTAŁA DOKONANA ZAMIANA WSZYSTKICH WYEMITOWANYCH OBLIGACJI ..... - 43 -
16. LICZBA AKCJI PRZYPADAJĄCYCH NA JEDNĄ OBLIGACJĘ - W PRZYPADKU EMISJI OBLIGACJI Z PRAWEM PIERWSZEŃSTWA ..... - 43 -
17. CENA EMISYJNA AKCJI LUB SPOSÓB JEJ USTALENIA - W PRZYPADKU EMISJI OBLIGACJI Z PRAWEM PIERWSZEŃSTWA ..... - 43 -
18. TERMINY, OD KTÓRYCH PRZYSŁUGUJĄ I WYGASAJĄ PRAWA OBLIGATARIUSZY DO NABYCIA AKCJI - W PRZYPADKU EMISJI OBLIGACJI Z PRAWEM PIERWSZEŃSTWA ..... - 43 -
19. OŚWIADCZENIE EMITENTA STWIERDZAJĄCE, CZY WEDŁUG NIEGO AKTYWA OBROTOWE EMITENTA ORAZ JEGO GRUPY WYSTARCZAJĄ DO POKRYCIA ICH BIEŻĄCYCH POTRZEB ..... - 43 -
VI. ZAŁĄCZNIKI ..... - 45 -
1. AKTUALNY ODPIS Z REJESTRU WŁAŚCIWEGO DLA EMITENTA ..... - 45 -
2. UJEDNOLICONA AKTUALNA UMOWA SPÓŁKI EMITENTA ..... - 45 -
3. PEŁNY TEKST UCHWAŁ STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ EMISJI DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH OBJĘTYCH NOTĄ INFORMACYJNĄ ..... - 45 -
4. WARUNKI EMISJI ..... - 45 -
5. DEFINICJE I OBJAŚNIENIA SKRÓTÓW ..... - 45 -

II. EMITENT

Nazwa (firma):	Invest TDJ Estate sp. z o.o.
Forma prawna:	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba i adres:	Katowice | al. Walentego Roździeńskiego 1A, 40-202 Katowice
KRS:	0000766863
NIP:	6452538669
REGON:	243396952
Telefon:	32 661 07 00
Adres strony internetowej:	https://investtdjestate.pl/
Adres e-mail:	estate@tdj.pl

III. INFORMACJA CZY DZIAŁALNOŚĆ PROWADZONA PRZEZ EMITENTA WYMAGA POSIADANIA ZEZWOLENIA, LICENCJI LUB ZGODY

Działalność prowadzona przez Emitenta nie wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody.

IV. CZYNNIKI RYZYKA

Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji potencjalni inwestorzy powinni dokładnie przeanalizować czynniki ryzyka przedstawione poniżej i inne informacje zawarte w niniejszej Nocie Informacyjnej. Jeżeli którekolwiek z niżej opisanych zdarzeń rzeczywiście wystąpi, może ono mieć istotny negatywny wpływ na działalność Emitenta oraz Grupy (przy czym przez Grupę należy rozumieć Emitenta oraz spółki zależne od Emitenta), ich sytuację finansową lub wyniki z działalności, co może wpłynąć na możliwość wypełnienia przez Emitenta swoich obowiązków z Obligacji, w tym na zdolność Emitenta do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu oraz na wartość lub rentowność Obligacji. W szczególności zdarzenia opisane poniżej mogą indywidualnie lub kumulatywnie doprowadzić do trwałej niemożności obsługi przez Emitenta swoich zobowiązań finansowych, przejściowej utraty płynności, mogą wpłynąć na wysokość stopy bazowej lub rentowność Obligacji, lub mogą wpłynąć na ocenę ryzyka Emitenta i Obligacji przez inwestorów, powodując obniżenie wartości rynkowej Obligacji. Przedstawione poniżej czynniki ryzyka są istotne i dotyczą specyficznej sytuacji Emitenta oraz Grupy, przy czym nie są jedynymi czynnikami, na które narażony jest Emitent lub Grupa. Dodatkowe czynniki ryzyka, które obecnie nie są znane lub które są obecnie uważane za nieistotne, mogą także mieć istotny negatywny wpływ na działalność Emitenta lub Grupy, ich sytuację finansową i wyniki działalności oraz na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań wynikających z Obligacji.

Wskazane poniżej czynniki ryzyka, według najlepszej wiedzy Emitenta, stanowią identyfikowane przez Emitenta czynniki ryzyka, które mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, perspektywy rozwoju oraz wyniki Emitenta.

1. Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy

1.1 Ryzyko braku nieruchomości pod zabudowę

Działalność Emitenta w dużej mierze uzależniona jest od możliwości pozyskania nowych terenów pod zabudowę, a następnie sprzedaży lub wynajmu lokali wybudowanych na danym terenie. W związku z tym, że zasób nieruchomości nadających się pod zabudowę mieszkaniową lub komercyjną kurczy się, zwłaszcza w dużych miastach, zmniejszeniu ulega podaż sprzedawanych lokali na rynku nieruchomości. Na tym tle problemem niejednokrotnie nie jest jednak brak gruntu, lecz jego stan prawny, który nie pozwala na bezpieczny zakup i prowadzenie inwestycji. Emitent jest aktualnie właścicielem nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę dających możliwość prowadzenia działalności Emitenta w najbliższych latach, a ponadto wdraża działania mające na celu zabezpieczenie banku ziemi tak, aby zachować ciągłość inwestycyjną w ramach Grupy, tym niemniej w przyszłości

może zmaterializować się ryzyko braku gruntów pod nowe inwestycje, co może doprowadzić do niedostatecznego poziomu oferty Grupy na rynku i mieć negatywny istotny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki finansowe Grupy, a w konsekwencji na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji.

1.2 Ryzyko zmiany cen nieruchomości

Niska podaż nieruchomości gruntowych nadających się na cele inwestycyjne może się przełożyć na wzrost cen tych nieruchomości, a co za tym idzie – na wyższy koszt prowadzonych inwestycji, co z kolei może przełożyć się na wzrost ceny sprzedawanych lokali. Wyższe ceny nieruchomości gruntowych mogą zatem przyczynić się do ograniczenia obrotu nieruchomościami pod zabudowę, a także wpłynąć na zawyżenie cen sprzedawanych lokali. To z kolei może spowolnić ogólną dynamikę sprzedaży lokali. W rezultacie wzrost cen nieruchomości inwestycyjnych może istotnie negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową i wyniki finansowe Grupy, a w konsekwencji wpłynąć na wykonywanie przez Emitenta zobowiązań z Obligacji.

1.3 Ryzyko wad fizycznych oraz prawnych nieruchomości

Pomimo prowadzenia rzetelnych, starannych badań stanu faktycznego i prawnego nieruchomości przed ich zakupem, nie można wykluczyć ryzyka, że zakupione przez Emitenta nieruchomości posiadają wady, które mogą wpłynąć na możliwość przeprowadzenia inwestycji na ich obszarze. Ukryte wady mogą przyczynić się do istotnych opóźnień w realizacji inwestycji, a w skrajnych przypadkach nawet uniemożliwić ich ukończenie.

Pomimo ochrony jaką daje rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych oraz przeprowadzenia badania *due dilligence* każdej nabywanej przez Emitenta nieruchomości istnieje ryzyko, że rzeczywisty stan prawny nieruchomości nie zostanie ujawniony, co wpłynie na rentowność prowadzonych inwestycji.

Zachodzi też ryzyko wad fizycznych nieruchomości, w szczególności o podłożu geologicznym, a to z uwagi na skoncentrowanie działalności Grupy na południu Polski, gdzie mogą wystąpić ruchy górotworu spowodowane działalnością zakładów górniczych. Tąpnięcia czy zawały w kopalniach na Śląsku wywierają niejednokrotnie wpływ na nieruchomości oddalone o wiele kilometrów od epicentrum zdarzenia i na etapie badania stanu nieruchomości nie jest możliwe przewidzenie skutków zdarzeń wywołanych działalnością górniczą w danej miejscowości, czy też miejscowościach sąsiadujących.

Poza warunkami geologiczno–górniczymi na stan faktyczny nieruchomości mogą mieć wpływ również inne okoliczności, chociażby takie jak zanieczyszczenia, możliwość urządzenia zjazdu czy rodzaj podłoża skalnego pod nieruchomością, które pomimo staranności w badaniu stanu faktycznego nieruchomości mogą nie zostać ujawnione w trakcie tego badania.

W związku z tym, że wady fizyczne lub prawne mogą znacząco przyczynić się do wzrostu kosztów inwestycji planowanych lub realizowanych w obrębie danej nieruchomości, a w skrajnych przypadkach je wręcz uniemożliwić, ryzyko wystąpienia wad nieruchomości może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, co w konsekwencji może mieć także wpływ na zdolność Emitenta do wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji.

1.4 Ryzyko braku odpowiedniej infrastruktury

Projekt deweloperski może być realizowany wyłącznie przy zapewnieniu odpowiedniej infrastruktury technicznej wymaganej prawem (np. drogi wewnętrzne, przyłącza mediów, urządzenia utylizacyjne). Brak takiej infrastruktury w miejscu budowy może powodować, że wydanie pozwolenia na budowę obejmującego realizację projektu zostanie wstrzymane do czasu zapewnienia odpowiedniej infrastruktury. Istnieje również ewentualność, że odpowiednie organy zażądają od spółki z Grupy realizującej daną inwestycję, budowy odpowiedniej infrastruktury w ramach robót związanych z projektem, co może mieć istotny wpływ na koszt prac budowlanych. Ponadto, organy administracji publicznej mogą zażądać od inwestora budowy infrastruktury technicznej, która nie jest wymagana z perspektywy projektu, ale zgodnie z oczekiwaniami tych organów ma stanowić wkład inwestora w lokalny rozwój. Z uwagi na konieczność zapewnienia przez Grupę niezbędnej infrastruktury w ramach realizowanego projektu, nie można wykluczyć opóźnienia ukończenia danego projektu oraz niespodziewanego wzrostu kosztów związanych z budową infrastruktury. W rezultacie wystąpienie powyższego ryzyka może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki operacyjne Grupy, co w konsekwencji może wpłynąć na zdolność Emitenta do wywiązywania się z jego zobowiązań wynikających z Obligacji.

1.5 Ryzyko nieterminowej realizacji inwestycji

Realizacja inwestycji deweloperskich jest przedsięwzięciem długoterminowym, na które wpływ ma wiele czynników otoczenia rynkowego oraz czynniki

wewnątrzgrupowe. Do najważniejszych czynników mogących mieć wpływ na opóźnienia w realizacji projektów deweloperskich, należy zaliczyć długą i skomplikowaną procedurę administracyjną oraz liczne wymagania formalno-prawne poprzedzające wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę, jak również problem z pozyskaniem doświadczonych, zewnętrznych podmiotów świadczących usługi podwykonawstwa, które posiadają wystarczające i stabilne załogi robotnicze. Konsekwencją tych opóźnień, oprócz przesunięcia się w czasie realizacji przychodów z działalności Grupy, może być także ryzyko powstania dodatkowych kosztów związanych z koniecznością zapłaty odsetek, odszkodowań lub kar umownych wynikających z umów zawartych w związku z realizacją projektów deweloperskich. Opóźnienia w realizacji poszczególnych projektów deweloperskich mogą istotnie negatywnie wpływać na poziom rentowności poszczególnych projektów inwestycyjnych, a w konsekwencji na sytuację finansową Grupy. W rezultacie zdolność Emitenta do wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji może także ulec pogorszeniu.

1.6 Ryzyko odpowiedzialności za wynagrodzenie podwykonawców

Zgodnie z brzmieniem art. 647^1 Kodeksu Cywilnego spółka z Grupy, jako inwestor lub generalny wykonawca, ponosi solidarną odpowiedzialność za wypłatę wynagrodzeń za roboty budowlane wykonane przez podwykonawców w ramach inwestycji. Przedmiotowy przepis z mocy prawa rozszerza odpowiedzialność spółki z Grupy jako inwestora lub generalnego wykonawcy, obejmując jej zakresem zapłatę wynagrodzenia podwykonawcom, pomimo iż odpowiedzialność taka wynika z umów zawieranych pomiędzy wykonawcą a podwykonawcami, których dana spółka z Grupy nie jest stroną. Pomimo iż spółki z Grupy wprowadzają mechanizmy umowne ograniczające powyższą odpowiedzialność poprzez zobowiązanie kontrahentów do przedstawienia oświadczeń o rozliczeniu wynagrodzenia należnego dalszym podwykonawcom, istnienie powyższej ustawowej odpowiedzialności Grupy oraz finansowe konsekwencje związane z solidarną odpowiedzialnością za wypłatę wynagrodzeń podwykonawcom mogą mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową lub wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji mogą wpłynąć na zdolność Emitenta do wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji.

1.7 Ryzyko nieuzyskania zakładanej powierzchni użytkowej lokali

W toku procesu inwestycyjnego może okazać się, że zajdzie konieczność rewizji przyjętych przez Grupę założeń budżetowych, chociażby z uwagi na fakt, że niemożliwe stanie się wybudowanie zakładanej ilości powierzchni użytkowej lokali

przeznaczonej do sprzedaży. Czynnikami, które mogą wpłynąć na takie zmiany mogą być m.in. ujawnione wady faktyczne nieruchomości, zmiany w regulacjach dotyczących przeznaczenia nieruchomości i sposobu jej zagospodarowania, wywłaszczenie części nieruchomości (np. pod drogę publiczną lub zajęcie jej części pod sieci prowadzone zgodnie z warunkami gestorów mediów) czy konieczność zmiany założeń technicznych i budowlanych. Zmniejszenie planowanej do uzyskania powierzchni użytkowej lokali bezpośrednio wiąże się z obniżeniem rentowności inwestycji, co może wpłynąć na działalność, sytuację finansową oraz wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji może mieć wpływ na zdolność Emitenta do wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji.

1.8 Ryzyko niesprzedania oferowanych lokali

Pomimo zakończenia procesu inwestycyjnego i osiągnięcia zamierzonych założeń związanych zarówno z wielkością wybudowanej powierzchni lokali przeznaczonych do sprzedaży, jak i zakładanymi terminami i budżetem, istnieje ryzyko niesprzedania wszystkich lokali w ramach danej inwestycji. Tego rodzaju ryzyko jest powiązane z szeregiem innych czynników opisanych w niniejszej Nocie Informacyjnej, m.in. takimi jak załamanie na rynkach, niestabilność rynku pracy, zbyt wysokie ceny nieruchomości w stosunku do możliwości nabywców czy ogólny spadek popytu u podstaw, którego leżą jeszcze inne przyczyny. Niesprzedanie części lokali wybudowanych w ramach przedsięwzięcia inwestycyjnego może znacząco obniżyć rentowność inwestycji i przyczynić się do negatywnego wyniku finansowego Grupy, a w konsekwencji wpłynąć na zdolność Emitenta do wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji.

1.9 Ryzyko odpowiedzialności cywilnej w związku ze sprzedażą lokali

Sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych będąca podstawowym rodzajem działalności prowadzonej przez Grupę wiąże się z odpowiedzialnością cywilną za wady rzeczy sprzedanej, na zasadach wynikających z obowiązujących przepisów prawa (rękojmia), lub w związku z udzieloną gwarancją jakości. Poza odpowiedzialnością wynikającą z rękojmi lub gwarancji jakości, należy mieć na uwadze ryzyko odpowiedzialności odszkodowawczej za szkodę spowodowaną nienależytym wykonaniem robót budowlanych, co przekłada się na wady sprzedanej rzeczy.

Istotnym utrudnieniem w zarządzeniu tym ryzykiem jest fakt, że podmiotem w istocie odpowiedzialnym za wadliwe wykonanie robót budowlanych nie jest Grupa, lecz

podmioty trzecie, zaangażowane przez Grupę w celu wykonania całości lub odpowiedniej części robót budowlanych.

Ujawnianie się wad sprzedanych budynków lub lokali, jak również idące w ślad za tym szkody w majątku właścicieli lokali (osobistym lub w majątku wspólnym), mogą skutkować koniecznością poniesienia dodatkowych kosztów takich jak koszty usunięcia wad w związku z obowiązkami z tytułu rękojmi, koszty naprawienia szkody oraz koszty odzyskania poniesionych w tym celu środków od podmiotu, który przyczynił się do powstania szkody, bez gwarancji, że proces sądowy będzie skutkował ich odzyskaniem. Poniesienie przez Grupę powyższych kosztów może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy, a także zdolność Emitenta do wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji.

1.10 Ryzyko utraty profesjonalnej kadry

Prowadzenie działalności gospodarczej w obszarze szeroko pojętego gospodarowania nieruchomościami wymaga udziału pracowników, współpracowników, doradców i partnerów charakteryzujących się wysokim poziomem specjalistycznej wiedzy z zakresu obrotu nieruchomościami, zarządzania nimi, budżetowania i prowadzenia inwestycji, wiedzy techniczno–budowlanej, zarządzania zasobami ludzkimi, finansów, księgowości i wielu innych dziedzin, których udział jest niezbędny dla podmiotu prowadzącego działalność deweloperską. Sprawne, efektywne prowadzenie inwestycji budowlanych od momentu zakupu nieruchomości aż po zarządzanie sprzedażą lokali i zobowiązaniami dewelopera wynikającymi z tej sprzedaży uzależnione jest zatem od stałego pozyskiwania przez Grupę specjalistów z wyżej wspomnianych dziedzin.

Na tym tle powstaje ryzyko utraty wykwalifikowanych pracowników w związku z ich rezygnacją z pracy wskutek zdarzeń o charakterze wewnętrznym lub zewnętrznym, które w połączeniu z trudnościami związanymi z pozyskaniem nowych pracowników o podobnym poziomie umiejętności w warunkach rosnącego zapotrzebowania na rynku pracy może w istotny sposób wpłynąć na wydajność oraz dynamikę działalności Grupy. W dalszej perspektywie należy również uwzględnić ogólną sytuację na rynku pracy w Polsce, gdzie obserwuje się wzrost oczekiwań płacowych, który może przełożyć się na wzrost poziomu kosztów operacyjnych. Ewentualne braki w zatrudnieniu doświadczonych i wykwalifikowanych pracowników w połączeniu z rosnącą presją płacową na rynku pracy mogą mieć

istotny negatywny wpływ na wyniki lub perspektywy rozwoju Grupy oraz na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań wynikających z Obligacji.

1.11 Ryzyko zastosowania nieprawidłowej technologii budowlanej lub wykorzystania nieprawidłowej dokumentacji architektonicznej projektu

Zastosowanie nieprawidłowej technologii budowlanej oraz popełnienie błędów na etapie sporządzania dokumentacji architektonicznej projektu mogą doprowadzić do wzniesienia budynków zawierających istotne wady konstrukcyjne. Ich usunięcie będzie wymagało poniesienia dodatkowych nakładów inwestycyjnych oraz wydłużenia terminu realizacji danego projektu, co może powodować wzrost kosztów jego wykonania, zwłaszcza w sytuacji, gdy nieprawidłowości te lub błędy nie zostaną wykryte na wczesnym etapie projektu. Istnieje ryzyko, iż zaakceptowane projekty architektoniczne zawierają uchybienia techniczne lub też, że zastosowana technologia budowlana okaże się nieprawidłowa dla danego projektu. W przypadku wystąpienia takich uchybień lub technologicznych nieprawidłowości, Grupa może ponieść straty z uwagi na opóźnienie w realizacji danego projektu i związany z tym wzrost kosztów jego wykonania.

W konsekwencji, uchybienia w projektach architektonicznych oraz zastosowanie nieprawidłowej technologii budowlanej mogą istotnie negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową oraz wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji mogą wpłynąć na zdolność Emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z Obligacji.

1.12 Ryzyko nieprzystąpienia przez nabywców lokali do zawarcia ostatecznych umów przenoszących własność

Główny trzon biznesu Grupy polega na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz wyodrębnianiu i sprzedaży lokali mieszkalnych, często z komórką lokatorską oraz miejscem postojowym w garażu podziemnym, oraz lokali niemieszkalnych. Zakup takiego lokalu poprzedzony jest zawarciem umowy deweloperskiej lub umowy przedwstępnej nabycia lokalu niemieszkalnego. W odniesieniu do nabycia lokali mieszkalnych kupujący mają możliwość odstąpienia od zawartych umów deweloperskich zarówno na początkowym, jak i późniejszym etapie realizacji inwestycji, jednakże tylko w ściśle określonych przypadkach, zasadniczo skupiających się na nienależytym wykonaniu obowiązków przez spółki z Grupy będące deweloperami.

Warunki odstąpienia przez klientów od umów deweloperskich zawartych ze spółką z Grupy określa Nowa Ustawa o Ochronie Praw Nabywcy. Warunki odstąpienia przez

klientów Grupy od zawieranych umów przedwstępnych sprzedaży określone zostały w sposób zbliżony do warunków odstąpienia od umów deweloperskich.

Odstąpienie od zawartej umowy przedwstępnej sprzedaży lub umowy deweloperskiej, mające swoje źródło w przyczynach wskazanych w umowach oraz innych czynnikach zewnętrznych, w tym nieuzyskaniu przez klienta całkowitego finansowania zewnętrznego na potrzeby zapłaty ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego, wiąże się z koniecznością zwrotu klientowi dokonanych przez niego wpłat - po rozliczeniu ewentualnie należnej Grupie kary umownej oraz innych kosztów poniesionych przez Grupę w związku z zawartą umową. Odstępowanie od zawartych umów może wiązać się z niezrealizowaniem lub opóźnieniem w realizacji przychodów z zakontraktowanych przez Grupę lokali i w rezultacie może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy. W konsekwencji może to wpłynąć na zdolność Emitenta do wywiązywania się z jego zobowiązań wynikających z Obligacji.

1.13 Ryzyko nieosiągnięcia celów strategicznych Grupy

Na osiągnięcie zamierzonych przez Grupę celów strategicznych wpływ ma wiele czynników zewnętrznych, których wystąpienie jest niezależne od decyzji organów zarządzających Grupy i których nie będą one w stanie przewidzieć, pomimo zachowania należytej staranności z uwzględnieniem profesjonalnego charakteru działalności członków tych organów. Ponadto przy ocenie szans na realizację przez Grupę jej celów strategicznych nie jest możliwe wykluczenie popełnienia przez osoby odpowiedzialne błędów w ocenie sytuacji na rynku i podjęcia na jej podstawie nietrafnych decyzji, które mogą istotnie negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji na zdolność Emitenta do wywiązywania się z jego zobowiązań wynikających z Obligacji.

1.14 Ryzyko podatkowe związane z transakcjami z podmiotami powiązanymi

Emitent zawierał i będzie w przyszłości zawierać transakcje z podmiotami powiązanymi. W ocenie Emitenta wszystkie tego typu transakcje zostały zawarte na warunkach rynkowych oraz zostały udokumentowane w należyty sposób. Nie można jednak wykluczyć ryzyka zakwestionowania przez organy podatkowe rynkowego charakteru ww. transakcji, co mogłoby skutkować wzrostem zobowiązań podatkowych, a tym samym istotnie negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, co w konsekwencji może mieć wpływ na zdolność Emitenta do wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji.

1.15 Ryzyko związane z istotnymi szkodami nieobjętymi ubezpieczeniem bądź przekraczającymi wysokość odszkodowania z tytułu ubezpieczenia

Spółki z Grupy objęte są umowami ubezpieczenia związanymi z prowadzoną przez nie działalnością oraz umowami ubezpieczenia mienia. Z uwagi na zakres ochrony oraz wyłączenia zawarte w ogólnych warunkach ubezpieczenia, a także maksymalne sumy ubezpieczenia polis posiadanych przez Grupę, występuje ryzyko, iż szkody lub roszczenia nie zostaną pokryte z ubezpieczenia lub zostaną pokryte tylko częściowo. Zaistnienie powyższej okoliczności może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji może wpłynąć na zdolność Emitenta do wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji.

2. Czynniki ryzyka związane z sytuacją finansową Grupy

2.1 Ryzyko źródeł finansowania inwestycji

Inwestycje prowadzone przez Grupę opierane są o środki własne oraz finansowanie zewnętrzne pozyskane w ramach emisji obligacji oraz pochodzące z kredytów. W przypadku inwestycji mieszkaniowych spółki z Grupy będące deweloperami opierają inwestycje, co do zasady, na otwartych lub zamkniętych rachunkach powierniczych, a także kredytach bankowych, z których pokrywane są nakłady inwestycyjne. Należy mieć na uwadze, że specyfika realizacji projektów deweloperskich wymaga zamrożenia znacznych środków na stosunkowo długi czas. W dalszej perspektywie może okazać się konieczne korzystanie ze źródeł finansowania zewnętrznego w większym stopniu. Stąd należy zwrócić uwagę, że ewentualne zmiany na rynkach kapitałowych, zmiany regulacyjne czy zaostrzenie przez banki polityki kredytowej mogą niekorzystnie wpłynąć na możliwość pozyskania takiego finansowania, co z kolei może zagrozić ciągłości działalności deweloperskiej spółek z Grupy wskutek trudności w zakresie pozyskania czy utrzymania płynności. W efekcie powyższa sytuacja może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, co w konsekwencji może wpłynąć na zdolność Emitenta do wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji.

2.2 Ryzyko skorzystania z zabezpieczeń przez instytucje finansowe

Spółki z Grupy mogą zawierać umowy kredytu na sfinansowanie kosztów dotyczących prowadzonych inwestycji. Udzielenie spółkom z Grupy kredytu wiąże się zazwyczaj z koniecznością ustanowienia zabezpieczenia spłaty tego kredytu i są to najczęściej zabezpieczenia hipoteczne na nieruchomościach będących własnością bądź w użytkowaniu wieczystym spółek z Grupy. Na dzień niniejszej Noty

Informacyjnej hipoteki zabezpieczające finansowania kredytowe spółek z Grupy dotyczą inwestycji mieszkaniowej „Pierwsza Dzielnica", „Dobrynów II", „Osiedle Imbramowskie" i obejmują nieruchomości, na których są one realizowane. W przyszłości spółki z Grupy mogą korzystać z dodatkowych kredytów, a co za tym idzie, na nieruchomościach przeznaczonych pod inwestycje mogą zostać ustanowione kolejne hipoteki. W razie braku spłaty lub spłaty nieterminowej udzielonych kredytów, banki byłyby uprawnione do zaspokojenia swoich wierzytelności przez wykonanie uprawnień związanych z ustanowionymi zabezpieczeniami, polegającymi np. na przejęciu własności obciążonych składników majątkowych. Stan taki może spowodować zmniejszenie się ilości środków trwałych stanowiących własność Grupy, co w rezultacie może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy.

2.3 Ryzyko wzrostu kosztów inwestycji

Rynek materiałów i usług budowlanych w ostatnich kilku latach podlegał wahaniom a na skutek nagłych i niespodziewanych wydarzeń (np. atak Rosji na Ukrainę), odnotowywał skokowy wzrost cen towarów i usług. Na gwałtowny wzrost cen może mieć wpływ zarówno wysoki popyt na materiały i usługi budowlane, ich deficyt w stosunku do zapotrzebowania (w szczególności w zakresie drewna), wahania na rynku stali, niedobór siły roboczej oraz wykwalifikowanej kadry. Wszystkie te czynniki powodują, że prognozowanie budżetu inwestycji stanowi wyzwanie i niejednokrotnie może wymagać rewizji w toku procesu inwestycyjnego. Wzrost cen wykonawstwa oraz materiałów w istotny sposób wpływa na rentowność realizowanych inwestycji, szczególnie jeśli proporcjonalnie nie wzrosną ceny mieszkań i odpowiednio w stosunku do inwestycji komercyjnych czynsze najmu. Ponadto, na wzrost kosztów inwestycji mogą mieć również wpływ zmiany w zakresie kosztów i opłat administracyjnych, w tym podatku od nieruchomości, opłat z tytułu użytkowania wieczystego, jak również konieczność usuwania wad fizycznych nieruchomości, które zostaną ujawnione po ich zakupie.

Trudno przewidzieć jak będą kształtowały się te trendy w najbliższej przyszłości, niemniej realizacja powyżej opisanego scenariusza może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, co w konsekwencji może wpłynąć na zdolność Emitenta do wywiązywania się z jego zobowiązań wynikających z Obligacji.

3. Czynniki ryzyka związane z sytuacją gospodarczą

3.1 Ryzyko zmiany sytuacji społeczno–ekonomicznej na rynkach, na których Grupa prowadzi działalność

Na działalność prowadzoną przez Grupę bezpośredni wpływ ma ogólna sytuacja społeczno-gospodarcza, a zatem te zdarzenia, które bezpośrednio lub pośredni kształtują popyt na lokale oferowane przez spółki z Grupy, zarówno jeśli chodzi o ich sprzedaż, jak i o ich wynajem. Jako przykład takich czynników można wskazać: wysokość stóp procentowych, poziom stopy wzrostu PKB, stopę inflacji, poziom inwestycji, poziom dochodów gospodarstw domowych, poziom kursów wymiany walut, deficyt budżetowy, poziom bezrobocia, dostępność kredytów, rozwiązanie sporów dotyczących kredytów zaciągniętych we frankach szwajcarskich.

Na działalność Grupy może mieć również wpływ sytuacja polityczna w Polsce i na świecie, polityka migracyjna oddziałująca na popyt na mieszkania oraz polityka gospodarcza oddziałująca m.in. na dostępność materiałów budowlanych. Istnieje ryzyko, że w przypadku pogorszenia się koniunktury gospodarczej oraz przyjęcia przez państwo polityki gospodarczej negatywnie wpływającej na pozycję rynkową Grupy, może nastąpić obniżenie popytu oraz wzrost kosztów Grupy, co z kolei może istotnie negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy oraz na zdolność Emitenta do wywiązywania się z jego zobowiązań wynikających z Obligacji.

3.2 Ryzyko zmian na rynku pracy

Jednym z istotnych ryzyk, które znajduje coraz większe przełożenie na działalności Grupy, jest ryzyko braku siły roboczej na rynku nieruchomości, w tym w szczególności braku pracowników budowlanych wszystkich szczebli. Braki w zakresie dostępności pracowników mogą skutkować opóźnieniem w realizacji inwestycji, jak również istotnym wzrostem kosztów inwestycji z uwagi na fakt, że w ślad za niedostateczną ilością pracowników na rynku idą wyższe koszty ponoszone w związku z wzrostem wynagrodzeń pracowników tej branży.

Drugi aspekt ryzyka zmian na rynku pracy, to przełożenie stopy bezrobocia na zyski w gospodarstwach domowych, a co za tym idzie – większą lub mniejszą chęć do nabywania nieruchomości na cele mieszkaniowe. Stabilność zatrudnienia oraz stały przychód środków wpływają na wysokość oszczędności w gospodarstwach domowych, które mogą być przeznaczane na zakup lokalu na cele mieszkalne lub inwestycyjne. Ponadto, są to kluczowe czynniki badane przy ocenie zdolności kredytowej kredytobiorców.

Mając na uwadze stopień zależności budownictwa mieszkaniowego od sytuacji na rynku pracy, materializacja ryzyka w tym obszarze może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, co w konsekwencji może wpłynąć na zdolność Emitenta do wywiązywania się z jego zobowiązań wynikających z Obligacji.

3.3 Ryzyko zmiany wysokości stóp procentowych

Historycznie niski poziom stóp procentowych w 2020 roku przełożył się na zwiększony popyt na rynku nieruchomości. Inwestycje w nieruchomości stały się jednym z podstawowych kierunków lokowania oszczędności z uwagi na niskie oprocentowanie lokat bankowych. Dodatkowo niskie stopy procentowe wpłynęły na niższe raty odsetkowe kredytów, co tworzyło kolejny czynnik stymulujący popyt w obszarze działania Grupy. Niemniej późniejsze zmiany skutkujące wzrostem stóp procentowych odwróciły ten trend, obniżając tym samym zainteresowanie zakupem nieruchomości na cele inwestycyjne i utrudniając dostęp do kredytów na sfinansowanie zakupu nieruchomości w związku ze wzrostem kosztów obsługi takiego kredytu.

Należy także zwrócić uwagę na fakt, że zmiany stóp procentowych mogą mieć negatywny wpływ na pozyskiwanie finansowania inwestycji prowadzonych przez Grupę. Ryzyko takie jest minimalizowane m.in. poprzez wprowadzanie do umów kredytowych instrumentów zabezpieczających przed znacznym wahaniem stóp procentowych, niemniej zmiany stóp procentowych mogą istotnie negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, co w konsekwencji może wpłynąć na zdolność Emitenta do wywiązywania się z jego zobowiązań wynikających z Obligacji.

3.4 Ryzyko zmiany kursu walut

Grupa posiada udziały w podmiotach, w których przychody z najmu, a także zobowiązania wynikające z umowy finansowania mogą być denominowane w euro (EUR). W konsekwencji wyniki Grupy mogą być narażone na ryzyko walutowe związane z wahaniami kursu wymiany PLN/EUR.

Ryzyko walutowe obejmuje również wycenę bilansową nieruchomości komercyjnych i wycenę kredytów (finansujących te inwestycje), które na dzień bilansowy przeliczane są z EUR na PLN według średniego kursu Narodowego Banku Polskiego na ten dzień.

Spadek kursu EUR skutkuje spadkiem wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych, których wycena jest sporządzana w EUR i przeliczana na PLN, co znajduje odzwierciedlenie w „Skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów" w pozycji „Aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych" oraz spadkiem wyceny zobowiązań z tytułu kredytów w EUR zaciągniętych w związku z budową nieruchomości inwestycyjnych, co jest ujmowane w „Skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów" w pozycji „Przychody finansowe". W efekcie spadek kursu EUR powoduje zmniejszenie skonsolidowanego zysku brutto.

Analogicznie wzrost kursu EUR powoduje wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych, których wycena jest sporządzana w EUR i przeliczana na PLN, co znajduje odzwierciedlenie w „skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów" w pozycji „Aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych" oraz wzrostem wyceny zobowiązań z tytułu kredytów w EUR zaciągniętych w związku z budową nieruchomości inwestycyjnych, co jest ujmowane w „Skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów" w pozycji „Przychody finansowe". W efekcie wzrost kursu EUR powoduje zwiększenie skonsolidowanego zysku brutto.

W związku z powyższym, wahania kursów walutowych mogą istotnie negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową oraz wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji mogą mieć wpływ na zdolność Emitenta do wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji.

3.5 Ryzyko zmian cen nieruchomości, w tym lokali oraz ryzyko zmian czynszu najmu

Istotny wpływ na kondycję finansową spółek z Grupy ma cena sprzedawanych nieruchomości, w tym lokali mieszkalnych lub usługowych, jak również rynkowa wysokość stawek czynszu najmu za wynajem lokali usługowych w danym standardzie.

Aktualna, dobra koniunktura na rynku mieszkaniowym pozwala na sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych po cenach umożliwiających Grupie osiąganie relatywnie korzystnych wyników. Niemniej, biorąc pod uwagę mnogość czynników oddziałujących na poziom cen na rynku nieruchomości (m.in. zmniejszenie popytu, wzrost stóp procentowych skutkujący droższymi kredytami na zakup lokali czy wzrost stopy bezrobocia), istnieje ryzyko, że ceny lokali spadną.

W odniesieniu do przychodów z czynszu z tytułu najmu istotny jest również czas trwania umów najmu, możliwość indeksacji lub zmiany stawek czynszu najmu czy możliwość szybkiego wynajęcia zwolnionej powierzchni najmu, co z kolei wynika z koniunktury rynkowej i zapotrzebowania na najem powierzchni oferowanych przez Grupę. W ostatnich latach, z uwagi na pandemię COVID-19 i częściowe przejście najemców oraz potencjalnych najemców na pracę w trybie zdalnym, na rynku odnotowano znaczny spadek zainteresowania najmem powierzchni biurowych oraz spowolnienie ekspansji na nowe powierzchnie najmu.

Na istotność omawianego ryzyka znacząco wpływa również sytuacja ekonomiczna najemców, która przekłada się na ich wypłacalność i terminowość w uiszczeniu czynszu najmu i opłat pobocznych. W przypadku niestabilnej sytuacji na rynku najmu, w razie niewypłacalności jednego najemcy, znalezienie nowego na miejsce podmiotu niewypłacalnego może wiązać się ze znacznymi trudnościami.

W rezultacie, niekorzystna zmiana czynników kształtujących popyt na lokale i ceny lokali może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową oraz wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji na zdolność Emitenta do wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji.

3.6 Ryzyko siły wyższej

W kontekście minionej pandemii COVID 19, podejmując decyzję o inwestycji w Obligacje, należy mieć na uwadze wszelkie ryzyka, stanowiące szeroko pojętą siłę wyższą, przez którą należy rozumieć zdarzenia nagłe, niemożliwe do przewidzenia, na które Grupa nie ma wpływu i nie może im zapobiec, a które mogą mieć bezpośredni wpływ na działalność Grupy, a co za tym idzie na osiągane przez Grupę zyski. Tradycyjnie, definiując siłę wyższą wskazuje się na takie zdarzenia jak wprowadzenie stanu wojny lub stanu nadzwyczajnego, zdarzenia przyrodnicze i pogodowe, nie występujące zazwyczaj na danym terenie (niespotykane lub o wyższym niż zazwyczaj nasileniu), strajki, protesty, rozruchy społeczne, zamieszki, katastrofy (np. w transporcie, wybuchy czy zawały ziemi).

Obserwacja ostatnich wydarzeń w Polsce i na świecie wskazuje, że ryzyko występowania okoliczności noszących znamiona siły wyższej jest coraz wyższe – wojna rosyjsko-ukraińska tocząca się za wschodnią granicą Polski (por. *Ryzyko związane z wojną rosyjsko-ukraińską*), wprowadzone na części terytorium Polski stan wyjątkowy, coraz częściej pojawiające się anomalie pogodowe takie jak pożary, silne deszcze oraz huragany, zakłócenia w globalnym łańcuchu dostaw wywołujące

utrudnienia w transporcie i opóźnienia w wywiązywaniu się z zawartych umów przez kontrahentów.

Ryzyko siły wyższej należy zatem rozpatrywać na podobnym poziomie potencjalnego wpływu na inwestycje realizowane przez Grupę, co pozostałe, wskazane w niniejszej Nocie Informacyjnej. Ryzyko to zatem może istotnie negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową oraz wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji może mieć wpływ na zdolność Emitenta do wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji.

3.7 Ryzyko związane z wojną rosyjską-ukraińską

Wskutek rosyjskiej agresji zbrojnej na Ukrainę od 24 lutego 2022 r. za polską wschodnią granicą toczy się pełnoskalowa wojna rosyjsko-ukraińska. Konflikt ten istotnie oddziałuje na otoczenie makroekonomiczne Polski, co niesie ze sobą szereg ryzyk.

W odpowiedzi na rosyjską agresję liczne kraje, m.in. kraje Unii Europejskie, USA, Australia oraz niektóre kraje azjatyckie, nałożyły na Rosję oraz Białoruś sankcje gospodarcze, co doprowadziło na tym kierunku do istotnego ograniczenia kontaktów handlowych. Powyższa sytuacja może oddziaływać na znaczący z punktu widzenia działalności Grupy rynek materiałów budowlanych. Wojna rosyjsko-ukraińska niesie ze sobą ryzyko ograniczenia importu istotnych towarów dla rynku materiałów budowalnych (wskutek zmniejszenia zdolności eksportowych Ukrainy jako partnera handlowego Polski w związku z działaniami zbrojnymi czy zmniejszenia importu z Rosji i Białorusi jako krajów objętych sankcjami). W konsekwencji czego mogą nastąpić braki materiałów budowalnych lub istotny wzrost ich ceny, co znalazłoby przełożenie na wzrost kosztów inwestycji realizowanych przez Grupę.

W ogólnym ujęciu wojna rosyjsko-ukraińska podniosła ryzyko polityczne Europy Środkowo-Wschodniej, w tym Polski, co przełożyło się na wzrost niepewności gospodarczej. Związane jest z tym ryzyko wzrostu wahań kursów walutowych oraz ograniczenie inwestycji.

Na dzień niniejszej Noty Informacyjnej Grupa nie posiada istotnych, bezpośrednich powiązań gospodarczych z Ukrainą, Białorusią czy Rosją. Ponadto, wszystkie inwestycje oraz nieruchomości spółek z Grupy mają miejsce na terytorium Polski.

Wojna rosyjsko-ukraińska może wpłynąć na ogólne pogorszenie sytuacji na rynku deweloperskim, na którym działa Grupa poprzez m.in.: sytuację gospodarczą w

Polsce, sytuacje na rynkach finansowych i koszty finansowania działalności, nastroje konsumenckie, sytuację na rynku materiałów budowlanych, sytuację na rynku pracy w Polsce (zwłaszcza w sektorze usług budowlanych).

Mając na uwadze powyższe, ryzyko związane z wojną rosyjsko-ukraińską może istotnie negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a także na zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań z tytułu Obligacji.

3.8 Ryzyko konkurencji

Istotny wpływ na sytuację Grupy ma działalność podmiotów konkurencyjnych na rynkach, na których działa Grupa. Działania konkurencji mają wpływ zarówno na możliwość pozyskania nowych gruntów pod budowę lokali mieszkalnych i usługowych, jak i na rentowność projektów, ilość klientów, zainteresowanie klientów czy ceny lokali. Ruchy podmiotów konkurencyjnych mają bezpośredni wpływ na rynek nieruchomości. Wymuszają one konieczność elastycznego reagowania na zmiany oraz odpowiednie dostosowania cen sprzedawanych lokali, co może oddziaływać na wyniki Grupy.

Podobne ryzyko można zidentyfikować na rynku najmu lokali komercyjnych – zauważany wzrost inwestycji budowlanych oferujących lokale biurowe, usługowe, a także magazynowe ma niewątpliwie istotny wpływ na kształtowanie się wysokości czynszu najmu oraz ogólną możliwość pozyskania najemców.

W efekcie, powyższe może istotnie negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a także na zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań z tytułu Obligacji.

3.9 Ryzyko działania osób trzecich

Prowadzenie działalności gospodarczej w warunkach konkurencyjnego rynku może napotykać również przeszkody związane z działaniem osób trzecich, których działania mogą w sposób bezpośredni lub pośredni utrudniać lub uniemożliwiać prowadzenie inwestycji przez Grupę. Istnieje ryzyko, że nowe inwestycje mogą spotkać się ze społecznym sprzeciwem objawiającym się w postaci publicznych protestów, pikiet czy artykułów w prasie o zasięgu lokalnym. W efekcie istnieje ryzyko wystąpienia opóźnień w realizacji inwestycji w związku z ingerencją osób trzecich oraz pogorszenia się reputacji Emitenta w odbiorze społecznym. Ponadto, nie można wykluczyć działań mających na celu obstrukcję postępowań administracyjnych ukierunkowanych na opóźnienie wydania decyzji

administracyjnych przez organy administracji publicznej niezbędnych w toku procesu budowlanego.

Ingerencja w postępowanie administracyjne może wystąpić z inicjatywy zaangażowanych organizacji pozarządowych, konkurencji Emitenta lub też właścicieli nieruchomości sąsiednich, zainteresowanych z różnych względów zatrzymaniem inwestycji.

Wszystkie te okoliczności mogą potencjalnie wywrzeć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a także na zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań z tytułu Obligacji.

3.10 Ryzyko braku zgodności danych ujawnionych w rejestrach

Zgodnie z Ustawą o Księgach Wieczystych i Hipotece nabywcy nieruchomości przysługuje ochrona określana jako rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych. Ponadto przed każdym nabyciem nieruchomości inwestycyjnej na której Grupa zamierza zrealizować inwestycję budowlaną przeprowadzane jest szczegółowe badanie stanu prawnego takiej nieruchomości, w celu zweryfikowania czy dane ujawnione w księdze wieczystej są prawdziwe i rzetelne. Nie wyklucza to jednak sytuacji, gdy księga wieczysta prowadzona dla nieruchomości nie odzwierciedla rzeczywistego stanu prawnego danej nieruchomości. Z nabyciem nieruchomości zawsze wiąże się ryzyko roszczeń reprywatyzacyjnych, roszczeń o zwrot wywłaszczonych nieruchomości lub innych roszczeń, których ujawnienie może skutkować długotrwałym brakiem pewności co do stanu prawnego nieruchomości, wpisem stosownego ostrzeżenia do nieruchomości, lub też obciążenia nieruchomości zakazem zbycia. Okoliczności takie, jeśli wystąpią, uniemożliwią bezpośrednio sprzedaż lokali wybudowanych w ramach inwestycji, co w oczywisty sposób może istotnie negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a także na zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań z tytułu Obligacji.

4. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem prawnym i regulacyjnym

4.1 Ryzyko zmian legislacyjnych dotyczących działalności Grupy

Prowadzona przez Grupę działalność gospodarcza odbywa się, co oczywiste, z uwzględnieniem ram prawnych ustanowionych przepisami prawa polskiego, jak i międzynarodowego. Przyspieszająca dynamika prawodawstwa unijnego i polskiego, a także niejednokrotnie związane z tym niekonsekwencja oraz brak racjonalnych ram czasowych we wprowadzaniu przepisów w życie oraz niepragmatyczne przepisy

przejściowe mogą niejednokrotnie utrudniać planowanie procesu inwestycyjnego, w szczególności w zakresie działalności deweloperskiej.

Zmianie ulegają zarówno przepisy cywilnoprawne, jak chociażby te dotyczące regulowania stosunków prawnych pomiędzy deweloperem a konsumentami, jak i administracyjnoprawne, dotyczące postępowania administracyjnego, procesu budowlanego czy procedur planistycznych. Wszystkie te zmiany mogą wpływać na dynamikę w procesie inwestycyjnym, a w najgorszym wypadku mogą doprowadzić do opóźnień w zakończeniu inwestycji lub nawet do jej zatrzymania.

Ogólnie rzecz ujmując zmiany w przepisach prawa, w tym w szczególności te dotyczące stosowania konkretnych materiałów budowlanych, ich ilości, a także zmiany w przepisach dotyczących opłat za użytkowanie wieczyste lub ich aktualizacja mogą znacząco wpływać na koszt prowadzonej inwestycji, co ma bezpośrednie przełożenie na wyniki, jakie Grupa może osiągnąć.

Brak pewności legislacyjnej może również skutkować spowolnieniem na rynku lokali mieszkalnych i usługowych poprzez wstrzymywanie się przez potencjalnych nabywców z decyzją o zakupie lokalu, a także przekładać się na relacje biznesowe pomiędzy podmiotami profesjonalnymi uczestniczącymi w procesie budowlanym (lub szerzej – w całym procesie inwestycyjnym).

Mając na uwadze powyższe, ryzyko zmian legislacyjnych w zakresie działalności prowadzonej przez Grupę może istotnie negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a także na zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań z tytułu Obligacji.

4.2 Ryzyko zmiany przepisów i kierunków interpretacji prawa podatkowego

Istotnym ryzykiem są także dynamiczne zmiany w zakresie legislacji i interpretacji prawa podatkowego, co ma bezpośredni wpływ na możliwość zarządzenia kosztami inwestycji budowlanych (np. poprzez zmiany w wysokości stawek podatku VAT, likwidacji grup towarów zwolnionych od podatku VAT, likwidacji określonych ulg) i ogólną działalność prowadzoną przez Grupę, która w warunkach niepewnego otoczenia prawnego napotyka trudności w planowaniu swojej działalności w sposób zapewniający maksymalizację zysku. Każda zmiana w zakresie regulacji podatkowych skutkuje koniecznością dostosowania planów i działań w ramach Grupy.

Dodatkowo, w ramach ryzyka podatkowego, należy uwzględnić możliwość błędnej wykładni przepisów prawa przez organy podatkowe, co może narazić Emitenta lub spółki z Grupy na kary finansowe.

Niepewne otoczenie prawne w zakresie prawa podatkowego tworzy ryzyko, którego materializacja może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, co w konsekwencji może wpłynąć na zdolność Emitenta do wywiązywania się z jego zobowiązań wynikających z Obligacji.

5. Czynniki ryzyka związane z Obligacjami

5.1 Ryzyko związane z możliwością niewykupienia Obligacji w terminie wykupu i ryzyko niewypłacania odsetek od Obligacji

Inwestycja w Obligacje wiąże się z ryzykiem utraty całości lub części zainwestowanych środków.

Świadczenia z Obligacji polegają na wykupie Obligacji poprzez zapłatę wartości nominalnej oraz na zapłacie odsetek od Obligacji. Świadczenia te nie będą wykonane albo ich wykonanie może być częściowe lub ulec opóźnieniu, jeżeli na skutek pogorszenia sytuacji finansowej Emitent nie będzie dysponować odpowiednimi środkami pieniężnymi w terminie wymagalności świadczeń z Obligacji. Ponadto, Emitent może zwiększyć swoje zadłużenie poprzez, między innymi, zaciągnięcie pożyczek, kredytów lub emisji nowych dłużnych papierów wartościowych. Dodatkowo, Emitent może realizować zmiany w ramach struktury grupy kapitałowej, rozporządzać swoimi aktywami albo dokonywać określonych transakcji, a w szczególności transakcji wewnątrzgrupowych oraz dokonywać podziału zysku na rzecz swoich wspólników. Opisane powyżej przypadki mogą być sprzeczne z interesem Obligatariuszy, mogą negatywnie wpływać na zdolność Emitenta do spełnienia zobowiązań z Obligacji oraz ograniczyć zdolność Obligatariuszy do realizacji praw z Obligacji.

Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i w związku z tym nie są objęte systemem gwarantowania depozytów, o którym mowa w przepisach Ustawy o BFG. W konsekwencji, w przypadku niewykupienia Obligacji w terminie wykupu istnieje ryzyko, że środki zainwestowane w Obligacje nie zostaną odzyskane.

5.2 Ryzyko związane z brakiem zabezpieczenia Obligacji

Obligacje emitowane są jako obligacje niezabezpieczone. Niektóre inne zobowiązania Emitenta zostały zabezpieczone poprzez ustanowienie m.in. hipotek lub zastawów na składnikach jego majątku. W przyszłości Emitent może ponadto ustanowić inne zabezpieczenia o charakterze rzeczowym lub osobistym w związku z obecnym lub przyszłym zadłużeniem. Istnieje zatem ryzyko, że w przypadku braku możliwości spłaty swoich zobowiązań przez Emitenta i prowadzenia w stosunku do Emitenta postępowania restrukturyzacyjnego lub upadłościowego, masa upadłościowa po spłacie zobowiązań zabezpieczonych na majątku Emitenta, nie wystarczy do pokrycia zobowiązań z Obligacji i inwestorzy nie odzyskają w całości lub w części swoich środków, co oznaczać będzie poniesienie strat przez inwestora.

5.3 Ryzyko wcześniejszego wykupu w wyniku naruszenia Warunków Emisji Obligacji lub wystąpienia ustawowej przesłanki wymagalności obligacji

W przypadku wystąpienia: (i) jakiegokolwiek przypadku niewypełnienia zobowiązania wskazanego w Warunkach Emisji lub (ii) podstawy do skorzystania przez posiadacza Obligacji z prawa do wcześniejszego wykupu, w związku z którą została podjęta uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy wyrażająca zgodę na wcześniejszy wykup Obligacji, posiadacz Obligacji może zażądać wcześniejszego wykupu Obligacji. Dodatkowo, w przypadku wystąpienia zdarzeń wskazanych w Ustawie o Obligacjach, mogą one podlegać natychmiastowemu wykupowi. W takim wypadku, Obligacje będą podlegać wykupowi przed pierwotnie wskazanym terminem wykupu, a Emitent może być narażony na ryzyko utraty płynności.

5.4 Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta

Stosownie do postanowień Warunków Emisji, Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji. W przypadku wykonania przez Emitenta uprawnienia do wcześniejszego wykupu Obligacji, Obligacje w zakresie w jakim zostaną wykupione ulegną umorzeniu, a tym samym Obligatariuszom będzie przysługiwało prawo do wypłaty odsetek z tytułu Obligacji jedynie za okres do daty wcześniejszego wykupu, tj. do dnia, w którym Obligacje staną się wymagalne przed datą wykupu Obligacji. Ponadto, opcja wcześniejszego wykupu Obligacji może obniżyć ich wartość rynkową w okresie, w którym Emitent może dokonać ich wcześniejszego wykupu, jak również w okresie poprzedzającym okres, w którym Emitentowi będzie przysługiwało prawo wcześniejszego wykupu Obligacji.

5.5 Ryzyko braku możliwości realizacji przez Obligatariuszy uprawnienia do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji

W przypadku wystąpienia opisanych w Warunkach Emisji przesłanek uprawniających Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji ze względu na ogłoszenie upadłości, złożenie wniosku o ogłoszenie upadłości, wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego lub inne podobne okoliczności związane ze stanem niewypłacalności lub rozpoczęciem restrukturyzacji zobowiązań finansowych istnieje ryzyko braku możliwości realizacji przez Obligatariuszy uprawnienia do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji. Ryzyko takie związane jest z przepisami Prawa Restrukturyzacyjnego i Prawa Upadłościowego, które przewidują nieważność postanowień o zmianie lub rozwiązaniu stosunku prawnego w przypadku złożenia wniosku o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego i/lub otwarcia tego postępowania, czy też w przypadku złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości i/lub ogłoszenia upadłości Emitenta. W konsekwencji, wykonanie uprawnień Obligatariuszy wskazanych w Warunkach Emisji na wypadek wystąpienia wyżej określonych zdarzeń może stać się niemożliwe.

5.6 Ryzyko związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy

Warunki Emisji przewidują ustanowienie Zgromadzenia Obligatariuszy. Zgodnie z Warunkami Emisji niektóre uprawnienia Obligatariuszy określone w Warunkach Emisji zależą od uchwał Zgromadzeniu Obligatariuszy. Zwołanie Zgromadzenia Obligatariuszy wymaga podjęcia określonych czynności przez Obligatariuszy i Emitenta. Decyzje Zgromadzenia Obligatariuszy podejmowane są odpowiednią większością głosów posiadaczy Obligacji danej serii, w związku z czym Obligatariusze posiadający mniejszościowy pakiet Obligacji głosujący przeciw lub nieuczestniczący w Zgromadzeniu Obligatariuszy muszą się liczyć z faktem, iż Zgromadzenie Obligatariuszy podejmie decyzję niezgodnie z ich wolą, co może uniemożliwić im podjęcie zamierzonych przez nich działań, w tym w zakresie możliwości żądania wcześniejszego wykupu Obligacji. Zmiana postanowień kwalifikowanych warunków emisji Obligacji (tj. wysokości lub sposobu ustalania wysokości świadczeń wynikających z Obligacji, w tym warunków wypłaty oprocentowania, terminu, miejsca lub sposobu spełniania świadczeń wynikających z Obligacji, w tym dni, według których ustala się uprawnionych do tych świadczeń, zasad przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na świadczenie pieniężne, wysokości, formy lub warunków zabezpieczenia wierzytelności wynikających z obligacji oraz zasad zwoływania, funkcjonowania lub podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy) lub obniżenie wartości nominalnej Obligacji wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy. Dodatkowo, zgodnie z art. 67 Ustawy o Obligacjach, zmiana warunków emisji w

sposób określony w uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy dochodzi do skutku, jeżeli zgodę na zmianę wyrazi Emitent. Inne uchwały, w szczególności uchwały dotyczące zgody obligatariuszy na skorzystanie z opcji wcześniejszego wykupu w związku z wystąpieniem przypadku naruszenia, zapadają bezwzględną większością głosów obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy. Ponadto, zgodnie z Ustawą o Obligacjach Zgromadzenie Obligatariuszy jest ważne, w przypadku, gdy w Zgromadzeniu Obligatariuszy biorą udział Obligatariusze posiadający co najmniej 50% skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji danej serii. Zgromadzenie Obligatariuszy nie będzie więc mogło podejmować uchwał, jeżeli wezmą w nim udział Obligatariusze posiadający mniej niż 50% skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji danej serii. Powoduje to, że rola Zgromadzenia Obligatariuszy jako ciała decyzyjnego może być ograniczona. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może być zaskarżona w przypadkach i na warunkach przewidzianych w art. 70 i art. 71 Ustawy o Obligacjach, przez co stan prawny przez nią ustalony może ulec zmianie. Obligatariusz może wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika, przy czym udzielanie i odwoływanie pełnomocnictwa wymaga formy pisemnej – brak jej zachowania będzie skutkował nieważnością tak udzielonego pełnomocnictwa i czynności wykonanych na jego podstawie.

Jedną z podstaw skorzystania z opcji wcześniejszego wykupu przez Obligatariuszy stanowi wyemitowanie przez Emitenta w okresie od Daty Emisji do daty wykupu Papierów Dłużnych (innych niż Obligacje) bez uzyskania zgody Zgromadzenia Obligatariuszy o terminach wymagalności należności głównych wcześniejszych niż Data Wykupu oraz w wyniku takich emisji Papierów Dłużnych Wskaźnik Zadłużenia obliczany na podstawie ostatniego skonsolidowanego skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej (zgodnie z definicją zawartą w Warunkach Emisji) albo zbadanego przez biegłego rewidenta, skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej (zgodnie z definicją zawartą w Warunkach Emisji) na zasadzie pro forma, tj. z uwzględnieniem emisji takich Papierów Dłużnych, przekroczył poziom 0,5.

5.7 Ryzyko zmiany stóp procentowych

Nie można wykluczyć istotnych zmian stóp procentowych, w tym stopy bazowej Obligacji, w okresie do daty ich wykupu. Obniżenie stóp procentowych, w tym stopy bazowej Obligacji, może wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji. Z drugiej strony, podwyższenie stóp procentowych, w tym stopy bazowej Obligacji, może zwiększyć koszty obsługi Obligacji ponoszone przez Emitenta i negatywnie wpłynąć

na sytuację finansową i wyniki z działalności Emitenta, a także na zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań z tytułu Obligacji.

5.8 Ryzyko związane z WIBOR

Obligacje są obligacjami o oprocentowaniu zmiennym opartym o stopę bazową WIBOR. Istnieje ryzyko, że dla danego okresu obliczeniowego Obligacji nie będzie można czasowo ustalić stawki WIBOR lub WIBOR na stałe przestanie być publikowany, zmieni się metodologia obliczania WIBOR, lub WIBOR przestanie być reprezentatywny. Aktualnie toczą się dyskusje nad zaprzestaniem opracowywania WIBOR zgodnie z procedurą przewidzianą w artykule 23c Rozporządzenia BMR i zastąpienia WIBOR innym wskaźnikiem. Na ten moment nie ma żadenego wiążącego aktu prawnego, który wskazywałby precyzyjną datę zastąpienia WIBOR ani konkretny wskaźnik, który zastąpiłby WIBOR, jednak biorąc pod uwagę prace narodowej grupy roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych (NGR) można spodziewać się, że zastąpienie wskaźnika WIBOR przez wskaźnik alternatywny nastąpi jeszcze przed datą wykupu Obligacji. Pod koniec 2024 r. Komitent Sterujący Narodowego Grupy Roboczej ds. Wskaźników Referencyjnych przeprowadził dyskusję oraz podjął decyzję o wyborze propozycji indeksu o technicznej nazwie WIRF- (POLSTR) bazującego na depozytach niezabezpieczonych instytucji kredytowych i instytucji finansowych, jako docelowego wskaźnika referencyjnego stopy procentowej, który miałby zastąpić wskaźnik referencyjny WIBOR. Zgodnie z założeniami "Mapy Drogowej procesu zastąpienia wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID oraz wdrożenia indeksu POLSTR" przyjętej przez NGR do końca 2027 roku ma nastąpić zaprzestanie opracowywania WIBOR oraz rozpoczęcie stosowania POLSTR.

Likwidacja lub zaprzestanie opracowywania WIBOR doprowadzi do uruchomienia procedury zamiany stopy bazowej dla Obligacji przewidzianej w Warunkach Emisji, co może wpłynąć na obniżenie lub wzrost oprocentowania Obligacji.

6. Czynniki ryzyka związane z obrotem Obligacjami w ASO

6.1 Ryzyko braku płynności

W związku z dopuszczeniem Obligacji do obrotu w ASO, istnieje ryzyko, że obrót Obligacjami będzie ograniczony z uwagi na brak zleceń kupna/sprzedaży ze strony inwestorów. W związku z powyższym istnieje ryzyko, że Obligacje nie będą mogły zostać sprzedane przez Obligatariusza w dowolnym czasie i po dowolnej cenie.

Ponadto, notowanie Obligacji w ASO wiąże się z ryzykiem zmienności kursu oraz ograniczonej płynności. Istnieje wiele czynników, zwłaszcza natury ekonomicznej, niezależnych od Emitenta, które mogą wpłynąć na popyt i ceny w ASO. Na płynność Obligacji mogą mieć wpływ m.in.:

(a) sytuacja finansowa Emitenta;

(b) ogólna koniunktura na rynkach kapitałowych;

(c) regulacje prawne i podatkowe;

(d) sytuacja makroekonomiczna;

(e) stopień płynności na rynku obligacji korporacyjnych notowanych na rynku wtórnym.

W związku z powyższym, podejmując decyzję inwestycyjną, Obligatariusz winien uwzględnić ryzyko, iż obrót Obligacjami w określonym czasie i po zadowalającej inwestora cenie może być ograniczony. W związku z powyższym, inwestorzy mogą mieć trudności ze sprzedażą swoich Obligacji po cenach, które zapewnią im dochód porównywalny z dochodem z podobnych inwestycji, dla których istnieje rozwinięty rynek wtórny.

6.2 Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami w ASO

Zgodnie z art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, w przypadku, gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia, między innymi, prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów, GPW, na żądanie KNF, jest obowiązana zawiesić obrót tymi instrumentami. W żądaniu, o którym mowa powyżej, KNF może wskazać termin obowiązywania zawieszenia obrotu, który może ulec przedłużeniu, jeśli zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu jego upływu będą obowiązywały przesłanki, o których mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie. KNF uchyli decyzję zawierającą żądanie zawieszenia obrotu instrumentami finansowymi, w przypadku gdy po jej wydaniu stwierdzi, że nie zachodzą przesłanki zagrożenia, między innymi, prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów (art. 78 ust. 3b Ustawy o Obrocie).

Na podstawie art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie GPW, jako podmiot prowadzący ASO może podjąć decyzję m.in. o zawieszeniu obrotu papierami wartościowymi lub

instrumentami finansowymi niebędącymi papierami wartościowymi, w przypadku gdy instrumenty te przestały spełniać warunki obowiązujące na tym rynku, pod warunkiem że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku. GPW informuje KNF o podjęciu decyzji o zawieszeniu instrumentów finansowych z obrotu i podaje tę informację do publicznej wiadomości.

GPW jako organizator alternatywnego systemu obrotu ASO, ma prawo, zgodnie § 11 Regulaminu ASO GPW, zawiesić obrót instrumentami finansowymi. w następujących przypadkach:

(a) na wniosek emitenta;

(b) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników; lub

(c) jeżeli emitent narusza przepisy obowiązujące w ASO.

Zawieszając obrót instrumentami finansowymi GPW jako organizator alternatywnego systemu obrotu może określić termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, odpowiednio, na wniosek emitenta lub jeżeli w ocenie GPW zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu upływu tego terminu będą zachodziły przesłanki, o których mowa powyżej (za wyjątkiem wniosku emitenta) (§11 ust. 1a Regulaminu ASO GPW).

W przypadkach określonych przepisami prawa GPW jako organizator alternatywnego systemu obrotu, zawiesza obrót instrumentami finansowymi na okres wynikający z tych przepisów lub określony w decyzji właściwego organu (§ 11 ust. 2 Regulaminu ASO GPW).

Zgodnie z § 12 ust. 3 Regulaminu ASO GPW, GPW może zawiesić obrót instrumentami finansowymi, przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu. Na podstawie § 12a ust. 4 Regulaminu ASO GPW obrót instrumentami finansowymi podlega zawieszeniu, również do czasu upływu terminów do uprawomocnienia decyzji o wykluczeniu z obrotu.

6.3 Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w ASO

Zgodnie z art. 78 ust. 4 Ustawy o Obrocie, w przypadku, gdy obrót określonymi instrumentami finansowym zagraża w sposób istotny, między innymi, prawidłowemu funkcjonowaniu alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w alternatywnym systemie obrotu lub powodowałby naruszenie

interesów inwestorów, GPW na żądanie KNF, ma obowiązek wykluczyć te instrumenty finansowe z obrotu w ASO. Na podstawie art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie GPW, jako prowadzący ASO może podjąć decyzję o m.in. wykluczeniu papierów wartościowych lub instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi z obrotu, w przypadku gdy instrumenty te przestały spełniać warunki obowiązujące na tym rynku, pod warunkiem że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku. GPW informuje KNF o podjęciu decyzji o wykluczeniu papierów wartościowych lub instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi z obrotu i podaje tę informację do publicznej wiadomości.

Zgodnie z zapisami § 12 ust. 2 i § 12 ust. 4 Regulaminu ASO GPW, GPW wyklucza instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie obrotu:

(a) w przypadkach określonych w przepisach prawa;

(b) jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona;

(c) w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów;

(d) po uprawomocnieniu się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych albo postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości ze względu na to, że majątek emitenta dłużnych instrumentów finansowych nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania albo postanowienia o umorzeniu przez sąd postępowania upadłościowego ze względu na to, że majątek emitenta dłużnych instrumentów finansowych nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania.

Dodatkowo zgodnie z zapisami odpowiednio § 12 ust. 1 Regulaminu ASO GPW, GPW może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie obrotu w następujących przypadkach:

(a) na wniosek emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków;

(b) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników;

(c) jeżeli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie obrotu; oraz

(d) wskutek otwarcia likwidacji emitenta; oraz

(e) wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu, przy czym wykluczenie instrumentów finansowych z obrotu może nastąpić odpowiednio nie wcześniej niż z dniem połączenia, dniem podziału (wydzielenia) albo z dniem przekształcenia.

6.4 Ryzyko związane z możliwością nałożenia na Emitenta kar administracyjnych za niewykonywanie obowiązków określonych przepisami prawa

Zgodnie z art. 96 Ustawy o Ofercie, w przypadku, gdy emitent nie wykonuje lub wykonuje nienależycie obowiązki wymagane przez przepisy prawa, w szczególności obowiązki informacyjne wynikające z Ustawy o Ofercie, KNF może:

(a) wydać decyzję o wykluczeniu, papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym, a w przypadku gdy papiery wartościowe Emitenta są wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu - decyzję o wykluczeniu tych papierów wartościowych z obrotu w tym systemie; albo

(b) nałożyć, biorąc pod uwagę w szczególności sytuację finansową podmiotu, na który jest nakładana, karę pieniężną do wysokości 1.000.000,00 PLN; albo

(c) zastosować obie sankcje łącznie.

Zgodnie z art. 176 Ustawy o Obrocie w przypadku, gdy emitent nie wykonuje lub nienależycie wykonuje obowiązki, o których mowa w art. 18 ust. 1-6 Rozporządzenia MAR, KNF może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną do wysokości 4.145.600,00 PLN lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600,00 PLN. Ponadto, w przypadku naruszenia obowiązków, o których mowa w art. 18 ust. 1-6 Rozporządzenia MAR, KNF może nałożyć na osobę, która w tym okresie pełniła funkcję członka zarządu emitenta, karę pieniężną do wysokości 2.072.800,00 PLN. W przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez emitenta w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej, zamiast kary, o której mowa powyżej, KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.

Przepisy art. 96 ust. 6 pkt 2 oraz ust. 7-8a Ustawy o Ofercie stosuje się odpowiednio.

Zgodnie z art. 176a Ustawy o Obrocie, w przypadku, gdy emitent nie wykonuje lub nienależycie wykonuje obowiązki wynikające z art. 5 Ustawy o Obrocie, KNF może nałożyć na emitenta karę pieniężną do wysokości 1.000.000 PLN.

6.5 Ryzyko związane z możliwością nałożenia na Emitenta kar wynikających z Regulaminu ASO GPW

Zgodnie z § 17c ust. 1 Regulaminu ASO GPW, jeżeli emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez GPW lub nie wykonuje, lub nienależycie wykonuje obowiązki określone odpowiednio w rozdziale V Regulaminu ASO GPW, w szczególności obowiązki

określone w § 15a i 15b lub § 17 - 17b, GPW jako organizator alternatywnego systemu obrotu może, w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia:

(a) upomnieć emitenta,

(b) nałożyć na emitenta karę pieniężną w wysokości do 50.000 PLN.

GPW podejmując decyzję o nałożeniu kary upomnienia lub kary pieniężnej może wyznaczyć emitentowi termin na zaniechanie dotychczasowych naruszeń lub podjęcie działań mających na celu zapobieżenie takim naruszeniom w przyszłości, w szczególności może zobowiązać emitenta do opublikowania określonych dokumentów lub informacji w trybie i na warunkach obowiązujących w ASO.

W przypadku, gdy emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu albo nie wykonuje lub nienależycie wykonuje obowiązki określone w ww. rozdziałach lub nie wykonuje obowiązków, o których mowa w ustępie powyżej, GPW może nałożyć na emitenta karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z karą pieniężną nałożoną na podstawie § 17c ust. 1 pkt 2 Regulaminu ASO GPW nie może przekraczać 50.000 PLN (zgodnie z § 17c ust. 3 Regulaminu ASO GPW).

6.6 Ryzyko nałożenia kar pieniężnych w związku z Rozporządzeniem MAR

Zgodnie z Rozporządzeniem MAR, w przypadku gdy Emitent dopuści się manipulacji, wykorzystania lub bezprawnego ujawniania informacji poufnych organy państwowe mogą nałożyć na niego administracyjne sankcje pieniężne, których maksymalna wysokość powinna stanowić co najmniej równowartość 15 milionów EUR (lub 15% całkowitych rocznych obrotów podmiotu dominującego Emitenta najwyższego szczebla). Ponadto, Rozporządzenie MAR przewiduje, że naruszenie przez Emitenta obowiązków związanych z prowadzeniem list osób posiadających dostęp do informacji poufnych lub transakcjami osób pełniących obowiązki zarządcze powinno wiązać się z możliwością nałożenia na niego kary pieniężnej w wysokości co najmniej równowartości 1 miliona EUR.

V. DANE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU

1. Cele emisji

Emitent zobowiązuje się przeznaczyć wpływy z emisji Obligacji na refinansowanie w części obligacji serii B w terminach realizacji opcji Emitenta wcześniejszego wykupu tych obligacji lub finansowanie ogólnych celów biznesowych Grupy Kapitałowej.

2. Rodzaj wyemitowanych instrumentów dłużnych

Niniejsza Nota Informacyjna obejmuje następujące niezabezpieczone Obligacje zwykłe na okaziciela:

Seria	Kod ISIN	Nazwa skrócona ASO Catalyst	Dzień Emisji	Dzień Wykupu
3/2025	PLNVTDJ00028	TDI0628	16 grudnia 2025 r.	30 czerwca 2028 r.

Emisja Obligacji została dokonana w ramach Programu na podstawie:

(a) art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach;

(b) art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzenia Prospektowego;

(c) uchwały zarządu Emitenta z dnia 10 stycznia 2025 roku w sprawie ustalenia i uruchomienia Programu Emisji Obligacji;

(d) uchwały zarządu Emitenta z dnia 12 maja 2025 roku w sprawie podwyższenia maksymalnej kwoty Programu Emisji Obligacji;

(e) uchwały zarządu Emitenta z dnia 27 listopada 2025 roku w sprawie emisji Serii Obligacji i zatwierdzenia Warunków Emisji Serii Obligacji; oraz

(f) uchwały rady nadzorczej Emitenta z dnia 27 listopada 2025 roku w sprawie wyrażenia zgody na kolejne emisje obligacji w ramach zaktualizowanego Programu Emisji Obligacji.

Obligacje zostały wyemitowane w ramach Programu ustanowionego przez Emitenta na podstawie ww. uchwały zarządu Emitenta z dnia 10 stycznia 2025 r.

Maksymalna wartość nominalna wyemitowanych i niewykupionych obligacji w ramach Programu Emisji może wynieść maksymalnie 200 mln PLN lub równowartość tej kwoty w innej walucie ("**Maksymalna Kwota Programu**").

Na dzień niniejszej Noty Informacyjnej, łączna wartość wyemitowanych i niewykupionych przez Emitenta obligacji w ramach Programu Emisji wynosi 77,5 mln PLN, na którą składają się dwie serie obligacji tj. seria 1/2025 o wartości 37,5 mln PLN z terminem wykupu 2 lutego 2028 roku oraz seria 2/2025 o wartości 40,0 mln PLN z terminem wykupu 30 czerwca 2028 roku.

Maksymalna Kwota Programu będzie ulegać odnowieniu w przyszłości w razie wykupu przez Emitenta obligacji wyemitowanych w ramach Programu.

3. Wielkość emisji

W ramach emisji Obligacji Emitent wyemitował do 65.000 Obligacji o wartości nominalnej 1.000 PLN każda.

4. Wartość nominalna i cena emisyjna dłużnych instrumentów finansowych

Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000 PLN. Łączna wartość nominalna wszystkich Obligacji wynosi do 65.000.000 PLN.

Cena emisyjna jednej Obligacji wynosi 1.000 PLN. Cena emisyjna wszystkich Obligacji wynosi do 65.000.000 PLN.

5. Wyniki subskrypcji lub sprzedaży instrumentów dłużnych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie

Obligacje zostały zaoferowane w sposób określony w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach. Na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzenia Prospektowego Obligacje zostały zaoferowane inwestorom kwalifikowanym w liczbie 25 (w tym subfundusze).

W związku z przeprowadzeniem oferty Obligacji na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzenia Prospektowego, Emitent nie był zobowiązany do udostępnienia prospektu, o którym mowa w Rozporządzeniu Prospektowym ani memorandum informacyjnego, o którym mowa w Ustawie o Ofercie Publicznej.

5.1 Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji lub sprzedaży

Otwarcie subskrypcji nastąpiło 28 listopada 2025 roku a zakończenie subskrypcji nastąpiło 2 grudnia 2025 roku.

5.2 Data przydziału instrumentów dłużnych

Wstępny przydział Obligacji nastąpił w dniu 2 grudnia 2025 roku. Ostateczny przydział Obligacji nastąpi w dniu rejestracji Obligacji w KDPW.

Na potrzeby wstępnego przydziału Obligacji Emitent nie podejmował uchwały w sprawie przydziału Obligacji. Inwestorzy zostali poinformowani o wstępnym przydziale Obligacji przez dealera działającego w imieniu Emitenta w drodze informacji o przydziale Obligacji.

Przydział Obligacji ma charakter warunkowy, tzn. nastąpi pod warunkiem rejestracji Obligacji w KDPW. Ostateczne informacje w powyższym zakresie zostaną potwierdzone przez Emitenta w raporcie bieżącym opublikowanym po Dacie Emisji.

5.3 Liczba instrumentów dłużnych objętych subskrypcją lub sprzedażą

do 65.000 sztuk

5.4 Stopa redukcji w poszczególnych transzach (w przypadku, gdy choć w jednej transzy liczba przydzielonych instrumentów dłużnych była mniejsza od liczby papierów wartościowych, na które złożono zapisy)

W ramach przeprowadzonej subskrypcji nie dokonywano redukcji przydzielonych Obligacji. Emisja nie była podzielona na transze.

5.5 Liczba instrumentów dłużnych, które zostały przydzielone w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży

do 65.000 sztuk

5.6 Cena, po jakiej instrumenty dłużne były nabywane (obejmowane)

Cena po jakiej nabywano Obligacje wynosiła 1.000 PLN za jedną Obligację.

5.7 Liczba osób, które złożyły zapisy na instrumenty dłużne objęte subskrypcją lub sprzedażą w poszczególnych transzach

Zapisy na Obligacje złożyły łącznie 25 osoby lub podmioty (uwzględniając subfundusze). Emisja Obligacji nie była podzielona na transze.

5.8 Liczba osób, którym przydzielono instrumenty dłużne w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży w poszczególnych transzach

Na koniec dnia emisji Obligacji, Obligacje posiadały łącznie 25 osoby lub podmioty (uwzględniając subfundusze). Emisja Obligacji nie była podzielona na transze.

5.9 Informacja czy osoby, którym przydzielono instrumenty finansowe w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży w poszczególnych transzach, są podmiotami powiązanymi z Emitentem

Podmioty, którym przydzielono Obligacje w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży w poszczególnych transzach, nie są podmiotami powiązanymi z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu ASO GPW.

5.10 Nazwa (firmy) subemitentów, którzy objęli instrumenty dłużne w ramach wykonywania umów o subemisję, z określeniem liczby papierów wartościowych, które objęli, wraz z faktyczną ceną jednostki instrumentu dłużnego (cena emisyjna lub sprzedaży, po odliczeniu wynagrodzenia za objęcie jednostki instrumentu dłużnego, w wykonaniu umowy subemisji, nabytej przez subemitenta).

Nie dotyczy. Emitent nie zawarł umów o subemisję.

5.11 Łączne określenie wysokości kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji, ze wskazaniem wysokości kosztów według ich tytułów, w podziale przynajmmniej na koszty przygotowania i przeprowadzenia oferty, wynagrodzenia subemitentów, dla każdego oddzielnie, sporządzenia noty informacyjnej, z uwzględnieniem kosztów doradztwa i promocji oferty, wraz z metodami rozliczenia tych kosztów w księgach rachunkowych i sposobem ich ujęcia w sprawozdaniu finansowym Emitenta.

Łączne koszty emisji Obligacji wyniosły 429.000 PLN, w tym koszty:

(a) przygotowania i przeprowadzania oferty: 429.000 PLN;

(b) wynagrodzenia subemitentów: nie dotyczy;

(c) sporządzenia noty informacyjnej, z uwzględnieniem kosztów doradztwa: 0 PLN;

(d) promocji oferty: 0 PLN.

Koszty emisji Obligacji uwzględniane są w rozliczeniach międzyokresowych kosztów i są rozliczane w czasie proporcjonalnie do okresu istnienia Obligacji.

W sprawozdaniu finansowym koszty emisji do rozliczenia w czasie prezentowane są w pozycji długoterminowych rozliczeń międzyokresowych.

6. Warunki wykupu

Obligacje będą wykupywane w Dacie Wykupu lub w Dacie Wcześniejszego Wykupu.

Emitent zapłaci odpowiednio w Dacie Wykupu lub Dacie Wcześniejszego Wykupu za każdą Obligację kwotę równą Należności Głównej (powiększoną o kwotę odsetek należną Obligatariuszowi z tytułu posiadanych przez niego Obligacji i (jeżeli będzie należna) Premii). Płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane na rzecz Obligatariuszy będących posiadaczami Rachunków Papierów Wartościowych, na których zapisane są Obligacje, oraz każdego Obligatariusza wskazanego przez posiadacza Rachunku Zbiorczego jako podmiotu uprawnionego z Obligacji w Dacie Ustalenia Praw. Płatność z tytułu Obligacji będą dokonywane zgodnie z zasadami płatności z tytułu Obligacji opisanymi w punkcie 6 Warunków

Emisji. Wykup Obligacji będzie następować za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, zgodnie z obowiązującymi w danym czasie regulacjami KDPW i regulaminami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek.

Natychmiastowy wykup Obligacji

W przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji. Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi w części, w jakiej przewidują świadczenia pieniężne także w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania. Emitent jest zobowiązany zapłacić w tym dniu Należność Główną oraz z należną kwotą odsetek narosłych za czas od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego, w którym nastąpiło odpowiednio otwarcie likwidacji, połączenie, podział lub przekształcenie do dnia odpowiednio otwarcia likwidacji, połączenia, podziału lub przekształcenia.

Wcześniejszy wykup Obligacji przez Emitenta (Opcja call)

Emitent może wykupić część lub całość Obligacji przed Datą Wykupu. W przypadku skorzystania z takiej możliwości, Emitent zawiadomi Obligatariuszy o wcześniejszym wykupie Obligacji nie wcześniej niż 90 dni oraz nie później niż 30 dni przed Datą Wcześniejszego Wykupu. Datą Wcześniejszego Wykupu będzie Data Płatności Odsetek wskazana w punkcie 8 Suplementu Emisyjnego. W przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji z inicjatywy Emitenta, Emitent zapłaci na rzecz każdego Obligatariusza Należność Główną powiększoną o należną Kwotę Odsetek naliczoną do Daty Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) oraz kwotę Premii.

Opcja Emitenta Wcześniejszego Wykupu będzie przysługiwała wyłącznie w Datach Płatności Odsetek.

Wykup Obligacji w wyniku skorzystanie przez Emitenta z Opcji Emitenta Wcześniejszego Wykupu będzie wiązał się z zawieszeniem obrotu Obligacjami w ASO. Zawieszenie obrotu nastąpi zgodnie z Regulaminem ASO GPW.

Wcześniejszy wykup Obligacji

Zgodnie z punktem 8.1. Warunków Emisji Obligatariusze mogą żądać wcześniejszego wykupu Obligacji w przypadku: (i) wystąpienia Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, o którym mowa w punkcie 9.1 Warunków Emisji, (ii) wystąpienia i trwania Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, o których mowa w punktach 9.2, 9.3, 9.4 oraz 9.5 Warunków Emisji, jeżeli w terminie 21 Dni Roboczych od dnia wystąpienia takiego Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania dany Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania nie został usunięty i trwa; lub

(iii) wystąpienia i trwania Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu oraz podjęcia odpowiedniej Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy wyrażającej zgodę na wcześniejszy wykup Obligacji.

Płatności z tytułu wcześniejszego wykupu Obligacji będą dokonywane zgodnie z zasadami płatności z tytułu Obligacji opisanymi w punkcie 6 Warunków Emisji.

Na dzień niniejszej Noty Informacyjnej nie wystąpiły przesłanki uprawniające Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

7. Warunki wypłaty oprocentowania

W Dniu Roboczym następującym po Dacie Ustalenia Stopy Procentowej (zgodnie z datami wskazanymi w tabeli poniżej) Agent Kalkulacyjny obliczy Kwotę Odsetek za dany Okres Odsetkowy od każdej Obligacji.

Obligacje są oprocentowane według Stopy Procentowej, tj. zmiennej stopy procentowej wynoszącej sumę stawki Stopy Bazowej (na dzień niniejszej Noty Informacyjnej - WIBOR dla depozytów sześciomiesięcznych) oraz marży, która wynosi 4,25% w skali roku i może być powiększona o 30 punktów bazowych bądź 60 punktów bazowych, w zależności od wartości Wskaźnika Zadłużenia, na zasadach określonych w punkcie 4.4.1 Warunków Emisji.

Jeżeli Stopa Procentowa określona dla danego Okresu Odsetkowego będzie niższa niż zero, to do ustalenia wysokości kwoty odsetek w tym Okresie Odsetkowym przyjmuje się, że Stopa Procentowa w tym Okresie Odsetkowym wynosi zero.

Gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona w Dacie Ustalenia Stopy Procentowej zgodnie z powyższymi postanowieniami Stopa Bazowa zostanie ustalona na poziomie ostatniej dostępnej wartości Stopy Bazowej dla Właściwego Tenoru, chyba że jest to związane z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia.

W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona w Dacie Ustalenia Stopy Procentowej zgodnie z powyższymi postanowieniami w związku z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia, Stopa Bazowa zostanie obliczona przez Agenta Kalkulacyjnego w oparciu o Wskaźnik Alternatywny, zgodnie z procedurą określoną w punktach 4.4.5 – 4.4.13 Warunków Emisji.

W każdej Dacie Płatności Odsetek Emitent zobowiązany jest dokonać na rzecz każdego Obligatariusza będącego posiadaczem Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje, oraz każdego Obligatariusza wskazanego przez posiadacza Rachunku Zbiorczego jako podmiot uprawniony z Obligacji w Dacie Ustalenia Praw, płatności Kwoty

Odsetek obliczonej zgodnie z Warunkami Emisji. Kwoty Odsetek za poszczególne Okresy Odsetkowe będą płatne z dołu.

Odsetki płatne są w PLN. Płatność Kwoty Odsetek dokonywana będzie za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek na podstawie i zgodnie z odpowiednimi regulacjami KDPW i regulaminami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek.

Płatności Kwoty Odsetek będą dokonywane zgodnie z zasadami opisanymi w punkcie 6 Warunków Emisji.

W przypadku opóźnienia w zapłacie Należności Głównej (lub odpowiednio Kwoty Odsetek lub Premii), Obligatariuszowi będą przysługiwały odsetki ustawowe za opóźnienie od niezapłaconej Należności Głównej (lub odpowiednio od Kwoty Odsetek lub Premii) zgodnie z właściwymi przepisami.

Odsetki są naliczane od Daty Emisji (wliczając ten dzień) do Daty Wykupu lub Daty Wcześniejszego Wykupu (niewliczając tego dnia). Początek Okresu Odsetkowego, Koniec Okresu Odsetkowego, Data Ustalenia Stopy Procentowej, Data Ustalenia Prawa oraz Data Płatności Odsetek przypadają w datach wskazanych w tabeli poniżej:

Numer Okresu Odsetkowego	**Początek Okresu Odsetkowego (włącznie z tym dniem)**	**Koniec Okresu Odsetkowego (bez tego dnia)**	**Data Ustalenia Stopy Procentowej dla Okresu Odsetkowego**	**Data Ustalenia Praw**	**Data Płatności Odsetek dla Okresu Odsetkowego**
1	16 grudnia 2025	30 grudnia 2025	11 grudnia 2025	22 grudnia 2025	30 grudnia 2025
2.	30 grudnia 2025	30 czerwca 2026 roku	22 grudnia 2025 roku	25 czerwca 2026 roku	30 czerwca 2026 roku
3.	30 czerwca 2026	30 grudnia 2026 roku	25 czerwca 2026	23 grudnia 2026 roku	30 grudnia 2026 roku
4.	30 grudnia 2026	30 czerwca 2027 roku	23 grudnia 2026	25 czerwca 2027 roku	30 czerwca 2027 roku
5.	30 czerwca 2027	30 grudnia 2027 roku	25 czerwca 2027	27 grudnia 2027 roku	30 grudnia 2027 roku

6.	30 grudnia 2027	30 czerwca 2028 roku	27 grudnia 2027	27 czerwca 2028 roku	30 czerwca 2028 roku

Zgodnie z punktem 6.4 Warunków Emisji, jeżeli Data Płatności Odsetek nie jest Dniem Roboczym, płatność nastąpi w najbliższym Dniu Roboczym przypadającym po tym dniu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub zwłokę lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.

8. Wysokość i forma zabezpieczenia i oznaczenia podmiotu udzielającego zabezpieczenia

Obligacje są niezabezpieczone w rozumieniu Ustawy o Obligacjach.

9. Wartość zaciągniętych zobowiązań, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustalona na ostatni dzień kwartału poprzedzający o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie propozycji nabycia Obligacji oraz perspektywy kształtowania się zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji

9.1 Wartość zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału

Wartość zaciągniętych zobowiązań finansowych Emitenta na ostatni dzień kwartału poprzedzającego o nie więcej niż 4 miesiące dzień udostępnienia Propozycji Nabycia Obligacji, tj. na dzień 30 września 2025 r., wynosi 382 mln PLN.

Brak jest przeterminowanych zobowiązań finansowych Emitenta na ostatni dzień kwartału poprzedzającego o nie więcej niż 4 miesiące dzień udostępnienia Propozycji Nabycia Obliga-cji, tj. na dzień 30 września 2025 r.

9.2 Perspektywy kształtowania się zobowiązań do Daty Wykupu

Prognozowana wartość zobowiązań Emitenta do czasu ostatecznego wykupu Obligacji będzie kształtowała się na poziomie odpowiednim do skali działalności prowadzonej przez Emitenta, przy czym zobowiązania Emitenta będą utrzymywane na bezpiecznym poziomie a wskaźniki zadłużenia kształtować się będą na poziomach zapewniających zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań wynikających z Obligacji.

Szacunkowa wartość zobowiązań finansowych Emitenta:

(a) na ostatni dzień roku obrotowego, w którym nastąpiła Data Emisji, tj. na dzień 31 grudnia 2025 r., wynosi 180 mln PLN; oraz

(b) na dzień kończący okres dwunastu miesięcy od Daty Emisji, tj. na dzień 16 grudnia 2026 r., wynosi 225 mln PLN.

Szacunkowa struktura finansowania Emitenta rozumiana jako wartość i udział procentowy w sumie pasywów bilansu Emitenta zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek, emisji dłużnych papierów wartościowych, leasingu kształtuje się w sposób następujący:

(a) na ostatni dzień roku obrotowego, w którym nastąpiła Data Emisji, tj. na dzień 31 grudnia 2025 r., wynosi 180 mln PLN (20% pasywów bilansu Emitenta), w tym:

(i) zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek wynoszą 37 mln PLN (4% pasywów bilansu Emitenta);

(ii) zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych wynoszą 143 mln PLN (16% pasywów bilansu Emitenta); oraz

(iii) zobowiązania z tytułu leasingu wynoszą 0 PLN (0% pasywów bilansu Emitenta);

(b) na dzień kończący okres dwunastu miesięcy od Daty Emisji, tj. na dzień 16 grudnia 2026 r., wynosi 225 mln PLN (26% pasywów bilansu Emitenta), w tym:

(iv) zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek wynoszą 77 mln PLN (9% pasywów bilansu Emitenta);

(v) zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych wynoszą 148 mln PLN (17% pasywów bilansu Emitenta); oraz

(vi) zobowiązania z tytułu leasingu wynoszą 0 PLN (0% pasywów bilansu Emitenta).

10. Dane umożliwiające potencjalnym nabywcom dłużnych instrumentów finansowych orientację w efektach przedsięwzięcia, które ma być sfinansowane z emisji dłużnych instrumentów finansowych, oraz zdolność emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z dłużnych instrumentów finansowych, jeżeli przedsięwzięcie jest określone

Nie dotyczy.

11. Ogólne informacje o ratingu przyznanym Emitentowi lub emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym, ze wskazaniem instytucji dokonującej tej oceny, oraz odesłanie do szczegółowych warunków ratingu określonych w informacjach dodatkowych

Nie dotyczy. Emitentowi ani Obligacjom nie przyznano ratingu**.**

12. Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na świadczenie pieniężne

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

13. Informacja o wycenie przedmiotu zastawu i hipoteki

Nie dotyczy. Obligacje są niezabezpieczone.

14. Liczba głosów na walnym zgromadzeniu, która przysługiwałaby z objętych akcji - w przypadku, gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych obligacji

Nie dotyczy. Obligacje nie są obligacjami zamiennymi na akcje.

15. Ogólna liczba głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta - w przypadku, gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych obligacji

Nie dotyczy. Obligacje nie są obligacjami zamiennymi na akcje.

16. Liczba akcji przypadających na jedną obligację - w przypadku emisji obligacji z prawem pierwszeństwa

Nie dotyczy. Obligacje nie są obligacjami z prawem pierwszeństwa.

17. Cena emisyjna akcji lub sposób jej ustalenia - w przypadku emisji obligacji z prawem pierwszeństwa

Nie dotyczy. Obligacje nie są obligacjami z prawem pierwszeństwa.

18. Terminy, od których przysługują i wygasają prawa obligatariuszy do nabycia akcji - w przypadku emisji obligacji z prawem pierwszeństwa

Nie dotyczy. Obligacje nie są obligacjami z prawem pierwszeństwa.

19. Oświadczenie Emitenta stwierdzające, czy według niego aktywa obrotowe Emitenta oraz jego Grupy wystarczają do pokrycia ich bieżących potrzeb

Emitent oświadcza, że według niego aktywa obrotowe Emitenta oraz jego Grupy dla której jest jednostką dominującą, wystarczają do pokrycia ich bieżących potrzeb, to jest potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej.

20. Komentarz Emitenta do bieżącej sytuacji finansowej na podstawie opublikowanych wyników finansowych za I pół. 2025 roku

Emitent jest deweloperem prowadzącym budowę i sprzedaż projektów mieszkaniowych poprzez spółki w ramach Grupy Emitenta, zgodnie z obowiązującymi Grupę Emitenta zasadami rachunkowości, przychody ze sprzedaży rozpoznawane są w momencie podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność lokalu mieszkalnego na klienta.

W I poł. 2025 roku, Grupa Emitenta podpisała 16 umów przenoszących (vs 192 umowy przenoszące w I poł. 2024 roku), co przełożyło się na niższe przychody w I poł. 2025 roku w wysokości 14 mln PLN (vs 178 mln PLN w I poł. 2024 roku), co jest również powiązane z rozłożeniem terminów zakończenia budowy prowadzonych projektów mieszkaniowych, gdzie znacząca część projektów została zakończona i przekazana w 2024 roku, w porównaniu do 2025 roku gdzie w drugiej połowie roku finalizowany jest tylko jeden nowy projekt w Zabrzu

– Zielona Dolina III, stąd liczba umów przenoszących jest niższa co ma odzwierciedlenie w samych przychodach ze sprzedaży Grupy Emitenta.

Dodatkowo w I poł. 2025 roku odnotowano wyższe koszty finansowe, w szczególności ze względu na odpis z tytułu utraty wartości udziałów w spółce KTW II sp. z o.o. dokonanym na kwotę 14 mln PLN, co spowodowało stratę w okresie. Jednocześnie należy podkreślić, iż niniejszy odpis jest operacją księgową niemającą wpływu na płynność finansową.

Wzrost zobowiązań w I poł. 2025 roku porównując do I poł. 2024 roku związany jest z liczbą realizowanych projektów mieszkaniowych i wymaganym ich finansowaniem, zwracamy jednocześnie uwagę, że kluczowy wskaźnik zadłużenia netto wynikający z warunków emisji obligacji nadal jest na niskim poziomie wynoszącym 0,23x (vs graniczy poziom 0,80x).

VI. ZAŁĄCZNIKI

1. **Aktualny odpis z rejestru właściwego dla Emitenta**
2. **Ujednolicona aktualna umowa spółki Emitenta**
3. **Pełny tekst uchwał stanowiących podstawę emisji dłużnych instrumentów finansowych objętych Notą Informacyjną**
4. **Warunki Emisji**
5. **Definicje i objaśnienia skrótów**

Wydruk informacji pobranej w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymaga podpisu i pieczęci.

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 02.12.2025 godz. 10:16:49

Numer KRS: 0000766863

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym		16.01.2019		
Ostatni wpis	Numer wpisu	58	Data dokonania wpisu	26.11.2025
	Sygnatura akt	KA.VIII NS-REJ.KRS/36188/25/341		
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY KATOWICE - WSCHÓD W KATOWICACH, VIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO		

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
2.Numer REGON/NIP	REGON: 243396952, NIP: 6452538669
3.Firma, pod którą spółka działa	INVEST TDJ ESTATE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	------
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. ŚLĄSKIE, powiat KATOWICE, gmina KATOWICE, miejsc. KATOWICE
2.Adres	ul. ALEJA WALENTEGO ROŹDZIEŃSKIEGO, nr 1A, lok. ---, miejsc. KATOWICE, kod 40-202, poczta KATOWICE, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	------
4.Adres strony internetowej	------
5. Adres do doręczeń elektronicznych wpisany do Bazy Adresów Elektronicznych	AE:PL-49387-52005-IVIVT-19

Rubryka 3 - Oddziały
Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacje o umowie

1.Informacja o zawarciu lub zmianach umowy spółki	1	09.11.2018R., REPERTORIUM A NR 8582/2018 NOTARIUSZ MARCIN GREGORCZYK, KANCELARIA NOTARIALNA W KATOWICACH UL. KOPERNIKA 26
	2	19.08.2021 R., REP. A NR 5948/2021, NOTARIUSZ MARCIN GREGORCZYK Z KANCELARII NOTARIALNEJ W KATOWICACH, ZMIENIONO PAR. 1 UMOWY SPÓŁKI, DOTYCHCZASOWA TREŚĆ PAR. 11 UMOWY SPÓŁKI ZOSTAŁA OZNACZONA JAKO UST. 1, PO KTÓRYM DODANO UST. 2
	3	23.12.2021R., REP. A NR 9944/2021, NOTARIUSZ MARCIN GREGORCZYK Z KANCELARII NOTARIALNEJ JACEK WOJDYŁO, MARCIN GREGORCZYK SPÓŁKA CYWILNA W KATOWICACH, ZMIANA § 5 UST. 1 UMOWY SPÓŁKI
	4	15.12.2023R., REP. A NR 6848/2023, NOTARIUSZ MARCIN GREGORCZYK Z KANCELARII NOTARIALNEJ JACEK WOJDYŁO, MARCIN GREGORCZYK SPÓŁKA CYWILNA W KATOWICACH, ZMIANA § 5 UST. 1 UMOWY SPÓŁKI.
	5	18.09.2024 R., REP. A NR 4998/2024, NOTARIUSZ MARCIN GREGORCZYK Z KANCELARII NOTARIALNEJ JACEK WOJDYŁO, MARCIN GREGORCZYK SPÓŁKA CYWILNA W KATOWICACH, ZMIANA § 9 UMOWY SPÓŁKI, ZMIANA § 11 UST. 1 PKT 3) UMOWY SPÓŁKI, USUNIĘCIE PKT 4 Z § 11 UST. 1 UMOWY SPÓŁKI, ZMIANA § 12 UMOWY SPÓŁKI, ZMIANA § 13 UMOWY SPÓŁKI, ZMIANA § 14 UMOWY SPÓŁKI, DOTYCHCZASOWY § 12 UMOWY SPÓŁKI OTRZYMUJE OZNACZENIE § 15, DOTYCHCZASOWY § 13 UMOWY SPÓŁKI OTRZYMUJE OZNACZENIE § 16, DOTYCHCZASOWY § 14 UMOWY SPÓŁKI OTRZYMUJE OZNACZENIE § 17.
	6	25.06.2025 R., REP. A NR 3010/2025, NOTARIUSZ MARCIN GREGORCZYK Z KANCELARII NOTARIALNEJ JACEK WOJDYŁO, MARCIN GREGORCZYK SPÓŁKA CYWILNA W KATOWICACH ZMIANA § 5 UST. 1 UMOWY SPÓŁKI, DODANIE W § 6 UMOWY SPÓŁKI UST. 3
	7	01.10.2025 R., REP. A NR 4860/2025, NOTARIUSZ JACEK WOJDYŁO Z KANCELARII NOTARIALNEJ JACEK WOJDYŁO, MARCIN GREGORCZYK SPÓŁKA CYWILNA W KATOWICACH DODANIE W § 11 UMOWY SPÓŁKI UST. 3

Rubryka 5	
1.Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY
2.Oznaczenie pisma innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczonego do ogłoszeń spółki	------
3.Wspólnik może mieć:	WIĘKSZĄ LICZBĘ UDZIAŁÓW
4.Czy statut przyznaje uprawnienia osobiste określonym akcjonariuszom lub tytuły uczestnictwa w dochodach lub majątku spółki nie wynikających z akcji?	*****
5.Czy obligatariusze mają prawo do udziału w zysku?	*****

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki	
1.Określenie okoliczności powstania	PRZEKSZTAŁCENIE
2.Opis sposobu powstania spółki oraz informacja o uchwale	PRZEKSZTAŁCENIE INVEST TDJ ESTATE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA (SPÓŁKA PRZEKSZTAŁCANA) W INVEST TDJ ESTATE SERVICES SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ (SPÓŁKA PRZEKSZTAŁCONA) UCHWAŁA WALNEGO ZGROMADZENIA SPÓŁKI PRZEKSZTAŁCANEJ O PRZEKSZTAŁCENIU Z DNIA 09.11.2018R. (REPERTORIUM A NR 8582/2018)
3.Numer i data decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów o zgodzie na dokonanie koncentracji	------

Podrubryka 1 Podmioty, z których powstała spółka		
1	1.Nazwa lub firma	INVEST TDJ ESTATE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ , SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA
	2.Kraj i nazwa rejestru lub ewidencji, w którym podmiot był zarejestrowany	POLSKA , KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3.Numer w rejestrze albo ewidencji	0000481498
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr albo organu prowadzącego ewidencję	------
	5.Numer REGON	243396952
	6.Numer NIP	6452538669

Rubryka 7 - Dane wspólników		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	TDJ SPÓŁKA AKCYJNA
	2.Imiona	*****
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	003501895
	4.Numer KRS	0000361419
	5.Posiadane przez wspólnika udziały	570.586 UDZIAŁÓW O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI 28.529.300,00 ZŁ
	6.Czy wspólnik posiada całość udziałów spółki?	TAK

Rubryka 8 - Kapitał spółki	
1.Wysokość kapitału zakładowego	28 529 300,00 ZŁ

Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu		
1.Określenie wartości udziałów objętych za aport	1	1 919 300,00 ZŁ

Rubryka 9 - Nie dotyczy
Brak wpisów

Rubryka 10 - Nie dotyczy
Brak wpisów

Rubryka 11 - Nie dotyczy
Brak wpisów

Rubryka 12 - Wzmianka o uczestnictwie w grupie spółek
Brak wpisów

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu	
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	ZARZĄD
2.Sposób reprezentacji podmiotu	W PRZYPADKU ZARZĄDU JEDNOOSOBOWEGO OŚWIADCZENIA W IMIENIU SPÓŁKI SKŁADA CZŁONEK ZARZĄDU. W PRZYPADKU ZARZĄDU SKŁADAJĄCEGO SIĘ Z DWÓCH LUB WIĘKSZEJ LICZBY OSÓB DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ W IMIENIU SPÓŁKI JEST WYMAGANE WSPÓŁDZIAŁANIE DWÓCH CZŁONKÓW ZARZĄDU ALBO JEDNEGO CZŁONKA ZARZĄDU ŁĄCZNIE Z PROKURENTEM.

Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	SOLIK
	2.Imiona	BARTŁOMIEJ
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	80071805399, ------
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	WICEPREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	------
2	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	UNOLD
	2.Imiona	KATARZYNA
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	71030608560, ------
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	------

Rubryka 2 - Organ nadzoru			
1	1.Nazwa organu		RADA NADZORCZA
	Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
	1	1.Nazwisko	LEONKIEWICZ
		2.Imiona	JACEK
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	82070603695, ------
	2	1.Nazwisko	ROGOWSKI
		2.Imiona	ROBERT
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	68092800331, ------
	3	1.Nazwisko	CISZEK

2.Imiona	MICHAŁ
3.Numer PESEL lub data urodzenia	78120606552, ------

Rubryka 3 - Prokurenci		
1	1.Nazwisko	MORAWIEC
	2.Imiona	GRZEGORZ MARCIN
	3.Numer PESEL lub data urodzenia	75021205213, ------
	4.Rodzaj prokury	SAMOISTNA

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW
	2	43, 11, Z, ROZBIÓRKA I BURZENIE OBIEKTÓW BUDOWLANYCH
	3	43, 12, Z, PRZYGOTOWANIE TERENU POD BUDOWĘ
	4	64, 20, Z, DZIAŁALNOŚĆ HOLDINGÓW FINANSOWYCH
	5	64, 92, Z, POZOSTAŁE FORMY UDZIELANIA KREDYTÓW
	6	64, 99, Z, POZOSTAŁA FINANSOWA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANA, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
	7	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
	8	68, 31, Z, POŚREDNICTWO W OBROCIE NIERUCHOMOŚCIAMI
	9	70, 10, Z, DZIAŁALNOŚĆ FIRM CENTRALNYCH (HEAD OFFICES) I HOLDINGÓW, Z WYŁĄCZENIEM HOLDINGÓW FINANSOWYCH

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	16.07.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	2	17.08.2020	OD 16.01.2019 DO 31.12.2019
	3	09.09.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	4	29.07.2022	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	5	03.07.2023	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	6	07.06.2024	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	7	01.07.2025	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	2	*****	OD 16.01.2019 DO 31.12.2019
	3	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	4	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	5	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	6	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023

	7	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	2	*****	OD 16.01.2019 DO 31.12.2019
	3	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	4	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	5	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	6	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	7	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	2	*****	OD 16.01.2019 DO 31.12.2019
	3	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	4	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	5	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	6	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	7	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	03.07.2023	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	2	07.06.2024	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	3	01.07.2025	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	2	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	3	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	2	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	3	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności grupy kapitałowej łącznie ze sprawozdaniem z działalności spółki dominującej	1	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	2	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
6.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności grupy kapitałowej	1	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy	
1.Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie	31.12.2019

finansowe	

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości
Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności
Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości na podstawie art. 13 ustawy z 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe albo o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości albo w postępowaniu restrukturyzacyjnym albo po prawomocnym umorzeniu postępowania restrukturyzacyjnego
Brak wpisów

Rubryka 4 - Umorzenie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych
Brak wpisów

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator
Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja
Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu spółki
Brak wpisów

Rubryka 3 - Nie dotyczy
Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym
Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym

Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych, o postępowaniu naprawczym lub o przymusowej restrukturyzacji
Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej
Brak wpisów

Rubryka 9 - Informacje o przyjęciu do akt rejestrowych dokumentów dotyczących przekształcenia, połączenia lub podziału transgranicznego
Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 02.12.2025
adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: prs.ms.gov.pl

UMOWA SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

TEKST JEDNOLITY UMOWY SPÓŁKI INVEST TDJ ESTATE SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
uwzględniający zmiany uchwalone w dniu 1 października 2025 roku, Rep. A nr 4860/2025

§ 1

1. Spółka powstała z przekształcenia Invest TDJ Estate spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo – akcyjna z siedzibą w Katowicach w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością.
2. Spółka działa pod firmą: **Invest TDJ Estate spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**.
3. Spółka może używać w obrocie skrótu: **Invest TDJ Estate spółka z o.o.** lub **Invest TDJ Estate sp. z o.o.**, jak również wyróżniającego ją znaku graficznego.

§ 2

1. Siedzibą Spółki jest: KATOWICE.
2. Czas trwania Spółki nie jest oznaczony.

§ 3

1. Przedmiotem działalności Spółki, według Polskiej Klasyfikacji Działalności, jest:
   1) PKD 41.10.Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
   2) PKD 68.10.Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
   3) PKD 68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
   4) PKD 68.31.Z Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
   5) PKD 68.32.Z Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
   6) PKD 81.10.Z Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach,
   7) PKD 43.11.Z Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych,
   8) PKD 43.12.Z Przygotowanie terenu pod budowę,
   9) PKD 70.10.Z Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych,
   10) PKD 70.22.Z Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania,
   11) PKD 64.20.Z Działalność holdingów finansowych,
   12) PKD 64.92.Z Pozostałe formy udzielania kredytów,
   13) PKD 64.99.Z Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych,
   14) PKD 73.20.Z Badanie rynku i opinii publicznej,
   15) PKD 73.1 Reklama.
2. Jeżeli podjęcie przez Spółkę określonej działalności wymaga, na podstawie odrębnych przepisów, uzyskania koncesji lub zezwolenia albo spełnienia innych wymogów ustawowych, Spółka przed podjęciem prowadzenia takiej działalności uzyska stosowną koncesję lub zezwolenie albo spełni określone wymogi ustawowe konieczne dla prowadzenia danej działalności.

§ 4

1. Spółka działa na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej i poza jej granicami.
2. Spółka może tworzyć, prowadzić i likwidować oddziały, filie, zakłady i przedstawicielstwa oraz inne jednostki organizacyjne w kraju i za granicą, przystępować do innych spółek, spółdzielni oraz organizacji gospodarczych w kraju i za granicą, a także nabywać i zbywać akcje i udziały w tych spółkach oraz uczestniczyć we wszystkich przedsięwzięciach z tymi spółkami i podmiotami trzecimi.

§ 5

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi **28.529.300,00 zł** (dwadzieścia osiem milionów pięćset dwadzieścia dziewięć tysięcy trzysta złotych) oraz dzieli się na 570.586 (pięćset siedemdziesiąt tysięcy pięćset osiemdziesiąt sześć) równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej po 50,00 zł (pięćdziesiąt złotych) każdy.

2. Każdy wspólnik może mieć więcej niż jeden udział.
3. Na każdy udział przypada jeden głos.
4. Wkłady do Spółki mogą być wkładami pieniężnymi lub niepieniężnymi.

§ 6

1. TDJ S.A. z siedzibą w Katowicach wydano w procesie przekształcenia spółki Invest TDJ Estate Services spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo – akcyjna 21.000 (dwadzieścia jeden tysięcy) udziałów w kapitale zakładowym Spółki, o wartości nominalnej po 50,00 zł (pięćdziesiąt złotych) każdy, czyli udziały o łącznej wartości nominalnej 1.050.000,00 zł (jeden milion pięćdziesiąt tysięcy złotych), a zatem cały kapitał zakładowy Spółki.
2. Podmiot wskazany w ust. 1 jest jedynym wspólnikiem spółki przekształcanej uczestniczącym w Spółce.
3. Przy podwyższeniu kapitału zakładowego na podstawie uchwały nr 2 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 25 czerwca 2025 roku, jedyny wspólnik tj. TDJ S.A. objął 38.386 (trzydzieści osiem tysięcy trzysta osiemdziesiąt sześć) udziałów, o wartości nominalnej po 50,00 zł (pięćdziesiąt złotych) każdy, pokrywając je wkładem niepieniężnym w postaci 1.900 (tysiąc dziewięćset) udziałów TDJ ESTATE PROJEKT 6 Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach, KRS: 0001012931, o wartości nominalnej 50,00 zł (pięćdziesiąt złotych) każdy, odpowiadających w przybliżeniu 24,05% kapitału zakładowego TDJ ESTATE PROJEKT 6 Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, których łączna wartość została ustalona na 1.919.300,00 zł (milion dziewięćset dziewiętnaście tysięcy trzysta złotych).

§ 7

1. Udział może być umorzony za zgodą wspólnika, w drodze jego nabycia przez Spółkę.
2. Umorzenie udziału wymaga uchwały Zgromadzenia Wspólników.
3. Uchwała Zgromadzenia Wspólników określi w szczególności wysokość wynagrodzenia przysługującego wspólnikowi za umorzony udział.

§ 8

1. Zgromadzenie Wspólników może zobowiązać wspólników do dopłat w granicach do pięciokrotnej wysokości w stosunku do każdego udziału.
2. Wysokość i terminy dopłat będą oznaczone w miarę potrzeby w drodze uchwały Zgromadzenia Wspólników.
3. Dopłaty mogą być zwrócone wspólnikom, jeśli nie są wymagane na pokrycie straty wykazanej w sprawozdaniu finansowym.

§ 9

Organami Spółki są:
1) Zarząd,
2) Rada Nadzorcza,
3) Zgromadzenie Wspólników

§ 10

1. Zgromadzenie Wspólników może odbywać się w siedzibie Spółki lub w Warszawie.
2. Zgromadzenia wspólników zwołuje się za pomocą listów poleconych lub przesyłek nadanych pocztą kurierską, wysłanych co najmniej dwa tygodnie przed terminem zgromadzenia wspólników. Zamiast listu poleconego lub przesyłki nadanej pocztą kurierską, zawiadomienie może być wysłane wspólnikowi pocztą elektroniczną, jeżeli uprzednio wyraził na to pisemną zgodę, podając adres, na który zawiadomienie powinno być wysłane.

§ 11

1. Do kompetencji Zgromadzenia Wspólników, oprócz spraw zastrzeżonych w kodeksie spółek handlowych i w innych postanowieniach umowy Spółki, należy podejmowanie uchwał w sprawach:
    1) powoływania, likwidacji, łączenia i podziału oddziałów i innych jednostek organizacyjnych Spółki,
    2) zakładania fundacji,
    3) tworzenia kapitałów i funduszy celowych Spółki oraz regulaminów ich tworzenia i wykorzystywania.

2. Rozporządzenie prawem lub zaciągnięcie zobowiązania do świadczenia o wartości dwukrotnie przewyższającej wysokość kapitału zakładowego Spółki nie wymaga uchwały wspólników.
3. Nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w powyższych prawach nie wymaga zgody Zgromadzenia Wspólników.

§ 12

1. Rada Nadzorcza składa się z trzech lub większej liczby członków powoływanych na okres wspólnej kadencji trwającej trzy lata.
2. Członków Rady Nadzorczej powołuje i odwołuje Zgromadzenie Wspólników.
3. Każdy członek Rady Nadzorczej może być w każdym czasie odwołany przez Zgromadzenie Wspólników.

§ 13

1. Rada Nadzorcza wybiera spośród członków Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej.
2. Rada Nadzorcza działa na podstawie uchwalonego przez siebie regulaminu.
3. W posiedzeniach Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć członkowie Zarządu oraz inne osoby zaproszone przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej.
4. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady Nadzorczej, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu rady nadzorczej.
5. Członkowie Rady Nadzorczej mogą podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała jest ważna, gdy wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały.
6. Szczegółowe zasady oraz tryb podejmowania uchwał, o których mowa w ust. 4 i 5 określa regulamin Rady Nadzorczej.
7. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością głosów członków Rady Nadzorczej. W przypadku równej liczby głosów, decyduje głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

§ 14

1. Rada Nadzorcza wykonuje stały nadzór nad działalnością Spółki.
2. Do kompetencji Rady Nadzorczej należy w szczególności:
   1) ocena sprawozdań finansowych Spółki, sprawozdań Zarządu z działalności Spółki oraz wniosków Zarządu co do podziału zysków lub pokrycia strat, a także składanie Zgromadzeniu Wspólników corocznych sprawozdań z wyników tej oceny,
   2) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu,
   3) ustalanie liczby członków Zarządu,
   4) ustalanie zasad wynagradzania członków Zarządu,
   5) zawieranie w imieniu Spółki umów z członkami Zarządu i reprezentacja Spółki w sporach z członkami Zarządu,
   6) udzielanie zgody na zajmowanie się przez członków Zarządu interesami konkurencyjnymi bądź uczestniczenie przez nich w konkurencyjnych podmiotach,
   7) zatwierdzanie regulaminu Zarządu,
   8) wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badania sprawozdań finansowych Spółki,
   9) wyrażanie zgody na nabycie lub zbycie nieruchomości, a także prawa użytkowania wieczystego lub udziału w powyższych prawach,
   10) zatwierdzanie budżetu rocznego Spółki przygotowanego przez Zarząd,
   11) zatwierdzanie strategii działania Spółki przygotowanej przez Zarząd,
   12) wyrażanie zgody na nabycie, zbycie lub obejmowanie przez Spółkę akcji lub udziałów w innych spółkach, a także na przystępowanie do spółek w charakterze wspólnika lub w jakiejkolwiek innej zbliżonej formie,
   13) zatwierdzanie polityki rachunkowości,

14) wyrażanie zgody na nabycie aktywów, których wartość przekracza 250.000,00 zł,
15) wyrażanie zgody na zaciąganie kredytów lub pożyczek, emitowanie obligacji, zawieranie umów leasingu, których wartość przekracza limit ustanowiony w zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą budżecie Spółki,
16) wyrażanie zgody na zastawienie, przewłaszczenie na zabezpieczenie lub obciążenie w inny sposób praw z akcji lub udziałów posiadanych przez Spółkę, gdy nie zostało to zaakceptowane w planie finansowania (zadłużenia) Spółki,
17) zatwierdzanie zasad polityki zabezpieczania zobowiązań lub wierzytelności wyrażanych w walucie obcej.

§ 15

1. Zarząd składa się z 1 do 3 osób.
2. W przypadku Zarządu wieloosobowego, w razie równości głosów przy podejmowaniu przez Zarząd uchwał decyduje głos Prezesa Zarządu.
3. Członkowie Zarządu powoływani są na okres wspólnej, trzyletniej kadencji.
4. W przypadku Zarządu jednoosobowego oświadczenia w imieniu Spółki składa członek Zarządu. W przypadku Zarządu składającego się z dwóch lub większej liczby osób do składania oświadczeń w imieniu Spółki jest wymagane współdziałanie dwóch członków Zarządu albo jednego członka Zarządu łącznie z prokurentem.

§ 16

Zarząd Spółki upoważniony jest do wypłaty wspólnikom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy, jeżeli Spółka posiada środki wystarczające na wypłatę.

§ 17

Rok obrotowy Spółki trwa od 01 stycznia do 31 grudnia.

Katarzyna Agnieszka Unold
Elektronicznie podpisany przez Katarzyna Agnieszka Unold
Data: 2025.10.03 11:32:54 +02'00'

Katarzyna Unold – Prezeska Zarządu

Magdalena Sierankiewicz
Elektronicznie podpisany przez Magdalena Sierankiewicz
Data: 2025.10.03 11:36:02 +02'00'

Magdalena Sierankiewicz – Wiceprezes Zarządu

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Bartłomiej Solik
Data: 2025.10.03 11:01:37 CEST

Bartłomiej Solik – Wiceprezes Zarządu

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Bartłomiej Solik
Data: 2025.11.28 10:49:34 CET

Katarzyna Agnieszka Unold
Elektronicznie podpisany przez Katarzyna Agnieszka Unold
Data: 2025.11.28 13:58:59 +01'00'

Protokół nr 1
z posiedzenia Zarządu INVEST TDJ ESTATE sp. z o.o.
odbytego w dniu 10 stycznia 2025 roku w siedzibie Spółki

IMIONA I NAZWISKA CZŁONKÓW ZARZĄDU OBECNYCH NA POSIEDZENIU:

Katarzyna Unold - Prezeska Zarządu
Magdalena Sierankiewicz - Wiceprezes Zarządu
Bartłomiej Solik - Wiceprezes Zarządu

SPRAWY FORMALNE:

Posiedzenie zostało zwołane prawidłowo. Wszyscy członkowie Zarządu zostali powiadomieni o posiedzeniu Zarządu. W posiedzeniu udział biorą wszyscy członkowie Zarządu. Zarząd jest zdolny do podejmowania uchwał. Na Przewodniczącą posiedzenia Zarządu wybrano jednomyślnie Panią Katarzynę Unold.

PORZĄDEK OBRAD:

L.p.	Temat	Wnioskodawcy
1.	*Podjęcie uchwały w sprawie zakończenia dotychczasowego programu emisji obligacji i ustanowienia nowego programu emisji obligacji.*	*Zarząd*

USTALENIA:

W ramach porządku obrad, po przeprowadzonej dyskusji, Zarząd postanowił podjąć Uchwałę nr 1 z dnia 10 stycznia 2025 roku w sprawie zakończenia dotychczasowego programu emisji obligacji i ustanowienia nowego programu emisji obligacji.

Imiona i nazwiska Członków Zarządu uczestniczących w głosowaniu: Katarzyna Unold, Magdalena Sierankiewicz, Bartłomiej Solik.

Liczba głosów oddanych w sprawie: 3
Za: 3
Przeciw: 0
Wstrzymało się: 0

Treść uchwały stanowi załącznik nr 1 do niniejszego protokołu.

Nie zgłoszono zdania odrębnego.

Na tym zakończono posiedzenie.

Lista i podpisy członków Zarządu obecnych na Posiedzeniu Zarządu w dniu 10 stycznia 2025 roku.

1. Katarzyna Unold - Prezeska Zarządu Katarzyna Agnieszka Unold
2. Magdalena Sierankiewicz - Wiceprezes Zarządu Magdalena Sierankiewicz Elektronicznie podpisany przez Magdalena Sierankiewicz Data: 2025.01.10 08:52:04 +01'00'
3. Bartłomiej Solik - Wiceprezes Zarządu Podpis jest prawidłowy

Załącznik nr 1
do protokołu z posiedzenia Zarządu INVEST TDJ ESTATE sp. z o.o.
z dnia 10 stycznia 2025 roku

Uchwała nr 1
Zarządu INVEST TDJ ESTATE sp. z o.o.
z dnia 10 stycznia 2025 roku

w sprawie: zakończenia dotychczasowego programu emisji obligacji i ustanowienia nowego programu emisji obligacji.

§1

1. Zarząd INVEST TDJ ESTATE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach (dalej jako: „Spółka" lub „Emitent"), niniejszym postanawia o: (i) zakończeniu dotychczasowego programu emisji obligacji do łącznej wartości 200.000.000,00 PLN (dwieście milionów złotych) wyemitowanych i niewykupionych obligacji ustanowionego uchwałą Zarządu Emitenta z dnia 14 października 2021 roku, w ramach którego Spółka wyemitowała obligacje serii A o łącznej wartości nominalnej 115.000.000,00 PLN (sto piętnaście milionów złotych)oraz obligacje serii B o łącznej wartości nominalnej 122.000.000 PLN (sto dwadzieścia dwa miliony złotych); oraz (ii) ustanowieniu przez Emitenta nowego programu emisji obligacji („Program Emisji Obligacji"), w ramach którego Spółka może emitować obligacje („Obligacje") na łączną maksymalną kwotę 100.000.000,00 PLN (sto milionów złotych).
2. Zarząd Spółki ustala następujące podstawowe parametry Programu Emisji Obligacji:
   a) łączna wartość nominalna Obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji Obligacji wyniesie nie więcej niż 100.000.000,00 PLN (sto milionów złotych), przy czym limit ten ma charakter odnawialny tj. obejmuje on łączną wartość nominalną wyemitowanych i niewykupionych Obligacji. Wyemitowanie Obligacji przez Emitenta zmniejsza dostępny limit o wartość nominalną wyemitowanych Obligacji, a wykupienie Obligacji przez Emitenta zwiększa ten limit o wartość nominalną wykupionych Obligacji.
   b) wartość nominalna jednej Obligacji emitowanej w ramach Programu Emisji Obligacji wyniesie 1.000,00 PLN (słownie: jeden tysiąc złotych),
   c) Zarząd Spółki ustala czas trwania Programu Emisji Obligacji na czas nieokreślony, z zastrzeżeniem ograniczeń dotyczących łącznej wartości nominalnej Obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji Obligacji,
   d) poszczególne emisje Obligacji w ramach kolejnych serii mogą mieć zróżnicowane warunki emisji Obligacji, w tym zasady ustalania oprocentowania i jego wysokości,
   e) w ramach Programu Emisji Obligacji Spółka może wyemitować jedną lub więcej serii Obligacji,
   f) Obligacje nie będą miały formy dokumentu i będą: (i) zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A.; lub (ii) wpisane do ewidencji prowadzonej przez agenta emisji zgodnie z polską Ustawą o Obrocie Instrumentami Finansowymi z dnia 29 lipca 2005 roku (ze zmianami) ("Agent Emisji") a następnie zarejestrowane przez Agenta Emisji w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A.;
   g) Obligacje będą obligacjami na okaziciela i będą emitowane jako obligacje niezabezpieczone w rozumieniu ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o Obligacjach (z późniejszymi zmianami),
   h) warunki emisji każdej serii Obligacji mogą stanowić, że Obligacje będą wprowadzone do obrotu i notowane, w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
3. Zarząd INVEST TDJ ESTATE sp. z o.o. podejmie odrębną uchwałę o zamiarze emisji obligacji poszczególnych serii w ramach Programu Emisji Obligacji i zgodnie z § 14 ust. 2 pkt 15) Umowy

Spółki skieruje wniosek do Rady Nadzorczej o wyrażenie zgody na emisję danej serii obligacji i ustalenie szczegółowych parametrów danej serii Obligacji.

§2

Uchwałę podjęto w głosowaniu jawnym.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podpisania.

Wyniki głosowania:

Za:	3
Przeciw:	0
Wstrzymało się:	0

Imiona i nazwiska członków zarządu uczestniczących w głosowaniu:

1. Katarzyna Unold - Prezeska Zarządu Katarzyna Agnieszka Unold Elektronicznie podpisany przez Katarzyna Agnieszka Unold Data: 2025.01.10 09:03:47 +01'00'
2. Magdalena Sierankiewicz - Wiceprezes Zarządu Magdalena Sierankiewicz Elektronicznie podpisany przez Magdalena Sierankiewicz Data: 2025.01.10 08:52:31 +01'00'
3. Bartłomiej Solik - Wiceprezes Zarządu Podpis jest prawidłowy

Protokół nr 1
z posiedzenia Zarządu INVEST TDJ ESTATE sp. z o.o.
odbytego w dniu 12.05.2025 roku w siedzibie Spółki

IMIONA I NAZWISKA CZŁONKÓW ZARZĄDU OBECNYCH NA POSIEDZENIU:
Katarzyna Unold - Prezeska Zarządu
Magdalena Sierankiewicz - Wiceprezes Zarządu
Bartłomiej Solik - Wiceprezes Zarządu

SPRAWY FORMALNE:
Posiedzenie zostało zwołane prawidłowo. Wszyscy członkowie Zarządu zostali powiadomieni o posiedzeniu Zarządu. W posiedzeniu udział biorą wszyscy członkowie Zarządu. Zarząd jest zdolny do podejmowania uchwał. Na Przewodniczącą posiedzenia Zarządu wybrano jednomyślnie Panią Katarzynę Unold.

PORZĄDEK OBRAD:

L.p.	Temat	Wnioskodawcy
1.	*Podjęcie uchwały w sprawie podwyższenia kwoty Programu Emisji Obligacji*	*Zarząd*

USTALENIA:
W ramach porządku obrad, po przeprowadzonej dyskusji, Zarząd postanowił podjąć Uchwałę nr 1 z dnia 12.05.2025 roku w sprawie podwyższenia kwoty Programu Emisji Obligacji.

Imiona i nazwiska członków zarządu uczestniczących w głosowaniu: Katarzyna Unold, Magdalena Sierankiewicz, Bartłomiej Solik.

Liczba głosów oddanych w sprawie: 3
Za: 3
Przeciw: 0
Wstrzymało się: 0

Treść uchwały stanowi załącznik nr 1 do niniejszego protokołu.

Nie zgłoszono zdania odrębnego.

Na tym zakończono posiedzenie.

Lista i podpisy członków Zarządu obecnych na Posiedzeniu Zarządu w dniu 12.05.2025roku.

1. Katarzyna Unold - Prezeska Zarządu Katarzyna Agnieszka Unold Elektronicznie podpisany przez Katarzyna Agnieszka Unold Data: 2025.05.12 14:58:19 +02'00'
2. Magdalena Sierankiewicz - Wiceprezes Zarządu Magdalena Sierankiewicz Elektronicznie podpisany przez Magdalena Sierankiewicz Dnia: 2025.05.12 14:49:46 +02'00'
3. Bartłomiej Solik - Wiceprezes Zarządu Podpis jest prawidłowy Dokument podpisany przez Bartłomiej Solik Data: 2025.05.12 15:25:21 CEST

Uchwała nr 1
Zarządu INVEST TDJ ESTATE sp. z o.o.
z dnia 12.05.2025 roku

w sprawie: podwyższenia kwoty Programu Emisji Obligacji.

§1

1. Zarząd Invest TDJ Estate spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach (dalej jako: „**Spółka**" lub „**Emitent**"), niniejszym postanawia o podwyższeniu przez Emitenta kwoty programu emisji obligacji („**Program Emisji Obligacji**"), ustanowionego uchwałą Zarządu Spółki z dnia 10 stycznia 2025 r. ("**Uchwała Programowa**") w sprawie zakończenia dotychczasowego programu emisji obligacji i ustanowienia nowego programu emisji obligacji, z kwoty 100.000.000 PLN do 200.000.000 PLN.
2. Pozostałe parametry Programu Emisji Obligacji i zasady dokonywania emisji obligacji w ramach tego Programu Emisji Obligacji określone w Uchwale Programowej pozostają bez zmian.
3. Zarząd Invest TDJ Estate sp. z o.o. podejmie odrębną uchwałę o zamiarze emisji obligacji w ramach zaktualizowanego Programu Emisji Obligacji po uzyskaniu, zgodnie z § 14 ust. 2 pkt 15) Umowy Spółki, zgody Rady Nadzorczej na emitowanie obligacji i ustalenie zasad ich emisji w ramach kolejnych serii w zmienionym niniejszą uchwałą Programie Emisji Obligacji.

§2

Uchwałę podjęto w głosowaniu jawnym.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podpisania.

Wyniki głosowania:

Za:	3
Przeciw:	0
Wstrzymało się:	0

Imiona i nazwiska członków zarządu uczestniczących w głosowaniu:

1. Katarzyna Unold - Prezeska Zarządu — Katarzyna Agnieszka Unold — Elektronicznie podpisany przez Katarzyna Agnieszka Unold Data: 2025.05.12 19:43:25 +02'00'
2. Magdalena Sierankiewicz - Wiceprezes Zarządu — Magdalena Sierankiewicz — Elektronicznie podpisany przez Magdalena Sierankiewicz Data: 2025.05.12 14:50:07 +02'00'
3. Bartłomiej Solik - Wiceprezes Zarządu — Podpis jest prawidłowy — Dokument podpisany przez Bartłomiej Solik Data: 2025.05.12 [illegible]

UCHWAŁA NR 1
RADY NADZORCZEJ INVEST TDJ ESTATE SP. Z O.O.
Z DNIA 27 LISTOPADA 2025 ROKU

w sprawie: wyrażenia zgody na kolejne emisje obligacji w ramach zaktualizowanego Programu Emisji Obligacji.

§1.

Rada Nadzorcza INVEST TDJ ESTATE sp. z o.o. z siedziba w Katowicach (dalej jako „Spółka" lub „Emitent"), mając na uwadze uchwałę Zarządu Spółki z dnia 12 maja 2025 roku w sprawie podwyższenia kwoty Programu Emisji Obligacji, która stanowi załącznik do niniejszej uchwały, działając na podstawie § 14 ust. 2 pkt 15) umowy Spółki, postanawia o wyrażeniu zgody na emisje przez Spółkę obligacji w ramach zaktualizowanego wskazaną wyżej uchwałą Zarządu Spółki Programu Emisji Obligacji, do łącznej maksymalnej kwoty 122.500.000 zł, z terminem wykupu nie dłuższym niż 3 (trzy) lata od dnia emisji. Niniejsze emisje obligacji realizowane jako niezabezpieczone z przeznaczeniem na częściowy wykup obligacji serii B lub finansowanie celów biznesowych Grupy Invest TDJ Estate.

§2.

Zgoda, o której mowa w § 1 obejmuje wszystkie emisje obligacji, które będą realizowane w ramach zaktualizowanego Programu Emisji Obligacji (z zastrzeżeniem maksymalnej kwoty i terminu wykupu, o którym mowa w § 1) i zostaną przeprowadzone do dnia 31 grudnia 2025 roku.

Po podjęciu niniejszej uchwały nie jest wymagane uzyskanie każdorazowej odrębnej zgody Rady Nadzorczej na emisję poszczególnych serii obligacji w ramach zaktualizowanego Programu Emisji Obligacji.

§3.

Rada Nadzorcza upoważnia Zarząd Spółki do podejmowania wszelkich działań związanych z realizacją emisji obligacji, w ramach zaktualizowanego Programu Emisji Obligacji, w szczególności do:

1. ustalenia warunków emisji poszczególnych serii obligacji,
2. podejmowania uchwał w sprawie emisji obligacji,
3. zawierania wszelkich umów, dokumentów oraz dokonywania czynności faktycznych i prawnych związanych z emisją, oferowaniem, wprowadzeniem do obrotu oraz wykupem obligacji, z zastrzeżeniami wskazanymi powyżej.

§4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Ja, niżej podpisany, Robert Rogowski głosuję:

☒ „za" ☐ „przeciw" ☐ „wstrzymuję się"

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Robert Rogowski
Data: 2025.11.27 09:47:54 CET

(podpis)

UCHWAŁA NR 1
RADY NADZORCZEJ INVEST TDJ ESTATE SP. Z O.O.
Z DNIA 27 LISTOPADA 2025 ROKU

w sprawie: wyrażenia zgody na kolejne emisje obligacji w ramach zaktualizowanego Programu Emisji Obligacji.

§1.

Rada Nadzorcza INVEST TDJ ESTATE sp. z o.o. z siedziba w Katowicach (dalej jako „Spółka" lub „Emitent"), mając na uwadze uchwałę Zarządu Spółki z dnia 12 maja 2025 roku w sprawie podwyższenia kwoty Programu Emisji Obligacji, która stanowi załącznik do niniejszej uchwały, działając na podstawie § 14 ust. 2 pkt 15) umowy Spółki, postanawia o wyrażeniu zgody na emisje przez Spółkę obligacji w ramach zaktualizowanego wskazaną wyżej uchwałą Zarządu Spółki Programu Emisji Obligacji, do łącznej maksymalnej kwoty 122.500.000 zł, z terminem wykupu nie dłuższym niż 3 (trzy) lata od dnia emisji. Niniejsze emisje obligacji realizowane jako niezabezpieczone z przeznaczeniem na częściowy wykup obligacji serii B lub finansowanie celów biznesowych Grupy Invest TDJ Estate.

§2.

Zgoda, o której mowa w § 1 obejmuje wszystkie emisje obligacji, które będą realizowane w ramach zaktualizowanego Programu Emisji Obligacji (z zastrzeżeniem maksymalnej kwoty i terminu wykupu, o którym mowa w § 1) i zostaną przeprowadzone do dnia 31 grudnia 2025 roku.

Po podjęciu niniejszej uchwały nie jest wymagane uzyskanie każdorazowej odrębnej zgody Rady Nadzorczej na emisję poszczególnych serii obligacji w ramach zaktualizowanego Programu Emisji Obligacji.

§3.

Rada Nadzorcza upoważnia Zarząd Spółki do podejmowania wszelkich działań związanych z realizacją emisji obligacji, w ramach zaktualizowanego Programu Emisji Obligacji, w szczególności do:

1. ustalenia warunków emisji poszczególnych serii obligacji,
2. podejmowania uchwał w sprawie emisji obligacji,
3. zawierania wszelkich umów, dokumentów oraz dokonywania czynności faktycznych i prawnych związanych z emisją, oferowaniem, wprowadzeniem do obrotu oraz wykupem obligacji, z zastrzeżeniami wskazanymi powyżej.

§4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Ja, niżej podpisany, Jacek Leonkiewicz głosuję:

☒ „za" ☐ „przeciw" ☐ „wstrzymuję się"

_____

(podpis)

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Jacek Hieronim Leonkiewicz
Data: 2025.11.27 14:49:11 CET

UCHWAŁA NR 1
RADY NADZORCZEJ INVEST TDJ ESTATE SP. Z O.O.
Z DNIA 27 LISTOPADA 2025 ROKU

w sprawie: wyrażenia zgody na kolejne emisje obligacji w ramach zaktualizowanego Programu Emisji Obligacji.

§1.

Rada Nadzorcza INVEST TDJ ESTATE sp. z o.o. z siedziba w Katowicach (dalej jako „Spółka" lub „Emitent"), mając na uwadze uchwałę Zarządu Spółki z dnia 12 maja 2025 roku w sprawie podwyższenia kwoty Programu Emisji Obligacji, która stanowi załącznik do niniejszej uchwały, działając na podstawie § 14 ust. 2 pkt 15) umowy Spółki, postanawia o wyrażeniu zgody na emisje przez Spółkę obligacji w ramach zaktualizowanego wskazaną wyżej uchwałą Zarządu Spółki Programu Emisji Obligacji, do łącznej maksymalnej kwoty 122.500.000 zł, z terminem wykupu nie dłuższym niż 3 (trzy) lata od dnia emisji. Niniejsze emisje obligacji realizowane jako niezabezpieczone z przeznaczeniem na częściowy wykup obligacji serii B lub finansowanie celów biznesowych Grupy Invest TDJ Estate.

§2.

Zgoda, o której mowa w § 1 obejmuje wszystkie emisje obligacji, które będą realizowane w ramach zaktualizowanego Programu Emisji Obligacji (z zastrzeżeniem maksymalnej kwoty i terminu wykupu, o którym mowa w § 1) i zostaną przeprowadzone do dnia 31 grudnia 2025 roku.

Po podjęciu niniejszej uchwały nie jest wymagane uzyskanie każdorazowej odrębnej zgody Rady Nadzorczej na emisję poszczególnych serii obligacji w ramach zaktualizowanego Programu Emisji Obligacji.

§3.

Rada Nadzorcza upoważnia Zarząd Spółki do podejmowania wszelkich działań związanych z realizacją emisji obligacji, w ramach zaktualizowanego Programu Emisji Obligacji, w szczególności do:

1. ustalenia warunków emisji poszczególnych serii obligacji,
2. podejmowania uchwał w sprawie emisji obligacji,
3. zawierania wszelkich umów, dokumentów oraz dokonywania czynności faktycznych i prawnych związanych z emisją, oferowaniem, wprowadzeniem do obrotu oraz wykupem obligacji, z zastrzeżeniami wskazanymi powyżej.

§4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Ja, niżej podpisany, Michał Ciszek głosuję:

☒ „za" ☐ „przeciw" ☐ „wstrzymuję się"

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Michał Ciszek
Data: 2025.11.27 12:45:52 CET

(podpis)

Protokół nr 1
z posiedzenia Zarządu INVEST TDJ ESTATE sp. z o.o.
odbytego w dniu 27 listopada 2025 roku w siedzibie Spółki

IMIONA I NAZWISKA CZŁONKÓW ZARZĄDU OBECNYCH NA POSIEDZENIU:
Katarzyna Unold - Prezeska Zarządu
Bartłomiej Solik - Wiceprezes Zarządu

SPRAWY FORMALNE:
Posiedzenie zostało zwołane prawidłowo. Wszyscy członkowie Zarządu zostali powiadomieni o posiedzeniu Zarządu. W posiedzeniu udział biorą wszyscy członkowie Zarządu. Zarząd jest zdolny do podejmowania uchwał. Na Przewodniczącą posiedzenia Zarządu wybrano jednomyślnie Panią Katarzynę Unold.

PORZĄDEK OBRAD:

L.p.	Temat	Wnioskodawcy
1.	*Podjęcie uchwały w sprawie emisji obligacji serii 3/2025 i zatwierdzenia warunków emisji obligacji Spółki serii 3/2025*	*Zarząd*

USTALENIA:
W ramach porządku obrad, po przeprowadzonej dyskusji, Zarząd postanowił podjąć Uchwałę nr 1 z dnia 27 listopada 2025 roku w sprawie emisji obligacji serii 3/2025 i zatwierdzenia warunków emisji obligacji Spółki serii 3/2025.

Imiona i nazwiska Członków Zarządu uczestniczących w głosowaniu: Katarzyna Unold, Bartłomiej Solik.

Liczba głosów oddanych w sprawie: 2
Za: 2
Przeciw: 0
Wstrzymało się: 0

Treść uchwały stanowi załącznik nr 1 do niniejszego protokołu.

Nie zgłoszono zdania odrębnego.

Na tym zakończono posiedzenie.

Lista i podpisy członków Zarządu obecnych na Posiedzeniu Zarządu w dniu 27 listopada 2025 roku.

1. Katarzyna Unold - Prezeska Zarządu Katarzyna Agnieszka Unold Elektronicznie podpisany przez Katarzyna Agnieszka Unold Data: 2025.11.27 15:48:13 +01'00'
2. Bartłomiej Solik - Wiceprezes Zarządu Podpis jest prawidłowy Dokument podpisany przez Bartłomiej Solik Data: 2025.11.27 16:18:13 CET

Załącznik nr 1
do protokołu z posiedzenia Zarządu INVEST TDJ ESTATE sp. z o.o.
z dnia 27 listopada 2025 roku

Uchwała nr 1
Zarządu INVEST TDJ ESTATE sp. z o.o.
z dnia 27 listopada 2025 roku

w sprawie: emisji obligacji serii 3/2025 i zatwierdzenia warunków emisji obligacji Spółki serii 3/2025.

§1

Zarząd INVEST TDJ ESTATE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach (dalej jako: „Spółka" lub „Emitent"), niniejszym postanawia o:

i. emisji obligacji serii 3/2025 w ramach Programu Emisji Obligacji ustanowionego i uruchomionego na podstawie uchwały Zarządu Spółki nr 1 z dnia 10 stycznia 2025 roku, którego kwota została następnie podwyższona z 100.000.000 PLN na 200.000.000 PLN na podstawie uchwały Zarządu Spółki nr 1 z dnia 12 maja 2025 roku w sprawie podwyższenia kwoty Programu Emisji Obligacji; oraz
ii. zatwierdzeniu warunków emisji obligacji serii 3/2025.

§2

Zarząd Emitenta ustala następujące podstawowe parametry emisji obligacji serii 3/2025:

1.	Forma	papiery wartościowe emitowane w serii zgodnie z art. 4 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, zdematerializowane, na okaziciela, niezabezpieczone
2.	Numer serii	3/2025
3.	Łączna ilość wyemitowanych Obligacji nie będzie większa niż	65.000 sztuk
4.	Maksymalna łączna wartość nominalna Obligacji	65.000.000 PLN
5.	Wartość nominalna jednej Obligacji	1.000 PLN
6.	Cena emisyjna jednej Obligacji	1.000 PLN
7.	Data Emisji	16 grudnia 2025 roku
8.	Data Wykupu	30 czerwca 2028 roku
9.	Miejsce Emisji	Katowice
10.	Oprocentowanie Obligacji	Obligacje będą oprocentowane według zmiennej stopy procentowej opartej o stawkę WIBOR 6M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 6 - miesięcznych, powiększonej o marżę ustaloną przez Zarząd Emitenta w oparciu o upoważnienie udzielone przez Radę Nadzorczą oraz po przeprowadzeniu procesu budowy księgi popytu. Odsetki od Obligacji będą wypłacane co 6 miesięcy, z wyjątkiem pierwszego okresu odsetkowego;
11.	Cel Emisji	Refinansowanie w części obligacji serii B w terminach realizacji opcji Emitenta wcześniejszego wykupu tych

		obligacji lub finansowanie ogólnych celów biznesowych Grupy Kapitałowej
12.	Wprowadzenie do obrotu	Obligacje zostaną wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. ("ASO"). Zarząd Emitenta podejmie wszelkie niezbędne działania w celu wprowadzenia Obligacji do ASO.
13.	Rejestracja Obligacji	Obligacje podlegać będą zarejestrowaniu w depozycie papierów wartościowych, prowadzonym zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie. Emisja Obligacji odbędzie się w trybie DvP (*delivery versus payment*) bez udziału agenta emisji, o którym mowa w art. 7a Ustawy o Obrocie.
14.	Termin na wprowadzenie Obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (ASO)	W Dacie Emisji
15.	Tryb emisji Obligacji	Obligacje będą emitowane w trybie proponowania nabycia zgodnie z art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach oraz art. 1 ust. 4 lit. (a) Rozporządzenia Prospektowego bez konieczności sporządzania prospektu w rozumieniu Rozporządzenia Prospektowego ani memorandum informacyjnego ani innego dokumentu ofertowego w rozumieniu Ustawy o Ofercie
16.	Wcześniejszy wykup Obligacji	Obligatariusze będą mieli możliwość zażądania wcześniejszego wykupu Obligacji. Zdarzenia uprawniające Obligatariuszy do zażądania wcześniejszego wykupu Obligacji, procedura dokonywania wcześniejszego wykupu Obligacji, a także zasady korzystania przez Emitenta z możliwości żądania wcześniejszego wykupu Obligacji zostały określone w warunkach emisji Obligacji.
17.	Prawo właściwe	Obligacje będą emitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu będą podlegać

§3

Zarząd wyraża zgodę na dokonywanie przez Spółkę wszelkich czynności prawnych i faktycznych, w tym na składanie wszelkich oświadczeń woli, jakie mogą być konieczne do skutecznego przeprowadzenia emisji Obligacji Serii 3/2025.

§4

Zarząd Spółki zatwierdza treść Warunków Emisji Obligacji Serii 3/2025, stanowiący Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§5

Zarząd Spółki, zgodnie z § 14 ust. 2 pkt 15) umowy Spółki, uzyskał zgodę Rady Nadzorczej na emisję obligacji w ramach Programu Emisji Obligacji na podstawie uchwały Rady Nadzorczej z dnia 27 listopada 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na kolejne emisje obligacji w ramach zaktualizowanego Programu Emisji Obligacji, która to zgoda obejmuje niniejszym emisję obligacji serii 3/2025. Ponadto, w ramach ww. uchwały, Rada Nadzorcza upoważniła Zarząd Spółki do podejmowania wszelkich działań związanych z realizacją emisji Obligacji, w ramach zaktualizowanego Programu Emisji Obligacji, w szczególności do:

1. ustalenia warunków emisji Obligacji,
2. podjęcia uchwały w sprawie emisji Obligacji,
3. zawarcia wszelkich umów, dokumentów oraz dokonywania czynności faktycznych i prawnych związanych z emisją, oferowaniem, wprowadzeniem do obrotu oraz wykupem obligacji, z zastrzeżeniami wskazanymi w ww. uchwale Rady Nadzorczej.

§6

Uchwałę podjęto w głosowaniu jawnym.

§7

Uchwała wchodzi w życie z dniem podpisania.

Wyniki głosowania:

Za:	2
Przeciw:	0
Wstrzymało się:	0

Imiona i nazwiska członków zarządu uczestniczących w głosowaniu:

1. Katarzyna Unold - Prezeska Zarządu Katarzyna Agnieszka Unold Elektronicznie podpisany przez Katarzyna Agnieszka Unold Data: 2025.11.27 17:16:11 +01'00'
2. Bartłomiej Solik - Wiceprezes Zarządu Podpis jest prawidłowy Dokument podpisany przez Bartłomiej Solik Data: 2025.11.27 16:24:12 CET

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

Obligacje, do których odnoszą się niniejsze warunki emisji ("**Warunki Emisji**") są niezabezpieczonymi obligacjami na okaziciela emitowanymi w ramach Serii (jak zdefiniowano poniżej) ("**Obligacje**"), których emitentem jest **Invest TDJ Estate sp. z o.o.** z siedzibą w Katowicach, przy al. Walentego Roździeńskiego 1A, 40-202 Katowice, której dokumentacja jest przechowywana przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000766863, posiadająca numer identyfikacji podatkowej NIP: 6452538669 oraz REGON: 243396952, o kapitale zakładowym wynoszącym 28.529.300,00PLN ("**Emitent**"), dla której prowadzona jest Strona Internetowa Emitenta (jak zdefiniowano poniżej).

Emisja Obligacji została zorganizowana w ramach programu emisji obligacji Emitenta, zgodnie z którym Emitent może dokonywać wielokrotnych emisji obligacji do łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych obligacji w wysokości 200.000.000 PLN (dwieście milionów złotych) ("**Program Emisji**").

Emisja Obligacji dokonywana jest na podstawie: (i) art. 33 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (ze zmianami) ("**Ustawa o Obligacjach**"), (ii) art. 1 ust. 4 lit. (a) Rozporządzenia Prospektowego (jak zdefiniowano poniżej), (iii) uchwały zarządu Emitenta z dnia 10 stycznia 2025 roku w sprawie ustalenia i uruchomienia Programu Emisji Obligacji, (iv) uchwały zarządu Emitenta z dnia 12 maja 2025 roku w sprawie podwyższenia kwoty Programu Emisji Obligacji, (v) uchwały zarządu Emitenta z dnia 27 listopada 2025 roku w sprawie emisji Serii Obligacji i zatwierdzenia Warunków Emisji Serii Obligacji oraz (vi) uchwały rady nadzorczej Emitenta z dnia 27 listopada 2025 roku w sprawie wyrażenia zgody na kolejne emisje obligacji w ramach zaktualizowanego Programu Emisji Obligacji.

Niniejsze Warunki Emisji powinny być czytane łącznie z suplementem emisyjnym stanowiącym Załącznik 1 (*Suplement Emisyjny*) ("**Suplement Emisyjny**") i wraz ze wszystkimi załącznikami stanowią jednolity dokument w rozumieniu Ustawy o Obligacjach.

1. DEFINICJE I INTERPRETACJA

1.1 Definicje

Oprócz terminów zdefiniowanych powyżej, poniższe terminy będą miały następujące znaczenie:

1.1.1 "**Administrator Stopy Bazowej**" oznacza GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie, która na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji, jest ujęta w rejestrze administratorów zgodnie z art. 36 Rozporządzenia BMR, posiada zezwolenie Komisji Nadzoru Finansowego na pełnienie funkcji administratora stawek referencyjnych zgodnie z Rozporządzeniem BMR oraz posiada kontrolę nad opracowywaniem Stopy Bazowej lub każdy inny podmiot, który zastąpi GPW Benchmark S.A.

1.1.2 "**Agent Dokumentacyjny**" oznacza podmiot wskazany w punkcie 11 Suplementu Emisyjnego jako agent dokumentacyjny.

1.1.3 "**Agent Kalkulacyjny**" oznacza Trigon.

1.1.4 "**ASO**" oznacza alternatywny system obrotu organizowany przez GPW.

1.1.5 **"Brak Zezwolenia"** oznacza sytuację, w której Administrator Stopy Bazowej, na podstawie której jest określone oprocentowanie dla Obligacji, nie otrzymał lub zostało mu cofnięte lub zawieszone zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania wskaźnika, wskutek czego jego stosowanie jest niemożliwe.

1.1.6 **"Cel Emisji"** ma znaczenie nadane temu terminowi w punkcie 10 Suplementu Emisyjnego.

1.1.7 **"Certyfikat Rezydencji"** oznacza certyfikat rezydencji, o którym mowa w art. 26 ust. 1 Ustawy o PDOP lub art. 29 ust. 2 Ustawy o PDOF.

1.1.8 **"Data Emisji"** oznacza datę wskazaną w punkcie 5 Suplementu Emisyjnego.

1.1.9 **"Data Obliczenia"** oznacza poczynając od Pierwszej Daty Obliczenia, każdą z następujących dat: 30 czerwca oraz 31 grudnia każdego roku do daty, w której wszystkie Obligacje zostaną w całości wykupione (lecz bez tego dnia).

1.1.10 **"Data Płatności Kwoty do Zapłaty"** oznacza dzień, w którym ma nastąpić płatność Kwoty do Zapłaty zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji.

1.1.11 **"Data Płatności Odsetek"** oznacza każdy z dni określonych w punkcie 7 Suplementu Emisyjnego, z zastrzeżeniem, że dany dzień będzie podlegał przesunięciu ze względu na natychmiastowy lub wcześniejszy wykup Obligacji.

1.1.12 **"Data Przekazania Sprawozdań Finansowych"** oznacza dzień, w którym Emitent, zgodnie z postanowieniami punktu 18.1, dokonał przekazania Obligatariuszom odpowiednio śródrocznych lub rocznych jednostkowych oraz skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej.

1.1.13 **"Data Ustalenia Praw"** oznacza, o ile z aktualnie obowiązujących Regulacji KDPW nie wynika obowiązek wcześniejszego ustalenia osób uprawnionych do świadczeń z Obligacji, 3 (trzeci) Dzień Roboczy przed daną Datą Płatności Kwoty do Zapłaty, z zastrzeżeniem, że:

(a) uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu Obligacji, które spełniane są po Dacie Wykupu, ustala się każdorazowo według stanu na 2 (drugi) Dzień Roboczy po dniu, w którym kwota świadczenia została przekazana KDPW;

(b) w przypadkach wskazanych w punkcie 7.1.3 za Datę Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień otwarcia likwidacji, połączenia, podziału lub przekształcenia, o którym mowa w tym punkcie; lub

(c) w przypadkach wskazanych w punkcie 8.1 za Datę Ustalenia Praw uznaje się Datę Wcześniejszego Wykupu.

1.1.14 **"Data Ustalenia Stopy Procentowej"** oznacza, o ile z aktualnie obowiązujących regulacji GPW lub Regulacji KDPW nie wynika obowiązek wcześniejszego ustalenia stopy procentowej, dzień przypadający na 3 (trzy) Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Procentowa.

1.1.15 **"Data Wcześniejszego Wykupu"** oznacza dzień, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Datą Wykupu, a który jest wskazany w punktach 7.2.1, 8.3.1 oraz 8.4.7.

1.1.16 **"Data Wykupu"** oznacza dzień określony w punkcie 6 Suplementu Emisyjnego.

1.1.17 **"Dokumenty Programu"** oznacza Warunki Emisji Obligacji, Propozycję Nabycia Obligacji, Świadectwo Zgodności, Świadectwo Zgodności *Pro Forma*, dokument informacyjny lub notę informacyjną sporządzoną zgodnie z regulacjami ASO oraz każdy inny dokument określony przez Zgromadzenie Obligatariuszy i Emitenta jako Dokument Programu.

1.1.18 **"Dopłaty"** oznacza dopłaty w rozumieniu art. 177 Kodeksu Spółek Handlowych.

1.1.19 **"Dozwolona Dywidenda"** oznacza płatność dywidendy, zaliczki na poczet dywidendy, ceny za nabywane udziały własne, zwrot Dopłat lub zapłatę innej kwoty w odniesieniu do kapitału zakładowego dokonywaną przez Emitenta w sytuacji, w której (łącznie):

(a) nie wystąpił i nie trwa Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania, ani Podstawa Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu oraz żadna z tych okoliczności nie wystąpi na skutek dokonania takiej płatności lub takiego zwrotu;

(b) Świadectwo Zgodności *Pro Forma*, dostarczone zgodnie z punktem 18.2 przed wypłatą danej kwoty, które potwierdzi na zasadach *pro forma* (tj. przy założeniu wypłaty dywidendy), że Wskaźnik Zadłużenia nie przekroczy poziomu 0,50; oraz

(c) łączna kwota jakichkolwiek wypłat w ramach Dozwolonej Dywidendy w danym roku obrotowym nie przekroczy kwoty 50% skonsolidowanego zysku netto Emitenta za ostatni zamknięty rok obrotowy poprzedzający wypłatę danej kwoty.

1.1.20 **"Dozwolone Rozporządzenie"** oznacza każde z następujących Rozporządzeń:

(a) bez względu na wartość następujące w ramach Podstawowej Działalności Gospodarczej za pełną wartość (tj. m.in. bez obniżek, upustów czy skont) oraz na aktualnych warunkach rynkowych, a zbywany majątek zostanie zastąpiony innymi aktywami (w tym gotówką) o takiej samej lub zbliżonej wartości lub też na skutek transakcji zmniejszeniu ulegną zobowiązania o taką samą lub zbliżoną wartość;

(b) Rozporządzanie przedsiębiorstwem podmiotu z Grupy Kapitałowej lub jego zorganizowaną częścią lub Prawami Udziałowymi podmiotów z Grupy Kapitałowej na rzecz podmiotu niebędącego podmiotem z Grupy Kapitałowej dokonane na aktualnych warunkach rynkowych, a zbywany majątek lub Prawa Udziałowe zostaną zastąpione innymi aktywami (w tym gotówką) o takiej samej lub zbliżonej wartości lub też na skutek

transakcji zmniejszeniu ulegną zobowiązania o taką samą lub zbliżoną wartość;

(c) stanowiące zbycie przestarzałych lub zbędnych aktywów majątku za gotówkę i po wartości godziwej;

(d) następujące w ramach działalności innej niż Podstawowa Działalność Gospodarcza, gdzie łączna wartość rozporządzanych aktywów w okresie od 30 czerwca 2025 roku do Daty Wykupu nie przekracza równowartości 10% Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Grupy Kapitałowej wskazanych w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej; lub

(e) dokonywane w ramach transakcji z podmiotami z Grupy Kapitałowej.

1.1.21 "**Dzień Roboczy**" oznacza dzień określony przez KDPW jako dzień roboczy.

1.1.22 "**GPW**" oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

1.1.23 "**Grupa Kapitałowa**" oznacza Emitenta oraz podmioty, wobec których Emitent jest jednostką dominującą zgodnie z Ustawą o Rachunkowości, przy czym w odniesieniu do danej Daty Obliczenia "**Grupa Kapitałowa**":

(a) nie będzie obejmować tych podmiotów, które wchodzą w skład Grupy Kapitałowej, jeżeli łącznie spełnione zostały następujące warunki: (i) odpowiednie zgromadzenie wspólników danego podmiotu podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego; (ii) odpowiednie udziały zostały objęte przez podmioty niebędące członkami Grupy Kapitałowej; (iii) odpowiednie udziały zostały w całości opłacone; (iv) został złożony wniosek o rejestrację podwyższenia kapitału zakładowego w Krajowym Rejestrze Sądowym; oraz (v) na skutek rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego w Krajowym Rejestrze Sądowym, która nastąpi po danej Dacie Obliczenia, Emitent nie będzie w stosunku do powyższych podmiotów jednostką dominującą zgodnie z Ustawą o Rachunkowości; oraz

(b) będzie obejmować także te podmioty, dla których łącznie spełnione zostały następujące warunki: (i) odpowiednie zgromadzenie wspólników danego podmiotu podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego; (ii) odpowiednie udziały zostały objęte przez podmioty będące członkami Grupy Kapitałowej; (iii) odpowiednie udziały zostały w całości opłacone; (iv) został złożony wniosek o rejestrację podwyższenia kapitału zakładowego w Krajowym Rejestrze Sądowym; oraz (v) na skutek rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego w Krajowym Rejestrze Sądowym, która nastąpi po danej Dacie Obliczenia, Emitent będzie w stosunku do powyższych podmiotów jednostką dominującą zgodnie z Ustawą o Rachunkowości.

1.1.24 "**Grupa Kapitałowa TDJ**" oznacza TDJ S.A. oraz podmioty, wobec których TDJ S.A. jest jednostką dominującą zgodnie z Ustawą o Rachunkowości.

1.1.25 **"KDPW"** oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.

1.1.26 **"Kodeks Postępowania Cywilnego"** oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (ze zmianami).

1.1.27 **"Kodeks Spółek Handlowych"** oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 roku kodeks spółek handlowych (ze zmianami).

1.1.28 **"Kontrola"** oznacza: (i) uprawnienie do głosowania bądź kontrolowania głosowania podmiotów mających co najmniej 50% plus 1 głosów na zgromadzeniu wspólników lub walnym zgromadzeniu akcjonariuszy lub (ii) uprawnienie do wskazania bądź usunięcia wszystkich bądź większości członków rady nadzorczej lub zarządu, lub (iii) uprawnienie do wydawania poleceń dotyczących działania i strategii finansowych, których członkowie zarządu są zobowiązani przestrzegać.

1.1.29 **"Korekta"** oznacza, wartość lub działanie, 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 Stopy Bazowej lub Wskaźnika Alternatywnego. Korekta będzie określona zgodnie z punktem 4.4.8, dla uniknięcia wątpliwości, ustalenie Korekty nie oznacza rozpoczęcia opracowywania nowego wskaźnika referencyjnego w rozumieniu Rozporządzenia BMR.

1.1.30 **"Kwota do Zapłaty"** oznacza kwotę równą wartości Należności Głównej, Kwoty Odsetek lub Premii, którą Emitent jest zobowiązany zapłacić Obligatariuszowi zgodnie z Warunkami Emisji.

1.1.31 **"Kwota Odsetek"** oznacza kwotę odsetek należną Obligatariuszowi z tytułu posiadanych przez niego Obligacji.

1.1.32 **"Marża"** oznacza marżę określoną w punkcie 14 Suplementu Emisyjnego, naliczaną w skali roku.

1.1.33 **"Materiały Przechowywane"** oznacza dokumenty, informacje i komunikaty publikowane w wykonaniu Ustawy o Obligacjach na Stronie Internetowej Emitenta w związku z Obligacjami.

1.1.34 **"Należność Główna"** oznacza w odniesieniu do jednej Obligacji kwotę odpowiadającą jej wartości nominalnej.

1.1.35 **"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.

1.1.36 **"Ogłoszenie o Zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy"** oznacza ogłoszenie o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy, o którym mowa w punkcie 13.2.5.

1.1.37 "**Okres Obliczeniowy**" oznacza okres dwunastu kolejnych miesięcy kończący się w Dacie Obliczenia, włącznie z tym dniem.

1.1.38 "**Okres Odsetkowy**" oznacza okres od przewidywanej Daty Emisji wskazanej w punkcie 5 Suplementu Emisyjnego (włącznie) do pierwszej Daty Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) oraz każdy następny okres trwający od poprzedniej Daty Płatności Odsetek (włącznie) do następnej Daty Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia), z zastrzeżeniem, że ostatni Okres Odsetkowy może się okazać krótszy ze względu na wcześniejszy wykup Obligacji zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji.

1.1.39 "**Okres Naprawczy**" oznacza okres naprawczy wynoszący 30 (trzydzieści) Dni Roboczych, określony w punkcie 10.1.2, chyba że dla danego zdarzenia stanowiącego Podstawę Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu został wskazany inny okres naprawczy.

1.1.40 "**Okres Zawiadomienia**" ma znaczenie nadane w punkcie 8.4.5.

1.1.41 "**Opcja Emitenta Wcześniejszego Wykupu**" oznacza prawo Emitenta do dokonania wykupu Obligacji przed Datą Wykupu, na zasadach określonych w punkcie 7.2 (*Wcześniejszy Wykup Obligacji przez Emitenta (Opcja Call)*).

1.1.42 "**Opcja Wcześniejszego Wykupu**" ma znaczenie nadane w punkcie 8.1.3.

1.1.43 "**Organizator**" oznacza Trigon.

1.1.44 "**Oświadczenie Emitenta**" ma znaczenie nadane w punkcie 13.2.3.

1.1.45 "**Papiery Dłużne**" oznaczają obligacje, weksle lub inne podobne do nich papiery wartościowe lub instrumenty finansowe o charakterze dłużnym, które emitowane są zgodnie z jakimkolwiek prawem w celu pozyskania środków finansowych (przy czym dla uniknięcia wątpliwości, weksle stanowiące zabezpieczenie transakcji handlowych nie będą traktowane jak Papiery Dłużne).

1.1.46 "**Pierwsza Data Obliczenia**" oznacza dla Wskaźnika Zadłużenia dzień wskazany w punkcie 12 Suplementu Emisyjnego.

1.1.47 "**PLN**" oznacza złoty polski.

1.1.48 "**PSR**" oznacza Polskie Standardy Rachunkowości.

1.1.49 "**Podatek Dochodowy**" oznacza (i) zryczałtowany podatek dochodowy od osób prawnych w rozumieniu Ustawy o PDOP lub innego aktu prawnego, który tę ustawę zastąpi oraz (ii) zryczałtowany podatek dochodowy od osób fizycznych w rozumieniu Ustawy o PDOF lub innego aktu prawnego, który tę ustawę zastąpi.

1.1.50 "**Podmiot Prowadzący Rachunek**" oznacza podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy, na którym zarejestrowane są Obligacje.

1.1.51 **"Podmiot Wyznaczający"** oznacza (i) Narodową Grupę Roboczą ds. reformy wskaźników referencyjnych lub (ii) inne podobne ciało, grupę lub organizację powołaną w celu wskazania zamiennika dla wskaźnika, na podstawie którego jest określone oprocentowanie dla Obligacji, na zasadach analogicznych do zasad Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych lub (iii) Komisję Nadzoru Finansowego.

1.1.52 **"Podstawa Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu"** oznacza każde ze zdarzeń wskazanych w punkcie 10 (*Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu*).

1.1.53 **"Podstawowa Działalność Gospodarcza"** oznacza działalność gospodarczą polegającą na działalności deweloperskiej, w tym w szczególności na kupnie i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek, realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, rozbiórce i burzeniu obiektów budowlanych, przygotowaniu terenu pod budowę, wynajmie i zarządzaniu nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi i pośrednictwie w obrocie nieruchomościami.

1.1.54 **"Postanowienia Kwalifikowane"** oznacza postanowienia kwalifikowane warunków emisji w rozumieniu art. 49 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.

1.1.55 **"Prawo Restrukturyzacyjne"** oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (ze zmianami).

1.1.56 **"Prawo Udziałowe"** oznacza akcje, udziały, inne prawa udziałowe, prawa wspólnika lub tytuły uczestnictwa (również w charakterze beneficjenta) w spółce lub innym podmiocie (posiadającym lub nieposiadającym osobowości prawnej), zawiązanym (utworzonym) zgodnie z prawem jakiegokolwiek państwa.

1.1.57 **"Prawo Upadłościowe"** oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 roku prawo upadłościowe (ze zmianami).

1.1.58 **"Premia"** oznacza premię z tytułu realizacji Opcji Emitenta Wcześniejszego Wykupu, określoną w punkcie 8 Suplementu Emisyjnego.

1.1.59 **"Propozycja Nabycia Obligacji"** oznacza propozycję nabycia Obligacji, o której mowa w art. 34 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.

1.1.60 **"Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania"** oznacza każde ze zdarzeń wskazanych w punkcie 9 (*Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania*).

1.1.61 **"Rachunek Papierów Wartościowych"** oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie.

1.1.62 **"Rachunek Zbiorczy"** oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie.

1.1.63 **"Regulacje KDPW"** oznacza: (i) obowiązujący w danym czasie regulamin KDPW uchwalany przez radę nadzorczą KDPW zgodnie z art. 50 Ustawy o Obrocie lub na innej podstawie prawnej, która zastąpi powyższą podstawę

prawną; oraz (ii) obowiązujące w danym czasie Szczegółowe Zasady Działania KDPW.

1.1.64 "**Rozporządzenie**" oznacza każdą czynność rozporządzającą dotyczącą jakiegokolwiek składnika majątkowego o charakterze materialnym lub jakiegokolwiek Prawa Udziałowego, w tym polegającą na sprzedaży, likwidacji, zrzeczeniu się lub innym rozporządzeniu o skutku przeniesienia własności, niezależnie od tego czy takie rozporządzenie nastąpiło w drodze jednej lub większej ilości transakcji i niezależnie od tego czy transakcja miała charakter odpłatny czy została dokonana pod tytułem darmym.

1.1.65 "**Rozporządzenie BMR**" oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszu inwestycyjnego i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014.

1.1.66 "**Rozporządzenie Prospektowe**" oznacza rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 roku w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE.

1.1.67 "**Seria**" oznacza serię obligacji wyemitowanych na podstawie Warunków Emisji wskazaną w punkcie 1 Suplementu Emisyjnego.

1.1.68 "**Skonsolidowane Kapitały Własne**" oznacza w odniesieniu do danej Daty Obliczenia:

(a) kapitały własne wykazane w ostatnim skonsolidowanym skróconym śródrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej albo poddanym badaniu przez biegłego rewidenta, skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej,

(b) kapitały własne, które nie są wykazane w ostatnim skonsolidowanym skróconym śródrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej albo poddanym badaniu przez biegłego rewidenta, skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej, ale w stosunku do których została już podjęta uchwała zgromadzenia wspólników Emitenta o podwyższeniu kapitału zakładowego, pod warunkiem że odpowiednie udziały zostały w całości opłacone oraz został złożony wniosek o ich rejestrację w Krajowym Rejestrze Sądowym, oraz

(c) Dopłaty uiszczone po dacie ostatniego skonsolidowanego skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej albo po dacie poddanego badaniu przez biegłego rewidenta, skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej w stosunku do których termin zwrotu przypada po Dacie Wykupu.

1.1.69 **"Skonsolidowane Zadłużenie Finansowe"** oznacza prezentowane zgodnie z PSR wszelkie wykazane w ostatnim skonsolidowanym skróconym śródrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej albo poddanym badaniu przez biegłego rewidenta skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej, krótko i długoterminowe zobowiązania bilansowe do zapłaty lub zwrotu pieniędzy z tytułu (w każdym wypadku bez podwójnego liczenia):

(a) umów pożyczek lub kredytów;

(b) zadłużenia lub finansowania w rachunku bieżącym;

(c) emisji obligacji, weksli, skryptów dłużnych lub innych instrumentów o podobnym charakterze;

(d) umów leasingu, sprzedaży ratalnej lub innych umów, które zgodnie z ogólnie przyjętymi zasadami rachunkowości byłyby traktowane jako umowy leasingu finansowego, w każdym jednak wypadku bez: (i) zobowiązań wynikających z umów najmu lub dzierżawy zawieranych z podmiotami niebędącymi bankami lub innymi instytucjami finansowymi, (ii) opłat za użytkowanie wieczyste lub (iii) opłat z tytułu przekształcenia użytkowania wieczystego we własność;

(e) kwot zobowiązań z tytułu umów zobowiązujących do sprzedaży lub umów sprzedaży z odroczoną płatnością ceny, pod warunkiem, że (i) jednym z podstawowych celów zawarcia takiej umowy jest uzyskanie finansowania lub sfinansowanie nabycia lub wytworzenia aktywa lub usługi będącej przedmiotem danej umowy, lub (ii) umowa dotyczy dostawy lub świadczenia usług, a płatność jest należna później niż 180 dni po dostawie lub świadczeniu usługi i w księgach rachunkowych (sprawozdaniach finansowych) podmiotu nabywającego aktywa lub usługi jest ujmowana jako zadłużenie finansowe (*borrowings*), przy czym jakiekolwiek kwoty niezapłacone lub zatrzymane przez podmiot nabywający aktywa lub usługi na zabezpieczenie roszczeń przeciwko podmiotowi dostarczającemu aktywa lub usługi z tytułu rękojmi, szkód, strat etc., nie będą uznawane za Skonsolidowane Zadłużenie Finansowe;

(f) wymagalnych zobowiązań do zapłaty wynikających z gwarancji, akredytywy, poręczenia za zobowiązanie lub innych zobowiązań warunkowych lub innego instrumentu finansowego wystawionego przez bank lub instytucję finansową w odniesieniu do zobowiązań jakiegokolwiek podmiotu, które spełniałyby przesłanki uznania za Skonsolidowane Zadłużenie Finansowe na podstawie innych podpunktów niniejszej definicji;

(g) jakiejkolwiek innej czynności (w jakiejkolwiek umowy terminowej sprzedaży lub kupna), która daje ekonomiczny skutek kredytu/pożyczki lub z innych względów uznawanej za zaciągnięcie zadłużenia finansowego zgodnie z PSR

przy czym następujące zadłużenia nie stanowią Skonsolidowanego Zadłużenia Finansowego:

(a) zadłużenie wewnątrzgrupowe, tj. którego wierzycielem jest inny podmiot z Grupy Kapitałowej;

(b) zadłużenie z tytułu transakcji mających za przedmiot instrumenty pochodne; oraz

(c) zadłużenie z tytułu Umów Pożyczek, jeżeli termin ich spłaty przypada po Dacie Wykupu.

1.1.70 **"Skonsolidowane Zadłużenie Finansowe Netto"** oznacza Skonsolidowane Zadłużenie Finansowe pomniejszone o wynikające ze sprawozdań skonsolidowanych Emitenta środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

1.1.71 **"Skorygowana Łączna Wartość Nominalna Obligacji"** ma znaczenie przypisane w art. 50 ust. 1 pkt. 2 Ustawy o Obligacjach.

1.1.72 **"Stopa Bazowa"** oznacza stopę bazową określoną w punkcie 9 Suplementu Emisyjnego, z zastrzeżeniem postanowień punktu 4.4 (*Ustalenie Stopy Procentowej*).

1.1.73 **"Stopa Procentowa"** oznacza zmienną stopę procentową obliczaną zgodnie z postanowieniami punktu 4.4 (*Ustalenie Stopy Procentowej*), według której naliczana będzie Kwota Odsetek.

1.1.74 **"Strona Internetowa Emitenta"** oznacza stronę internetową Emitenta znajdującą się pod adresem www.investtdjestate.pl.

1.1.75 **"Świadectwo Zgodności"** oznacza dokument sporządzony zasadniczo zgodnie ze wzorem stanowiącym Załącznik 3 (*Wzór Świadectwa Zgodności*), przygotowany i podpisany przez Emitenta.

1.1.76 **"Świadectwo Zgodności *Pro Forma*"** oznacza dokument sporządzony zasadniczo zgodnie ze wzorem stanowiącym Załącznik 4 (*Wzór Świadectwa Zgodności Pro Forma*), przygotowany i podpisany przez Emitenta.

1.1.77 **"Trigon"** oznacza Trigon Dom Maklerski z siedzibą w Krakowie, pod adresem: ul. Mogilska 65, 31-545 Kraków, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod KRS 0000033118, REGON 001270919, NIP 6761044221, o kapitale zakładowym wynoszącym 13.500.000,00 PLN opłaconym w całości.

1.1.78 **"Uchwała a Priori"** ma znaczenie nadane w punkcie 10.1.5.

1.1.79 **"Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy"** oznacza uchwałę Zgromadzenia Obligatariuszy ważnie podjętą zgodnie z Warunkami Emisji i Ustawą o Obligacjach.

1.1.80 **"Umowy Pożyczek"** oznacza jakiekolwiek umowy pożyczek lub czynności prawne o analogicznym skutku prawnym zawarte lub dokonane pomiędzy Emitentem lub podmiotem należącym do Grupy Kapitałowej jako pożyczkobiorcą oraz podmiotem spoza Grupy Kapitałowej należącym do Grupy Kapitałowej TDJ jako pożyczkodawcą, przy czym w przypadku zawarcia po 30 czerwca 2025 roku nowych umów pożyczek, umowy zawarte w danym okresie, którego dotyczy określone Świadectwo Zgodności będą każdorazowo wskazywane w odpowiednim Świadectwie Zgodności.

1.1.81 **"Uprawnieni Obligatariusze"** ma znaczenie nadane w punkcie 13.2.1.

1.1.82 **"Ustawa o Biegłych Rewidentach"** oznacza ustawę z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (ze zmianami).

1.1.83 **"Ustawa o Obrocie"** oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi (ze zmianami).

1.1.84 **"Ustawa o PDOF"** oznacza ustawę z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (ze zmianami).

1.1.85 **"Ustawa o PDOP"** oznacza ustawę z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (ze zmianami).

1.1.86 **"Ustawa o Rachunkowości"** oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (ze zmianami).

1.1.87 **"WIBOR"** oznacza stawkę referencyjną WIBOR (administrowaną przez Administratora Stopy Bazowej), dla okresu (terminu) równego Właściwemu Tenorowi, dla którego jest ustalana, wyrażoną w punktach procentowych w skali roku.

1.1.88 **"Właściwy Tenor"** oznacza termin (okres), którego długość wskazano w punkcie 9 Suplementu Emisyjnego.

1.1.89 **"Wskaźnik Alternatywny"** oznacza wskaźnik, który zastępuje Stopę Bazową w sytuacjach opisanych w Warunkach Emisji oraz zgodnie z Rozporządzeniem BMR (w zakresie, w jakim to ma zastosowanie).

1.1.90 **"Wskaźnik Zadłużenia"** oznacza stosunek Skonsolidowanego Zadłużenia Finansowego Netto do Skonsolidowanych Kapitałów Własnych.

1.1.91 **"Zabezpieczenie"** oznacza hipotekę, zastaw, zastaw rejestrowy, zastaw finansowy, przelew lub przewłaszczenie na zabezpieczenie albo zabezpieczenie lub dowolną inną umowę lub porozumienie wywierające podobny skutek lub ograniczającą prawo Emitenta do dysponowania danym aktywem.

1.1.92 **"Zawiadomienie o Wcześniejszym Wykupie"** ma znaczenie nadane w punkcie 8.4.4.

1.1.93 "**Zgromadzenie Obligatariuszy**" oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji niniejszej Serii, przeprowadzone zgodnie z zasadami zawartymi w Warunkach Emisji i Ustawie o Obligacjach.

1.1.94 "**Zmiana Kontroli Emitenta**" oznacza sytuację, w której TDJ S.A. przestanie posiadać, bezpośrednio lub pośrednio, Kontrolę nad Emitentem z zastrzeżeniem, że do wystąpienia tego zdarzenia nie dochodzi w sytuacji, gdy co najmniej jeden z podmiotów Grupy Kapitałowej TDJ zachowa bezpośrednią lub pośrednią Kontrolę nad Emitentem.

1.1.95 "**Żądanie Wcześniejszego Wykupu**" ma znaczenie nadane w punkcie 8.3.1.

1.1.96 "**Żądanie Zwołania ZO**" ma znaczenie nadane w punkcie 13.2.2.

1.2 **Interpretacja**

1.2.1 W niniejszych Warunkach Emisji:

(a) odniesienia do punktu lub Załącznika stanowią odniesienia do punktu lub Załącznika Warunków Emisji;

(b) wszelkie odniesienia do czasu stanowią odniesienia do czasu warszawskiego;

(c) jeżeli z kontekstu nie wynika inaczej, odniesienia do liczby pojedynczej obejmują odniesienia do liczby mnogiej i odwrotnie.

1.2.2 Zawarte w niniejszych Warunkach Emisji odniesienia do:

(a) jakiejkolwiek umowy lub dokumentu, obejmują odniesienia do jakiejkolwiek umowy lub dokumentu z późniejszymi zmianami, nowelizacjami lub uzupełnieniami; oraz

(b) przepisu prawa, ustawy, rozporządzenia lub traktatu obejmują odniesienia do tego przepisu prawa, ustawy, rozporządzenia lub traktatu z późniejszymi zmianami, lub w przypadku ustawy, nowelizacjami (o ile ze zmienionych przepisów nie wynika inaczej).

1.2.3 Tytuły oraz podtytuły użyte na początku niektórych punktów zostały podane wyłącznie dla ułatwienia odniesienia i nie mają wpływu na interpretację niniejszych Warunków Emisji.

2. WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

2.1 Każda Obligacja wyemitowana zgodnie z Warunkami Emisji jest papierem wartościowym emitowanym w serii zgodnie z art. 4 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, nieposiadającym formy dokumentu, na okaziciela. Obligacje zostaną, na zasadach opisanych w punkcie 19 (*Wprowadzenie Obligacji do Obrotu w ASO*), wprowadzone do obrotu w ASO.

2.2 W każdej Obligacji Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty do Zapłaty, w sposób i w terminach określonych w Warunkach Emisji.

2.3 Prawa z Obligacji przysługują osobom będącym posiadaczami Rachunku Papierów Wartościowych, na których zapisane są Obligacje oraz każdej osobie wskazanej przez posiadacza Rachunku Zbiorczego jako podmiot uprawniony z Obligacji.

2.4 W ramach Serii Emitent emituje Obligacje w maksymalnej liczbie Obligacji proponowanych do nabycia w Serii wskazanej w punkcie 2 Suplementu Emisyjnego, o maksymalnej łącznej wartości nominalnej wskazanej w punkcie 3 Suplementu Emisyjnego.

2.5 Obligacje stanowią bezpośrednie, bezwarunkowe i niezabezpieczone zobowiązania Emitenta. Obligacje stanowią zobowiązania *pari passu* tj. są równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa) mają pierwszeństwo w zakresie zaspokojenia nie niższe niż wszystkie pozostałe obecne lub przyszłe bezpośrednie, bezwarunkowe, niezabezpieczone i niepodporządkowane zobowiązania Emitenta.

2.6 Obligacje emitowane są w Dacie Emisji.

2.7 Miejscem emisji Obligacji są Katowice.

2.8 Przyjęcie Propozycji Nabycia Obligacji może zostać złożone w formie pisemnej lub w postaci elektronicznej według wzoru stanowiącego załącznik do Propozycji Nabycia Obligacji.

3. CEL EMISJI OBLIGACJI

Cel Emisji wskazany w punkcie 10 Suplementu Emisyjnego stanowi cel emisji Obligacji w rozumieniu art. 32 Ustawy o Obligacjach.

4. OPROCENTOWANIE

4.1 Płatność Kwoty Odsetek

Obligacje są oprocentowane od Daty Emisji (wliczając ten dzień) do Daty Wykupu (nie wliczając tego dnia). W każdej Dacie Płatności Odsetek Emitent zobowiązany jest dokonać na rzecz każdego Obligatariusza będącego posiadaczem Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje, oraz każdego Obligatariusza wskazanego przez posiadacza Rachunku Zbiorczego jako podmiot uprawniony z Obligacji w Dacie Ustalenia Praw, płatności Kwoty Odsetek obliczonej zgodnie z punktem 4 (*Oprocentowanie*). Kwoty Odsetek za poszczególne Okresy Odsetkowe będą płatne z dołu. Płatność Kwoty Odsetek będzie dokonywana zgodnie z zasadami płatności z tytułu Obligacji opisanymi w punkcie 6 (*Sposób wypłaty świadczeń pieniężnych z Obligacji*).

4.2 Naliczanie odsetek

4.2.1 Kwota Odsetek obliczana jest odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego.

4.2.2 W przypadku, gdy Kwota Odsetek naliczana ma być za okres krótszy niż pełny Okres Odsetkowy, będzie ona obliczana w oparciu o rzeczywistą liczbę dni w okresie od poprzedniej Daty Płatności Odsetek (włącznie), albo Daty Emisji (włącznie) w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego, do dnia, w którym Obligacje zostaną wykupione (z wyłączeniem tego dnia).

4.2.3 W przypadku opóźnienia w zapłacie Należności Głównej (lub odpowiednio Kwoty Odsetek lub Premii), Obligatariuszowi będą przysługiwały odsetki ustawowe za opóźnienie od niezapłaconej Należności Głównej (lub odpowiednio od Kwoty Odsetek lub Premii) zgodnie z właściwymi przepisami.

4.3 Obliczenie Kwoty Odsetek

W Dniu Roboczym następującym po Dacie Ustalenia Stopy Procentowej Agent Kalkulacyjny obliczy Kwotę Odsetek za dany Okres Odsetkowy od każdej Obligacji według następującej formuły:

$$KO = SP \times WN \times LD/365$$

gdzie:

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

SP oznacza Stopę Procentową dla danego Okresu Odsetkowego ustaloną zgodnie z punktem 4.4 (*Ustalenie Stopy Procentowej*);

WN oznacza Należność Główną każdej Obligacji;

LD oznacza liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym,

po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do najbliższego grosza (przy czym pół i więcej grosza będzie zaokrąglone w górę) i przekaże informację o Kwocie Odsetek dla właściwego Okresu Odsetkowego Emitentowi.

4.4 Ustalenie Stopy Procentowej

4.4.1 Stopą Procentową dla danego Okresu Odsetkowego będzie Stopa Bazowa (określona poniżej) powiększona o:

(a) Marżę – w przypadku takiego Okresu Odsetkowego, dla którego w ostatniej Dacie Przekazania Sprawozdań Finansowych przypadającej co najmniej na dwa Dni Robocze przed Datą Ustalenia Stopy Procentowej dla tego Okresu Odsetkowego wartość Wskaźnika Zadłużenia będzie niższa niż 0,50;

(b) Marżę powiększoną o wartość 30 punktów bazowych (0,30 procenta) - w przypadku takiego Okresu Odsetkowego, dla którego w ostatniej Dacie Przekazania Sprawozdań Finansowych przypadającej co najmniej na dwa Dni Robocze przed Datą Ustalenia Stopy Procentowej dla tego Okresu Odsetkowego wartość Wskaźnika Zadłużenia będzie równa lub wyższa niż 0,50, ale nie wyższa niż 0,65; lub

(c) Marżę powiększoną o wartość 60 punktów bazowych (0,60 procenta) - w przypadku takiego Okresu Odsetkowego, dla którego w ostatniej Dacie Przekazania Sprawozdań Finansowych przypadającej co najmniej na dwa Dni Robocze przed Datą Ustalenia Stopy Procentowej dla tego Okresu Odsetkowego wartość Wskaźnika Zadłużenia będzie równa lub wyższa niż 0,65.

4.4.2 Stopa Procentowa, w tym Stopa Bazowa, zostanie ustalona w Dacie Ustalenia Stopy Procentowej przez Agenta Kalkulacyjnego.

4.4.3 Jeżeli Stopa Procentowa dla danego Okresu Odsetkowego określona w Dacie Ustalenia Stopy Procentowej będzie niższa niż zero, przyjmuje się, że Stopa Procentowa w tym Okresie Odsetkowym wynosi zero.

4.4.4 Gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona w Dacie Ustalenia Stopy Procentowej zgodnie z powyższymi postanowieniami Stopa Bazowa zostanie ustalona na poziomie ostatniej dostępnej wartości Stopy Bazowej dla Właściwego Tenoru, chyba że jest to związane z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia.

4.4.5 W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona w Dacie Ustalenia Stopy Procentowej zgodnie z powyższymi postanowieniami w związku z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia, Stopa Bazowa zostanie obliczona przez Agenta Kalkulacyjnego w oparciu o Wskaźnik Alternatywny.

4.4.6 Wskaźnik Alternatywny zostanie ustalony przez Agenta Kalkulacyjnego zgodnie z jedną z następujących metod w kolejności od (a) do (c):

(a) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast danego wskaźnika Narodowa Grupa Robocza ds. reformy wskaźników referencyjnych lub inne podobne ciało, grupa lub organizacja powołana w celu wskazania zamiennika dla danego wskaźnika, na zasadach analogicznych do zasad Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych;

(b) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast danego wskaźnika Komisja Nadzoru Finansowego;

(c) Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna Narodowego Banku Polskiego.

4.4.7 Jeśli brak dostępności stawki stosowanej do wyznaczania Stopy Bazowej będzie związany z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia, Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi tę stawkę dla celu wyznaczenia Stopy Bazowej. W innym przypadku stawka ta jest ponownie stosowana dla ustalenia Stopy Bazowej od Daty Ustalenia Stopy Procentowej, w którym będzie ona ponownie dostępna.

4.4.8 Korekta zostaje ustalona zgodnie z następującymi zasadami:

(a) raz ustalona Korekta jest stosowana przez cały czas stosowania Wskaźnika Alternatywnego;

(b) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o których mowa w punkcie 4.4.6(a) oraz 4.4.6(b) powyżej:

(i) Podmiot Wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę;

(ii) Podmiot Wyznaczający wskazał aby nie stosować Korekty – nie stosuje się Korekty;

(c) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o której mowa powyżej w punkcie 4.4.6(a) oraz4.4.6(b), Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do Korekty lub gdy Wskaźnik Alternatywny został wyznaczony zgodnie z metodą, o której mowa w punkcie 4.4.6(c) powyżej:

(i) Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy wskaźnikiem zastępowanym oraz Wskaźnikiem Alternatywnym;

(ii) mediana różnic jest ustalana:

(A) za okres 60 miesięcy przed: dniem, w którym wskaźnik zastępowany przestał być publikowany (gdy nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo pierwszym dniem, w którym Wskaźnik Alternatywny jest stosowany (gdy nie został opublikowany, ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo dniem, w którym wystąpił Brak Zezwolenia;

(B) biorąc pod uwagę każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno wskaźnik zastępowany jak i Wskaźnik Alternatywny.

4.4.9 Procedura wyboru Wskaźnika Alternatywnego oraz ustalenia Korekty w związku z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub Brakiem Zezwolenia jest przeprowadzana tylko raz, co oznacza, że ten sam Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są stosowane zamiast WIBOR (lub każdego kolejnego wskaźnika go zastępującego) do obliczania Kwoty Odsetek także dla kolejnych Okresów Odsetkowych.

4.4.10 Jeśli zmieniona lub nowa metoda lub rekomendacja, o których mowa powyżej wskazuje na potrzebę dokonania w Warunkach Emisji innych zmian dostosowawczych, dotyczących sposobu ustalania oprocentowania w związku ze stosowaniem Wskaźnika Alternatywnego, w tym zmian wynikających z wymogów ASO lub KDPW, takie zmiany stosuje się zgodnie z zastosowaną metodą lub rekomendacją, w oparciu o którą został ustalony Wskaźnik Alternatywny. Zmiany stosuje się na mocy istniejących postanowień Warunków Emisji, bez konieczności wprowadzania osobnych zmian do

Warunków Emisji w trybie wymagającym zgód Obligatariuszy Zgromadzenia Obligatariuszy lub Emitenta.

4.4.11 Zmiana metody obliczania wskaźnika referencyjnego w rozumieniu Rozporządzenia BMR ogłoszona przez jego administratora, w tym zmiana uznana przez administratora za istotną zmianę, nie stanowi zmiany lub podstawy do zmiany Warunków Emisji lub stosowania Korekty.

4.4.12 W przypadku, gdy Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi stawkę stosowaną do wyznaczenia Stopy Bazowej, postanowienia odnoszące się do danego Wskaźnika Alternatywnego stosuje się odpowiednio do każdego kolejnego Wskaźnika Alternatywnego.

4.4.13 Emitent opublikuje na swojej stronie internetowej wybrany Wskaźnik Alternatywny zastępujący WIBOR oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub opinię, że Korekta nie jest wymagana.

5. DEPOZYT

5.1 Obligacje podlegają zarejestrowaniu w depozycie papierów wartościowych, prowadzonym zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie.

5.2 Do powstania praw z Obligacji stosuje się przepisy Ustawy o Obrocie.

5.3 Obligacje zapisane na Rachunkach Papierów Wartościowych, przysługują osobom będącym posiadaczami tych Rachunków Papierów Wartościowych.

5.4 Obligacje zapisane na rachunkach posiadaczy Rachunków Zbiorczych, przysługują osobom wskazanym podmiotom prowadzącym te Rachunki Zbiorcze przez posiadaczy tych rachunków jako osoby uprawnione z Obligacji zapisanych na takich rachunkach.

5.5 Przenoszenie praw z Obligacji następuje zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, Ustawy o Obligacjach oraz regulacjami KDPW, oraz po ich wprowadzeniu do ASO, zgodnie z regulacjami ASO.

6. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ PIENIĘŻNYCH Z OBLIGACJI

6.1 Kwota do Zapłaty jest płatna bez jakichkolwiek dodatkowych dyspozycji i oświadczeń Obligatariusza.

6.2 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.

6.3 Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek na podstawie i zgodnie z odpowiednimi regulacjami KDPW i regulaminami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek.

6.4 Jeżeli dzień, w którym ma nastąpić płatność Kwoty do Zapłaty nie jest Dniem Roboczym, płatność nastąpi w najbliższym Dniu Roboczym przypadającym po tym

dniu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub zwłokę lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.

6.5 Informacje o numerze rachunku bankowego oraz wszelkie inne informacje i dokumenty wymagane przez Podmiot Prowadzący Rachunek powinny być przekazane w formie i terminach określonych w regulacjach Podmiotu Prowadzącego Rachunek. Dla uniknięcia wątpliwości brak płatności na rzecz Obligatariuszy spowodowany brakiem przekazania przez tego Obligatariusza informacji o numerze rachunku bankowego nie stanowi Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, opóźnienia ani zwłoki po stronie Emitenta i nie będzie podstawą do jakiejkolwiek odpowiedzialności Emitenta wobec takiego Obligatariusza lub posiadacza Rachunku Zbiorczego.

6.6 Kwota, o której mowa art. 8 ust. 6 Ustawy o Obligacjach, podlega wypłacie na rzecz Obligatariuszy w następnym Dniu Roboczym po Dacie Ustalenia Praw. Przepisy art. 8 ust. 5 Ustawy o Obligacjach stosuje się odpowiednio.

6.7 Miejscem spełnienia świadczenia z Obligacji jest siedziba Podmiotu Prowadzącego Rachunek.

7. WYKUP OBLIGACJI

7.1 Wykup Obligacji

7.1.1 Obligacje będą wykupywane w Dacie Wykupu lub w Dacie Wcześniejszego Wykupu.

7.1.2 Emitent zapłaci odpowiednio w Dacie Wykupu lub w Datach Wcześniejszego Wykupu za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek za każdą Obligację kwotę równą Należności Głównej (powiększoną o należną Kwotę Odsetek i (jeżeli jest należna) Premii). Płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane na rzecz Obligatariuszy będących posiadaczami Rachunków Papierów Wartościowych, na których zapisane są Obligacje, oraz każdego Obligatariusza wskazanego przez posiadacza Rachunku Zbiorczego jako podmiotu uprawnionego z Obligacji w Dacie Ustalenia Praw. Płatność z tytułu Obligacji będą dokonywane zgodnie z zasadami płatności z tytułu Obligacji opisanymi w punkcie 6 (*Sposób wypłaty świadczeń pieniężnych z Obligacji*).

7.1.3 W przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji. Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi w części, w jakiej przewidują świadczenia pieniężne także w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania. Emitent jest zobowiązany zapłacić w tym dniu Należność Główną wraz z Kwotą Odsetek narosłych za czas od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego, w którym nastąpiło odpowiednio otwarcie likwidacji, połączenie, podział lub przekształcenie do dnia odpowiednio otwarcia likwidacji, połączenia, podziału lub przekształcenia.

7.1.4 Obligacje wykupione w całości zostaną umorzone.

7.2 **Wcześniejszy Wykup Obligacji przez Emitenta (Opcja Call)**

7.2.1 Emitent ma prawo do wcześniejszego całkowitego lub częściowego wykupu Obligacji przed Datą Wykupu, pod warunkiem zawiadomienia Obligatariuszy nie wcześniej niż 90 dni oraz nie później niż 30 dni przed Datą Wcześniejszego Wykupu, o której mowa w niniejszym punkcie 7.2 (*Wcześniejszy Wykup Obligacji przez Emitenta (Opcja Call)*) ("**Opcja Emitenta Wcześniejszego Wykupu**"). Datą Wcześniejszego Wykupu będzie Data Płatności Odsetek wskazana w punkcie 8 Suplementu Emisyjnego. Zawiadomienie Obligatariuszy o zamiarze skorzystania przez Emitenta z Opcji Emitenta Wcześniejszego Wykupu nastąpi na zasadach określonych w punkcie 17 (*Zawiadomienia*). Emitent będzie miał prawo wyznaczyć Datę Wcześniejszego Wykupu, o której mowa w niniejszym punkcie 7.2 (*Wcześniejszy Wykup Obligacji przez Emitenta (Opcja Call)*), w zawiadomieniu o zamiarze skorzystania z Opcji Emitenta Wcześniejszego Wykupu skierowanym do Obligatariuszy, zgodnie z punktem 17 (*Zawiadomienia*).

7.2.2 Jeżeli Data Wcześniejszego Wykupu przypada na dzień niebędący Dniem Roboczym wówczas Datą Wcześniejszego Wykupu będzie następny najbliższy Dzień Roboczy.

7.2.3 Wcześniejszy wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę Należności Głównej powiększonej o Kwotę Odsetek naliczoną do Daty Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) oraz kwotę Premii, określoną w punkcie 8 Suplementu Emisyjnego.

7.2.4 Opcja Emitenta Wcześniejszego Wykupu będzie przysługiwała wyłącznie w Datach Płatności Odsetek wskazanych w punkcie 8 Suplementu Emisyjnego.

7.3 **Rolowanie Obligacji**

Należność Główna z tytułu Obligacji, których wykup przypada w dniu emisji nowej serii obligacji emitowanych przez Emitenta w ramach Programu Emisji ("**Nowe Obligacje**"), na żądanie Obligatariusza, który zamierza objąć Nowe Obligacje ("**Obligatariusz Rolujący**") może zostać zapłacona przez Emitenta w drodze potrącenia z wierzytelnością Emitenta w stosunku do Obligatariusza Rolującego z tytułu ceny emisyjnej Nowych Obligacji, które zamierza nabyć Obligatariusz Rolujący, z zastrzeżeniem, że potrącane kwoty będą kwotami netto.

8. WCZEŚNIEJSZY WYKUP OBLIGACJI

8.1 Obligatariusz ma prawo żądać wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego Obligacji:

8.1.1 w przypadku wystąpienia Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, o którym mowa w punkcie 9.1 (*Brak Płatności kwoty z tytułu Obligacji*); lub

8.1.2 w przypadku wystąpienia i trwania Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania o których mowa w punktach 9.2 (*Brak zwołania, uniemożliwienie odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy lub opublikowania protokołów*), 9.3 (*Niewypłacalność*), 9.4 (*Zaprzestanie prowadzenia działalności*) oraz 9.5

(*Nieprawdziwe oświadczenia oraz informacje*) poniżej, jeżeli w terminie 21 Dni Roboczych od dnia wystąpienia takiego Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania dany Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania nie został usunięty i trwa; lub

8.1.3 w przypadku wystąpienia i trwania Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu oraz podjęcia odpowiedniej Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy wyrażającej zgodę na wcześniejszy wykup Obligacji ("**Opcja Wcześniejszego Wykupu**").

8.2 Płatności z tytułu wcześniejszego wykupu Obligacji będą dokonywane zgodnie z zasadami płatności z tytułu Obligacji opisanymi w punkcie 6 (*Sposób wypłaty świadczeń pieniężnych z Obligacji*).

8.3 **Wcześniejszy wykup Obligacji w przypadku wystąpienia Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania**

8.3.1 W przypadku (i) wystąpienia Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, o którym mowa w punkcie 8.1.1 lub (ii) wystąpienia i trwania Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, o którym mowa w punkcie 8.1.2, każdy Obligatariusz, z zastrzeżeniem odpowiedniego okresu naprawczego (jeśli taki znajduje zastosowanie dla danego Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania), może doręczyć Emitentowi, pisemne żądanie wcześniejszego wykupu ("**Żądanie Wcześniejszego Wykupu**"), w którym określi Datę Wcześniejszego Wykupu (przy czym w przypadku, o którym mowa w punkcie 8.1.2, Datą Wcześniejszego Wykupu Obligacji będzie 5 Dzień Roboczy przypadający po dniu doręczenia Emitentowi przez Obligatariusza Żądania Wcześniejszego Wykupu). Dla skutecznego doręczenia powyższego żądania Obligatariusz powinien:

(a) wskazać podstawę żądania wcześniejszego wykupu w Żądaniu Wcześniejszego Wykupu;

(b) przedłożyć Certyfikat Rezydencji (o ile przedłożenie Certyfikatu Rezydencji jest wymagane dla zastosowania zerowej lub obniżonej stawki opodatkowania i Obligatariusz chce skorzystać z tej stawki opodatkowania);

(c) dostarczyć dokument (w oryginale lub kopii poświadczonej za zgodność z oryginałem przez notariusza) wystawiony zgodnie z Ustawą o Obrocie potwierdzający, iż na dzień złożenia Żądania Wcześniejszego Wykupu Obligatariusz jest posiadaczem Obligacji.

8.3.2 W związku z wystąpieniem Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, Emitent niezwłocznie zawiadomi (zgodnie z punktem 17 (*Zawiadomienia*)) Obligatariuszy o wystąpieniu Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania. W takim przypadku pozostali Obligatariusze będą mogli dokonać wykupu Obligacji na zasadach określonych w punkcie 8.3.1.

8.3.3 Prawidłowe złożenie Żądania Wcześniejszego Wykupu w trybie określonym w punkcie 8.3.1 powyżej powoduje, że Obligacje posiadane przez danego

Obligatariusza i objęte Żądaniem Wcześniejszego Wykupu stają się wymagalne i płatne w Dacie Wcześniejszego Wykupu, w związku z czym Należność Główna takich Obligacji powiększona o Kwotę Odsetek narosłą od rozpoczęcia danego Okresu Odsetkowego do Daty Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) będzie płatna na rzecz takiego Obligatariusza w Dacie Wcześniejszego Wykupu bez dodatkowych działań lub formalności, w każdym jednak wypadku zgodnie z procedurą realizacji wcześniejszego wykupu określoną w Regulacjach KDPW.

8.4 **Wcześniejszy wykup Obligacji w przypadku wystąpienia Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu**

8.4.1 Emitent zawiadomi Obligatariuszy o wystąpieniu Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu niezwłocznie po powzięciu wiadomości o jej wystąpieniu, w formie zawiadomienia o podstawie wcześniejszego wykupu ("**Zawiadomienie Emitenta o Podstawie Wcześniejszego Wykupu**").

8.4.2 Niezależnie od powyższego obowiązku Emitenta, w przypadku wystąpienia Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu, o której Emitent nie zawiadomił wszystkich Obligatariuszy w formie Zawiadomienia Emitenta o Podstawie Wcześniejszego Wykupu, Uprawnieni Obligatariusze mogą zażądać zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy celem podjęcia uchwały o stwierdzeniu wystąpienia Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu.

8.4.3 Zgodnie z punktem 10.1.3 w trakcie Okresu Naprawczego Zgromadzenie Obligatariuszy nie może podjąć uchwały wyrażającej zgodę na wcześniejszy wykup Obligacji.

8.4.4 Jeżeli po upływie Okresu Naprawczego Podstawa Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu wciąż występuje, Uprawnieni Obligatariusze mogą zażądać zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy celem podjęcia uchwały o właściwych środkach ochrony praw Obligatariuszy. Następnie, jeżeli zwołane Zgromadzenie Obligatariuszy podejmie odpowiednią uchwałę wyrażającą zgodę na wcześniejszy wykup Obligacji, Emitent zawiadomi Obligatariuszy o treści takiej Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy wyrażającej zgodę na skorzystanie przez Obligatariuszy z Opcji Wcześniejszego Wykupu, w najkrótszym możliwym czasie, lecz nie później niż w terminie 7 dni od daty zamknięcia obrad Zgromadzenia Obligatariuszy i zawiadomi Obligatariuszy o terminie na złożenie zawiadomień o wcześniejszym wykupie posiadanych przez nich Obligacji ("**Zawiadomienie o Wcześniejszym Wykupie**").

8.4.5 Termin na złożenie przez Obligatariuszy Zawiadomienia o Wcześniejszym Wykupie będzie wynosił 10 Dni Roboczych po podaniu go w terminie 7 dni od daty zamknięcia obrad Zgromadzenia Obligatariuszy do publicznej wiadomości przez Emitenta, przy czym w przypadku złożenia Zawiadomienia o Wcześniejszym Wykupie przez wszystkich Obligatariuszy, termin zakończy się w dniu złożenia ostatniego z tych zawiadomień ("**Okres Zawiadomienia**").

8.4.6 Najpóźniej w ostatnim dniu Okresu Zawiadomienia każdy Obligatariusz może doręczyć Emitentowi pisemne Zawiadomienie o Wcześniejszym Wykupie. Dla skutecznego doręczenia powyższego zawiadomienia Obligatariusz powinien:

(a) wskazać podstawę prawną powołując się na odpowiednią Uchwałę Zgromadzenia Obligatariuszy wyrażającą zgodę na skorzystanie przez Obligatariuszy z Opcji Wcześniejszego Wykupu lub załączając jej kopię;

(b) przedłożyć Certyfikat Rezydencji (o ile przedłożenie Certyfikatu Rezydencji jest wymagane dla zastosowania zerowej lub obniżonej stawki opodatkowania i Obligatariusz chce skorzystać z tej stawki opodatkowania);

(c) dostarczyć dokument (w oryginale lub kopii poświadczonej za zgodność z oryginałem przez notariusza) wystawiony zgodnie z Ustawą o Obrocie potwierdzający, iż na dzień złożenia Zawiadomienia o Wcześniejszym Wykupie Obligatariusz jest posiadaczem Obligacji.

8.4.7 Datą Wcześniejszego Wykupu Obligacji będących w posiadaniu Obligatariuszy i wskazanych do wykupu w Zawiadomieniu o Wcześniejszym Wykupie, którzy złożyli Zawiadomienia o Wcześniejszym Wykupie będzie 5 Dzień Roboczy przypadający po Okresie Zawiadomienia.

8.4.8 W przypadku nieskorzystania przez Obligatariusza z Opcji Wcześniejszego Wykupu przed upływem Okresu Zawiadomienia, prawo do skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu w związku z wystąpieniem konkretnego zdarzenia stanowiącego Podstawę Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu wygasa. W przypadku wystąpienia kolejnego zdarzenia stanowiącego Podstawę Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu, terminy na dokonanie czynności przewidzianych w punkcie 8.4, biegną od dnia podjęcia nowej Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy.

8.4.9 Prawidłowe złożenie Zawiadomienia o Wcześniejszym Wykupie w trybie określonym w punkcie 8.4.1 powyżej powoduje, że Obligacje posiadane przez danego Obligatariusza stają się wymagalne i płatne w Dacie Wcześniejszego Wykupu, w związku z czym Należność Główna takich Obligacji powiększona o Kwotę Odsetek narosłą od rozpoczęcia danego Okresu Odsetkowego do Daty Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) będzie płatna na rzecz takiego Obligatariusza w Dacie Wcześniejszego Wykupu bez dodatkowych działań lub formalności.

9. PRZYPADEK NIEWYPEŁNIENIA ZOBOWIĄZANIA

9.1 Brak płatności kwot z tytułu Obligacji

Emitent:

9.1.1 jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji; lub

9.1.2 z przyczyn niezawinionych przez Emitenta, Emitent opóźnia się dłużej niż 3 (słownie: trzy) dni z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji.

9.2 **Brak zwołania, uniemożliwienie odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy lub opublikowania protokołów**

Emitent:

9.2.1 w terminie 14 dni od dnia otrzymania od uprawnionego podmiotu stosownego żądania nie zwołał Zgromadzenia Obligatariuszy (z terminem odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy przypadającym nie później niż 28 dni po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy), pomimo prawidłowo złożonego żądania, przez Uprawnionych Obligatariuszy;

9.2.2 uniemożliwił w inny sposób zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy z zachowaniem terminów, o których mowa w punkcie 9.2.1; lub

9.2.3 w terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikował na Stronie Internetowej Emitenta protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

9.3 **Niewypłacalność**

9.3.1 Została podjęta przez organ Emitenta uchwała o rozpoczęciu jakiegokolwiek postępowania wobec Emitenta w oparciu o przepisy Prawa Upadłościowego lub Prawa Restrukturyzacyjnego.

9.3.2 Emitent złożył wniosek o wszczęcie jakiegokolwiek postępowania wobec Emitenta w oparciu o przepisy Prawa Upadłościowego lub Prawa Restrukturyzacyjnego.

9.3.3 Emitent złożył oświadczenie o wszczęciu w stosunku do niego jakiegokolwiek postępowania wobec Emitenta w oparciu o przepisy Prawa Upadłościowego lub Prawa Restrukturyzacyjnego.

9.3.4 Sąd wydał orzeczenie o wszczęciu jakiegokolwiek postępowania wobec Emitenta w oparciu o przepisy Prawa Upadłościowego lub Prawa Restrukturyzacyjnego.

9.3.5 Emitent uznał na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu niemożności terminowego wykonania swoich zobowiązań pieniężnych przekraczających 10 % Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Grupy Kapitałowej rozpoczął negocjacje z ogółem swoich wierzycieli lub pewną kategorią swoich wierzycieli z zamiarem zmiany zasad spłaty swojego zadłużenia.

9.3.6 Zobowiązania Emitenta na koniec dwóch kolejnych okresów półrocznych przekroczyły sumę aktywów Emitenta (ujemne kapitały własne Emitenta).

9.3.7 Został złożony wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta przez wierzyciela posiadającego wobec Emitenta wierzytelności na kwotę co najmniej 10.000.000 PLN (słownie: dziesięć milionów złotych), chyba że wniosek taki jest bezzasadny, lub został złożony w złej wierze i wniosek taki został zakwestionowany w dobrej wierze i z zachowaniem należytej staranności i został cofnięty, odrzucony, oddalony lub postępowanie wszczęte na podstawie takiego wniosku zostało w inny sposób zakończone (z przyczyn innych niż brak

środków na pokrycie kosztów postępowania) w terminie 90 (słownie: dziewięćdziesięciu) dni od dnia powzięcia przez Emitenta informacji o takim wniosku.

9.4 Zaprzestanie prowadzenia działalności

Grupa Kapitałowa zaprzestała prowadzenia, w całości, podstawowej dla siebie działalności gospodarczej.

9.5 Nieprawdziwe oświadczenia oraz informacje

9.5.1 Jakiekolwiek oświadczenie lub zapewnienie złożone lub uznane za złożone przez Emitenta w Dokumentach Programu jest lub okazało się, że było nieprawdziwe w chwili, gdy zostało złożone, pod warunkiem że ma to istotny negatywny wpływ na obsługę przez Emitenta świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji.

9.5.2 Jakakolwiek informacja przekazana przez Emitenta w wyniku realizacji postanowień Dokumentów Programu lub jakimkolwiek innym dokumencie podpisanym przez Emitenta w wyniku realizacji postanowień Dokumentów Programu jest lub okazała się, że była nieprawdziwa w chwili, gdy została przekazana, pod warunkiem że ma to istotny negatywny wpływ na obsługę przez Emitenta świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji.

10. PODSTAWY SKORZYSTANIA Z OPCJI WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU

10.1 Zasady ogólne

10.1.1 Opcja Wcześniejszego Wykupu będzie przysługiwać w przypadku, gdy wystąpi i trwa którekolwiek ze zdarzeń będących Podstawą Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu, jeżeli w stosunku do takiego zdarzenia upłynął już Okres Naprawczy.

10.1.2 Jeżeli skutki danego zdarzenia wskazanego punkcie 10 (*Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu*) będące Podstawą Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu lub zdarzenia, które wraz z innymi podobnymi zdarzeniami może stanowić Podstawę Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu, zostaną usunięte w ciągu okresu naprawczego ("**Okres Naprawczy**") liczonego od dnia przekazania przez Emitenta Zawiadomienia Emitenta o Podstawie Wcześniejszego Wykupu lub doręczenia przez Obligatariusza żądania, którym mowa w punkcie 8.4.2, takie zdarzenie nie będzie stanowiło Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu.

10.1.3 Jeżeli w Okresie Naprawczym, lub po upływie Okresu Naprawczego, ale do wyznaczonej daty Zgromadzenia Obligatariuszy, o którym mowa w punkcie 8.4.4, Podstawa Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu ustanie (bez względu na to, czy jej ustanie zostanie spowodowane przez Emitenta lub innego członka Grupy Kapitałowej lub w inny sposób), Obligatariuszom nie będzie przysługiwać żadne prawa z tytułu wystąpienia Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu, w szczególności prawo skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu.

10.1.4 W razie ustania Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu, zarówno w czasie trwania Okresu Naprawczego, jak i po jego upływie (ale do daty Zgromadzenia Obligatariuszy, o którym mowa w punkcie 8.4.4) Emitent zawiadomi Obligatariuszy o ustaniu Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu niezwłocznie po powzięciu wiadomości o jej ustaniu.

10.1.5 W przypadku podjęcia – przed wystąpieniem w danym czasie danego zdarzenia będącego Podstawą Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu – Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy niewyrażającej zgody na skorzystanie przez Obligatariuszy z Opcji Wcześniejszego Wykupu w następstwie zaistnienia w przyszłości takiego zdarzenia ("**Uchwała a Priori**"), taka uchwała będzie wiązać Obligatariuszy także po wystąpieniu w tym czasie tego zdarzenia. Dla uniknięcia wątpliwości – niepodjęcie Uchwały a Priori nie będzie uprawniało Obligatariuszy do automatycznego skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu po wystąpieniu tego zdarzenia, będącego Podstawą Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu. W takim przypadku konieczne będzie podjęcie odrębnej uchwały przez Zgromadzenie Obligatariuszy wyrażającej zgodę na skorzystanie z Opcji Wcześniejszego Wykupu.

10.2 **Naruszenie innych zobowiązań finansowych (*cross-default*)**

Wystąpi tzw. *cross-default* tj. Skonsolidowane Zadłużenie Finansowe Grupy Kapitałowej liczone łącznie, w kwocie przekraczającej 10% Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Grupy Kapitałowej:

10.2.1 nie zostało spłacone w terminie płatności (z uwzględnieniem odpowiedniego okresu na usunięcie naruszenia takiego zobowiązania lub z uwzględnieniem zgody wierzyciela na wydłużenie terminu spłaty);

10.2.2 stanie się wymagalne przed ustalonym terminem wymagalności z powodu zażądania przez jakiegokolwiek wierzyciela wcześniejszej spłaty takiego zadłużenia w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia (dowolnie opisanego w dokumentacji dotyczącej tego zadłużenia), chyba że taki przypadek naruszenia został usunięty w odpowiednim okresie przeznaczonym na jego usunięcie przewidzianym w dokumentacji dotyczącej tego zadłużenia);

10.3 **Podział, połączenie, przekształcenie**

10.3.1 Bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy nastąpi podział lub połączenie z udziałem Emitenta lub jego przekształcenie w rozumieniu Kodeksu Spółek Handlowych.

10.3.2 Nie stanowi Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu podział Emitenta, pod warunkiem, że majątek wydzielany zostanie przeniesiony do spółki lub spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej, które będą miały siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i będą wchodziły w skład Grupy Kapitałowej do Daty Wykupu, chyba że takie wydzielenie będzie stanowiło Dozwolone Rozporządzenie i nie będzie stanowiło zbycia całości przedsiębiorstwa Emitenta. Nie stanowi Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu Obligacji połączenie z udziałem Emitenta, w którym Emitent będzie spółką przejmującą.

10.4 Orzeczenia

Emitent nie dokonał płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń (orzeczeń sądowych, które nie mogą być zmienione ani uchylone poprzez wniesienie środka zaskarżenia) lub ostatecznych decyzji administracyjnych (rozstrzygnięć organu administracji, które nie mogą być zmienione ani uchylone poprzez wniesienie środka odwoławczego, w tym także poprzez wniesienie skargi do wojewódzkiego sądu administracyjnego) nakazujących zapłatę kwoty w wysokości co najmniej 10.000.000 PLN (słownie: dziesięć milionów) w terminach wskazanych odpowiednio w prawomocnych orzeczeniach lub ostatecznych decyzjach administracyjnych.

10.5 Działania wierzycieli

10.5.1 Emitent na mocy prawomocnego orzeczenia sądowego lub prawomocnej decyzji administracyjnej (przez, którą rozumie się rozstrzygnięcie organu administracji, które nie może być zmienione ani uchylone poprzez wniesienie środka odwoławczego, w tym także poprzez wniesienie skargi do wojewódzkiego sądu administracyjnego) został zobowiązany do zapłaty, z tytułu kary, sankcji, odszkodowania lub innego tytułu o zbliżonym charakterze, łącznej kwoty przekraczającej w danym momencie 7,5% Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Grupy Kapitałowej, chyba że Emitent dokonał zapłaty w terminie 60 Dni Roboczych od daty, w której orzeczenie sądowe lub decyzja administracyjna stała się prawomocna.

10.5.2 Na podstawie prawomocnego tytułu wykonawczego wystawionego przeciw Emitentowi zostało wszczęte postępowanie egzekucyjne lub też w innym trybie nastąpiło zajęcie lub zabezpieczenie sądowe składnika lub składników mienia Emitenta o łącznej wartości przekraczającej w danym momencie 7,5% Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Grupy Kapitałowej, jeżeli:

(a) takie postępowanie nie zostało wstrzymane, umorzone lub w inny sposób zakończone,

(b) wierzytelność nie została zaspokojona (w całości lub części, która zapewnia, że próg kwotowy, o którym mowa powyżej nie został przekroczony); lub

(c) takie zajęcie lub analogiczna czynność nie została uchylona,

w terminie 60 Dni Roboczych od dnia odpowiednio jego wszczęcia lub ustanowienia.

10.6 Cel Emisji Obligacji

Emitent przeznaczy środki pozyskane z emisji Obligacji niezgodnie z Celem Emisji.

10.7 Wskaźnik Zadłużenia

10.7.1 Z zastrzeżeniem punktu 10.7.2, którykolwiek wymóg punktu 12 (*Wskaźnik Zadłużenia*) nie został spełniony.

10.7.2 Nie dojdzie do wystąpienia Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu, o której mowa powyżej, jeżeli w Okresie Naprawczym, określonym w punkcie 10.1.2, Emitent dostarczy Świadectwo Zgodności potwierdzające, że po Dacie Obliczenia wystąpiło zdarzenie lub zdarzenia, które jeśli wystąpiłyby nie później niż w Dacie Obliczenia, miałyby taki wpływ na kalkulację Wskaźnika Zadłużenia, że Wskaźnik Zadłużenia nie przekroczyłby wartości wskazanych powyżej. W takim wypadku Świadectwo Zgodności powinno wskazywać szczegóły takiego zdarzenia lub zdarzeń, ich wpływ na kalkulację Wskaźnika Zadłużenia oraz ponowne wyliczenie Wskaźnika Zadłużenia z uwzględnieniem tego zdarzenia lub zdarzeń.

10.8 Udzielenie gwarancji, pożyczek i zwolnienia z odpowiedzialności

Łączny poziom bilansowych należności podmiotów z Grupy Kapitałowej z tytułu pożyczek, objętych obligacji, weksli (mających charakter instrumentu finansowania, niebędących wekslami wystawionymi na zabezpieczenie wierzytelności i stanowiących należności bilansowe Grupy Kapitałowej), zobowiązań regresowych lub zwolnienia z odpowiedzialności w odniesieniu do poręczeń lub gwarancji (z wyłączeniem gwarancji bankowych lub ubezpieczeniowych udzielanych na zlecenie i za zobowiązania jakiegokolwiek podmiotu z Grupy Kapitałowej) lub innych podobnych umów, udzielonych lub zawartych w jakimkolwiek czasie od 30 czerwca 2025 roku do Daty Wykupu, których skutkiem jest powstanie bilansowych należności podmiotów z Grupy Kapitałowej, wykazanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej wobec podmiotów innych niż podmioty z Grupy Kapitałowej (w każdym wypadku bez podwójnego liczenia) przekroczył równowartość 10% Skonsolidowanych Kapitałów Własnych wykazanych w ostatnim skonsolidowanym skróconym śródrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej albo zbadanym przez biegłego rewidenta, skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej, przy czym do łącznego poziomu należności, o których mowa powyżej nie wlicza się należności wobec podmiotów innych niż z Grupy Kapitałowej, o ile: (i) należności te związane są z akwizycjami lub dostawami realizowanymi przez podmioty z Grupy Kapitałowej; lub (ii) należności te zostaną rozliczone w całości w ramach dostawy lub w terminie 9 miesięcy od dnia ich powstania; lub (iii) źródłem tych należności będą udzielone poręczenia lub gwarancje na rzecz podmiotów innych niż podmioty z Grupy Kapitałowej będących członkami konsorcjum powołanego do realizacji kontraktu wraz z podmiotem z Grupy Kapitałowej.

10.9 Podporządkowanie zapadalności obligacji Emitenta

Emitent w okresie od 30 czerwca 2025 roku (włącznie) do Daty Wykupu (włącznie) wyemitował Papiery Dłużne (inne niż Obligacje) bez uzyskania zgody Zgromadzenia Obligatariuszy o terminach wymagalności należności głównych wcześniejszych niż Data Wykupu oraz w wyniku takich emisji Papierów Dłużnych Wskaźnik Zadłużenia obliczany na podstawie ostatniego skonsolidowanego skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej albo zbadanego przez biegłego rewidenta, skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej na zasadzie *pro forma*, tj. z uwzględnieniem emisji takich Papierów Dłużnych, przekroczył poziom 0,5.

10.10 **Równy status wierzytelności (*pari passu*)**

Jakiekolwiek wierzytelności należne od Emitenta Obligatariuszom na podstawie Dokumentów Programu nie będą stanowiły zobowiązań *pari passu* tj. nie będą miały w zakresie zaspokojenia statusu co najmniej równego statusowi wierzytelności jego wszystkich innych niezabezpieczonych i niepodporządkowanych wierzycieli, z wyjątkiem tych wierzycieli, których wierzytelności są obowiązkowo uprzywilejowane na mocy bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa mających zastosowanie do tych podmiotów.

10.11 **Niedozwolone rozporządzenie**

Do Daty Wykupu bez uzyskania zgody Zgromadzenia Obligatariuszy, zostało w odniesieniu do Grupy Kapitałowej przeprowadzone Rozporządzenie w ramach pojedynczej lub kilku transakcji integralnie ze sobą związanych, dokonanych w okresie następujących po sobie 12 miesięcy (bieg pierwszego okresu rozpoczyna się 30 czerwca 2025 roku), które nie będą jednocześnie stanowiły Dozwolonego Rozporządzenia.

10.12 **Zabezpieczenie Papierów Dłużnych**

Zostało ustanowione przez członka Grupy Kapitałowej jakiekolwiek Zabezpieczenie w celu zabezpieczenia Papierów Dłużnych (innych niż obligacje serii B wyemitowane przez Emitenta w ramach programu emisji ustanowionego na podstawie uchwały zarządu Emitenta z dnia 14 października 2021 roku w sprawie ustalenia i uruchomienia programu emisji obligacji) chyba że jednocześnie ustanowione zostanie takie samo Zabezpieczenie na tych samych aktywach i o takim samym lub wyższym pierwszeństwie zaspokojenia na zabezpieczenie Obligacji.

10.13 **Umowy Pożyczek**

10.13.1 Jakiekolwiek wierzytelności z tytułu Umów Pożyczek będą zabezpieczone jakimikolwiek Zabezpieczeniami.

10.13.2 Z zastrzeżeniem któregokolwiek z punktów 10.13.4 lub 10.13.5 poniżej, termin spłaty kwoty głównej wierzytelności wynikających z jakichkolwiek Umów Pożyczek będzie przypadać przed Datą Wykupu.

10.13.3 Z zastrzeżeniem któregokolwiek z punktów 10.13.4 lub 10.13.5 poniżej, przed zaspokojeniem wszystkich swoich zobowiązań z Obligacji:

(a) Emitent dokonał spłaty lub zabezpieczył spłatę jakiejkolwiek kwoty z tytułu Umów Pożyczek; lub

(b) zostało dokonane potrącenie lub jakakolwiek inna czynność, której wynikiem było wygaśnięcie wierzytelności jakiejkolwiek kwoty z tytułu Umów Pożyczek.

10.13.4 Niezależnie od punktu 10.13.5 poniżej, Podstawa Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu, o której mowa powyżej w punkcie 10.13.2 lub w punkcie 10.13.3 nie wystąpi, jeżeli czynności, o których mowa w punkcie 10.13.2 lub 10.13.3 powyżej nastąpią w sytuacji, w której (łącznie):

(a) na skutek dokonania takich czynności nie wystąpił i nie trwa Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania, ani Podstawa Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu inne niż te, o których mowa punkcie 10.13.2 lub 10.13.3 powyżej oraz żadna z tych okoliczności nie wystąpi na skutek dokonania takiej spłaty; oraz

(b) Świadectwo Zgodności *Pro Forma*, sporządzone *pro forma* (tj. zawierające wyliczenie Wskaźnika Zadłużenia na podstawie ostatniego skonsolidowanego skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej albo zbadanego przez biegłego rewidenta, skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej oraz przy uwzględnieniu dokonania wypłaty danej kwoty, jak i kwot z tytułu Umów Pożyczek wypłaconych przed dokonaniem danej czynności, ale po zakończeniu Okresu Obliczeniowego uwzględnionego w Świadectwie Zgodności *Pro Forma*), dostarczone przed taką spłatą potwierdza, że Wskaźnik Zadłużenia nie przekroczy poziomu 0,50.

10.13.5 Niezależnie od punktu 10.13.4 powyżej, Podstawa Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu, o której mowa powyżej w punkcie 10.13.2 lub 10.13.3 nie wystąpi, jeżeli czynności, o których mowa w punkcie 10.13.2 lub 10.13.3 powyżej nastąpią w sytuacji, w której (łącznie):

(a) na skutek dokonania takich czynności nie wystąpił i nie trwa Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania, ani Podstawa Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu inne niż te, o których mowa punkcie 10.13.2 lub 10.13.3 powyżej oraz żadna z tych okoliczności nie wystąpi na skutek dokonania takich czynności; oraz

(b) czynności takie związane są z:

(i) konwersją jakiejkolwiek kwoty z tytułu Umów Pożyczek na kapitały własne podmiotu z Grupy Kapitałowej;

(ii) zawartym porozumieniem między podmiotami z Grupy Kapitałowej TDJ lub podmiotem z Grupy Kapitałowej TDJ a Podmiotem z Grupy Kapitałowej lub podmiotami z Grupy Kapitałowej, w wyniku którego dojdzie do zmiany pożyczkodawcy z tytułu danej Umowy Pożyczki lub zmiany pożyczkobiorcy, w taki sposób że spełnione są następujące warunki (łącznie): (i) pożyczkodawcą będzie podmiot z Grupy Kapitałowej TDJ lub podmiot z Grupy Kapitałowej oraz (ii) pożyczkobiorcą pozostanie podmiot z Grupy Kapitałowej; lub

(iii) jakąkolwiek Umową Pożyczki zawartą w celu sfinansowania spłaty kwoty do zapłaty z tytułu wykupu obligacji serii B wyemitowanych przez Emitenta w ramach programu emisji ustanowionego na podstawie uchwały zarządu Emitenta z dnia 14 października 2021 roku w sprawie ustalenia i uruchomienia programu emisji obligacji, pod warunkiem że termin spłaty kwoty głównej wierzytelności wynikającej z takiej Umowy

Pożyczki będzie przypadać nie później niż 5 Dni Roboczych od 30 czerwca 2025 roku.

10.14 **Zmiana Kontroli**

Wystąpiła Zmiana Kontroli Emitenta.

10.15 **Wypłata dywidendy**

Do Daty Wykupu Walne Zgromadzenie Emitenta lub inny uprawniony organ korporacyjny Emitenta podejmie uchwałę w sprawie podziału zysku i wypłaty dywidendy w okolicznościach innych niż Dozwolona Dywidenda.

10.16 **Zaprzestanie notowań**

10.16.1 Obligacje, po ich wprowadzeniu do obrotu na ASO zostały wykluczone z obrotu na ASO, z wyjątkiem wykluczenia w związku z ich umorzeniem na skutek wykupu przez Emitenta.

10.16.2 Obligacje nie zostały wprowadzone do obrotu w ASO do dnia wskazanego w punkcie 13 Suplementu Emisyjnego.

10.17 **Naruszenie obowiązków informacyjnych**

Emitent naruszy którykolwiek z obowiązków wynikających z punktu 18 (*Obowiązki Informacyjne oraz Materiały Przechowywane*).

11. OPODATKOWANIE

11.1 Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane z uwzględnieniem potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych, jeśli wynikają one z mocy przepisów wydanych w Rzeczpospolitej Polskiej w odniesieniu do Obligacji.

11.2 Certyfikat Rezydencji powinien być przekazywany do Podmiotu Prowadzącego Rachunek w terminach przewidzianych w regulacjach danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek oraz w terminie zgłoszenia Żądania Wcześniejszego Wykupu lub Zawiadomienia o Wcześniejszym Wykupie. W razie niedostarczenia przez Obligatariusza w wymaganych terminach Certyfikatu Rezydencji, podatek zostanie odprowadzony w pełnej wysokości, bez uwzględnienia mających zastosowanie umów o unikaniu podwójnego opodatkowania.

11.3 Obligatariusz zobowiązany jest dostarczyć odpowiedniemu Podmiotowi Prowadzącemu Rachunek wszelkie informacje wymagane przez obowiązujące przepisy prawa w związku z płatnością Podatku Dochodowego.

11.4 Postanowienia zawarte w niniejszym punkcie 11 (*Opodatkowanie*) będą miały zastosowanie, o ile nie będą sprzeczne z obowiązującymi w danym czasie przepisami prawa.

12. WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA

12.1 Wartość Wskaźnika Zadłużenia

Emitent zapewni, że w Datach Obliczania w okresie od 30 czerwca 2025 roku do Daty Wykupu Wskaźnik Zadłużenia liczony za dany Okres Obliczeniowy nie będzie wyższy niż 0,80.

12.2 Obliczanie wskaźnika

12.2.1 Wskaźnik Zadłużenia będzie obliczany i testowany w każdej Dacie Obliczenia

za Okres Obliczeniowy, na podstawie ostatnich skróconych śródrocznych skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej oraz zbadanych przez biegłego rewidenta, ostatnich rocznych skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej; oraz

12.2.2 Wskaźnik Zadłużenia określony w punkcie 12 (*Wskaźnik Zadłużenia*) będzie obliczany na podstawie sprawozdań finansowych sporządzonych zgodnie z PSR.

12.2.3 Emitent będzie przekazywał zgodnie z punktem 18.2 (*Świadectwo Zgodności*) Obligatariuszom Świadectwo Zgodności zawierające odpowiednio informację o wysokości Wskaźnika Zadłużenia.

12.2.4 Każde Świadectwo Zgodności będzie zawierać, między innymi, obliczenia, co do zgodności z punktem 12.1 (*Wartość Wskaźnika Zadłużenia*).

12.2.5 Każde Świadectwo Zgodności powinno zostać podpisane zgodnie z zasadami reprezentacji Emitenta.

13. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

13.1 Postanowienia Ogólne

13.1.1 Obligatariusze mogą uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy na warunkach określonych w Warunkach Emisji i Ustawie o Obligacjach.

13.1.2 Z zastrzeżeniem poniższych postanowień, zasady zwoływania i organizacji Zgromadzenia Obligatariuszy oraz zasady podejmowania Uchwał Zgromadzenia Obligatariuszy określa Ustawa o Obligacjach.

13.1.3 Udział Obligatariuszy w Zgromadzeniu Obligatariuszy może być realizowany przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. Wykorzystywane środki komunikacji elektronicznej powinny zapewniać Obligatariuszom w szczególności:

(a) dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym wszystkich osób uczestniczących w Zgromadzeniu Obligatariuszy, w ramach której mogą one wypowiadać się w toku obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, przebywając w innym miejscu niż miejsce obrad Zgromadzenia Obligatariuszy; oraz

(b) wykonywanie osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu przed lub w toku Zgromadzenia Obligatariuszy.

13.1.4 W przypadku Obligatariusza lub Obligatariuszy zamierzających uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, udział takiego Obligatariusza w Zgromadzeniu Obligatariuszy będzie możliwy po weryfikacji tożsamości takiego Obligatariusza lub Obligatariuszy przez przewodniczącego Zgromadzenia Obligatariuszy. Przewodniczący po weryfikacji tożsamości takiego Obligatariusza lub Obligatariuszy sporządza listę Obligatariuszy biorących udział oraz głosujących podczas Zgromadzenia Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. Lista stanowi załącznik do protokołu Zgromadzenia Obligatariuszy.

13.1.5 Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawach:

(a) Postanowień Kwalifikowanych:

(i) w przypadku Obligacji nie wprowadzonych do ASO – zapadają większością ¾ głosów obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy;

(ii) w przypadku Obligacji wprowadzonych do ASO – wymagają zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy

(b) jakiejkolwiek zmiany Warunków Emisji innej niż zmiana Postanowień Kwalifikowanych, zapadają większością ¾ głosów obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy;

(c) obniżenie wartości nominalnej Obligacji wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy;

(d) innych niż wymienione w punkcie 13.1.5(a)-(c), w tym w sprawach:

(i) stwierdzenia, że dane zdarzenie opisane w punkcie 10 (*Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu*) stanowi podstawę do złożenia Zawiadomienia o Wcześniejszym Wykupie; lub

(ii) podjęcia Uchwały a Priori,

zapadają bezwzględną większością głosów obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy.

13.1.6 Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy są podejmowane w głosowaniu jawnym, w formie pisemnej, w formie elektronicznej lub poprzez aklamację (według decyzji przewodniczącego Zgromadzenia Obligatariuszy).

13.1.7 Zgromadzenie Obligatariuszy odbywa się w Warszawie (pod adresem wskazanym przez Emitenta w zawiadomieniu, publikowanym na Stronie Internetowej Emitenta zgodnie z punktem 13.2.4), nie później niż 21 dni od daty Ogłoszenia o Zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy.

13.1.8 Zgromadzenie Obligatariuszy może podejmować uchwały w sprawach innych niż Postanowienia Kwalifikowane, związanych z Obligacjami i Dokumentami Programu, w tym w szczególności w sprawach dotyczących wcześniejszego wykupu Obligacji, zgodnie z Warunkami Emisji oraz w innych przypadkach wskazanych w Warunkach Emisji.

13.1.9 Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy są wiążące dla wszystkich Obligatariuszy, w tym także tych Obligatariuszy, którzy nie uczestniczyli w Zgromadzeniu Obligatariuszy, głosowali przeciwko uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy lub nabyli Obligacje po dniu, w którym została podjęta uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy.

13.2 Zwołanie Zgromadzenia Obligatariuszy

13.2.1 Obligatariusze reprezentujący co najmniej 1/10 Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji ("**Uprawnieni Obligatariusze**") mogą żądać zwołania (wraz z podaniem uzasadnienia) Zgromadzenia Obligatariuszy w ciągu 14 dni od dnia przedstawienia stosowanego żądania.

13.2.2 Uprawnieni Obligatariusze kierują żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy ("**Żądanie Zwołania ZO**") do Emitenta na adres email: obligacje@tdj.pl, w formie elektronicznej, zasadniczo zgodnej ze wzorem stanowiącym Załącznik 2 (*Wzór Żądania Zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy*) załączając świadectwo depozytowe, o którym mowa w art. 9 Ustawy o Obrocie, a następnie oryginał Żądania Zwołania ZO przekazując Emitentowi.

13.2.3 W przypadku, o którym mowa w punkcie 13.2.1, Emitent w terminie 2 Dni Roboczych od otrzymania Żądania Zwołania ZO, opublikuje na Stronie Internetowej Emitenta oświadczenie, w którym poda liczbę oraz łączną wartość nominalną Obligacji, których posiadaczami są podmioty z grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o Rachunkowości ("**Oświadczenie Emitenta**").

13.2.4 W przypadku, o którym mowa w punkcie 13.2.1, jeżeli na podstawie Oświadczenia Emitenta okaże się, że Żądanie Zwołania ZO zostało złożone przez 1/10 Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji, Emitent opublikuje tę informację na Stronie Internetowej Emitenta.

13.2.5 Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje się w trybie ogłoszenia, zawierającego informację o dacie, godzinie i miejscu Zgromadzenia Obligatariuszy, a także o proponowanym porządku obrad i miejscu składania świadectw depozytowych. Ogłoszenie może zawierać także inne informacje niezbędne do podjęcia przez obligatariuszy decyzji o uczestniczeniu w Zgromadzeniu Obligatariuszy (w tym informacje o sposobie uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy i wykonywania głosu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej). Data ogłoszenia o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy jest jednocześnie datą zwołania tego Zgromadzenia Obligatariuszy.

14. PRZEDAWNIENIE

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

15. PRAWO WŁAŚCIWE

Zobowiązania wynikające z Obligacji podlegają prawu polskiemu.

16. FUNKCJA ORGANIZATORA, AGENTA DOKUMENTACYJNEGO I AGENTA KALKULACYJNEGO

16.1 W sprawach związanych z Obligacjami, Organizator, Agent Dokumentacyjny oraz Agent Kalkulacyjny ("**Agenci**") działają wyłącznie na zlecenie Emitenta i nie ponoszą żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Kwot do Zapłaty, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji. Agenci nie pełnią funkcji banku reprezentanta w rozumieniu art. 78 Ustawy o Obligacjach, ani nie są zobowiązani do reprezentowania Obligatariuszy wobec Emitenta, w związku z wykonywanymi funkcjami.

16.2 Agenci w ramach prowadzonej działalności współpracują z Emitentem w zakresie różnych usług i posiadają informacje, które mogą być istotne w kontekście sytuacji finansowej Emitenta oraz jego możliwości wywiązywania się z zobowiązań wynikających z Obligacji, jednakże nie są uprawnieni do ich udostępniania Obligatariuszom, chyba że Emitent wyraźnie wskaże dokumenty i informacje, które mają być przekazane Obligatariuszom w związku z Obligacjami i pełnieniem funkcji przez danego Agenta. Wykonywanie przez Agentów określonych czynności w związku z Obligacjami oraz pełnienie określonych funkcji w związku z Obligacjami nie uniemożliwia Agentowi oraz jego podmiotom zależnym lub stowarzyszonym a także grupom kapitałowym, do których należą, świadczenia Emitentowi innych usług, doradzania Emitentowi lub współpracy z Emitentem w każdym innym dowolnym zakresie lub formie.

16.3 W przypadku niedokonania płatności przez Emitenta:

16.3.1 Podmiot Prowadzący Rachunek, działając zgodnie ze swoimi wewnętrznymi regulacjami, wyda każdemu Obligatariuszowi zapisanemu na prowadzonym przez niego Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczym, na jego pisemne żądanie dokument, w którym stwierdzi brak płatności lub dokonanie częściowej płatności z tytułu Obligacji w dniu jej wymagalności (lub inny dokument wykazujący właściwie brak płatności lub dokonanie częściowej płatności z tytułu Obligacji w dniu jej wymagalności), a Obligatariusze będą dochodzić swoich praw bezpośrednio od Emitenta przy zastosowaniu właściwych środków prawnych oraz procedury określonej w Warunkach Emisji.

16.4 Z zastrzeżeniem obowiązujących przepisów prawa, Agenci nie dokonują oceny korzyści ani ryzyka inwestycji w Obligacje i nie ponoszą odpowiedzialności za żadną stratę ani szkodę poniesioną przez Obligatariuszy w związku z nabyciem Obligacji.

17. ZAWIADOMIENIA

17.1 Wszelkie zawiadomienia (w tym treść protokołów zawierających Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy, Świadectw Zgodności oraz Świadectw Zgodności *Pro Forma*) kierowane będą do Obligatariusza przez podanie ich do publicznej wiadomości przez Emitenta poprzez:

17.1.1 ich publikację na Stronie Internetowej Emitenta; lub

17.1.2 zgodnie z obowiązującymi przepisami (w tym regulacjami ASO), w formie raportów bieżących (jeżeli Emitent będzie zobowiązany do publikowania raportów bieżących na podstawie odrębnych przepisów).

17.2 Wszelkie zawiadomienia kierowane do Emitenta będą uważane za doręczone, jeżeli zostały wysłane listem poleconym lub pocztą kurierską pod adres siedziby Emitenta ujawniony w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego oraz gdy podmiot wysyłający takie zawiadomienie otrzyma potwierdzenie jego doręczenia lub w przypadku dokumentów sporządzonych w formie elektronicznej (podpisanej kwalifikowanym podpisem elektronicznym), poprzez przesłanie wiadomości na adresy poczty elektronicznej Emitenta wskazane w punkcie 13.2.2.

18. OBOWIĄZKI INFORMACYJNE ORAZ MATERIAŁY PRZECHOWYWANE

18.1 Sprawozdania Finansowe

Emitent dostarczy Obligatariuszom poprzez publikację na Stronie Internetowej Emitenta:

18.1.1 gdy tylko będą dostępne, lecz w każdym wypadku nie później niż w terminie 5 miesięcy od zakończenia każdego roku obrotowego zbadane przez biegłego rewidenta skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej oraz jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta za ten rok finansowy; oraz

18.1.2 gdy tylko będą dostępne, lecz w każdym wypadku nie później niż w terminie 3 miesięcy od zakończenia każdego półrocza obrotowego skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej oraz jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta za to półrocze finansowe,

przy czym, jeżeli z obowiązujących w danym czasie przepisów mających zastosowanie dla spółek, których instrumenty dłużne notowane są na rynku regulowanym GPW lub ASO wynikają inne terminy przekazywania sprawozdań finansowych, Emitent dostarczy Obligatariuszom sprawozdania finansowe w terminach określonych zgodnie z tymi przepisami.

18.2 Świadectwo Zgodności

Emitent dostarczy Obligatariuszom poprzez publikację na Stronie Internetowej Emitenta Świadectwo Zgodności nie później niż w terminie 15 Dni Roboczych od Daty Przekazania Sprawozdań Finansowych zawierające dane na Datę Obliczenia, którego dotyczy to Świadectwo Zgodności.

18.3 **Informacje**

Emitent zawiadomi Obligatariuszy poprzez publikację na Stronie Internetowej Emitenta, o każdym zdarzeniu stanowiącym Podstawę Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu lub Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania (i ewentualnych działaniach podjętych w celu naprawy tego stanu rzeczy) niezwłocznie oraz nie później niż 2 Dni Robocze po powzięciu wiadomości o jego wystąpieniu.

18.4 **Materiały Przechowywane**

Emitent będzie publikował Materiały Przechowywane na Stronie Internetowej Emitenta. Materiały Przechowywane przekazane przez Emitenta w postaci wydruków, do czasu upływu przedawnienia roszczeń wynikających z Obligacji znajdują się w siedzibie Agenta Dokumentacyjnego.

19. WPROWADZENIE OBLIGACJI DO OBROTU W ASO

Emitent wprowadzi Obligacje do obrotu w ASO do dnia wskazanego w punkcie 13 Suplementu Emisyjnego.

Wystawiono – Katowice, 27 listopada 2025 roku

Katarzyna Agnieszka Unold

Elektronicznie podpisany przez Katarzyna Agnieszka Unold
Data: 2025.11.27 15:49:05 +01'00'

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez [illegible]tej Solik
Data: 2025.11.27 16:18:28 CET

podpisy osób upoważnionych do reprezentacji INVEST TDJ ESTATE SP. Z O.O.

ZAŁĄCZNIK 1
DO WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI
SUPLEMENT EMISYJNY

Niniejszy dokument stanowi suplement emisyjny do warunków emisji ("**Warunki Emisji**") Obligacji serii wskazanej w punkcie 1 poniżej, emitowanych przez Invest TDJ Estate sp. z o.o. ("**Emitent**") w ramach programu emisji obligacji Emitenta, zgodnie z którym Emitent może dokonywać wielokrotnych emisji obligacji do łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych obligacji w wysokości 200.000.000 PLN (dwieście milionów złotych).

Niniejszy dokument powinien być czytany łącznie z Warunkami Emisji i stanowi integralną część Warunków Emisji danej serii Obligacji wraz ze wszystkimi załącznikami do Warunków Emisji, oraz w rozumieniu Ustawy o Obligacjach stanowi jednolity dokument sporządzony w Katowicach w dniu 27 listopada 2025 roku.

Terminy pisane wielką literą i niezdefiniowane w niniejszym suplemencie emisyjnym mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.

SZCZEGÓŁOWE WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

1. Numer serii — 3/2025
2. Maksymalna liczba Obligacji proponowanych do nabycia w serii — 65.000
3. Maksymalna łączna wartość nominalna Obligacji — 65.000.000 PLN
4. Wartość nominalna jednej Obligacji — 1.000 PLN
5. Data Emisji — 16 grudnia 2025 roku
6. Data Wykupu — 30 czerwca 2028 roku
7. Daty Płatności Odsetek

Numer Okresu Odsetkowego	Data Ustalenia Praw	Data Płatności Odsetek dla Okresu Odsetkowego wskazanego w Kolumnie 1
Kolumna 1	**Kolumna 2**	**Kolumna 3**
1	22 grudnia 2025 roku	30 grudnia 2025 roku

2	25 czerwca 2026 roku	30 czerwca 2026 roku
3	23 grudnia 2026 roku	30 grudnia 2026 roku
4	25 czerwca 2027 roku	30 czerwca 2027 roku
5	27 grudnia 2027 roku	30 grudnia 2027 roku
6	27 czerwca 2028 roku	30 czerwca 2028 roku

8. Premia oraz dni realizacji Opcji Emitenta Wcześniejszego Wykupu

Data Płatności Odsetek, w którym może być wykonana Opcja Emitenta Wcześniejszego Wykupu	**Premia (% wartości nominalnej jednej Obligacji)**
30 grudnia 2026 roku	0,50% wartości nominalnej jednej Obligacji
30 czerwca 2027 roku	0,25% wartości nominalnej jednej Obligacji
30 grudnia 2027 roku	Brak Premii

9.	Stopa Bazowa	WIBOR 6M
10.	Cel Emisji	Refinansowanie w części obligacji serii B w terminach realizacji opcji Emitenta wcześniejszego wykupu tych obligacji lub finansowanie ogólnych celów biznesowych Grupy Kapitałowej
11.	Agent Dokumentacyjny	Kancelaria Notarialna Jacek Wojdyło Marcin Gregorczyk s.c.
12.	Pierwsza Data Obliczenia określona dla Wskaźnika Zadłużenia:	30 czerwca 2025 roku
13.	Termin na wprowadzenie Obligacji do ASO	W Dacie Emisji

14. Marża 4,25% w skali roku

ZAŁĄCZNIK 2
DO WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI
WZÓR ŻĄDANIA ZWOŁANIA ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

ŻĄDANIE ZWOŁANIA ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

Od: **[●]**

Do: Invest TDJ Estate sp. z o.o.

Z kopią do: Trigon Dom Maklerski S.A.

Dotyczy: Obligacji serii **[●]** emitowanych przez Invest TDJ Estate sp. z o.o. ("**Emitent**") na podstawie warunków emisji z dnia **[●]** roku ("**Warunki Emisji**"), w ramach programu emisji obligacji do kwoty 200.000.000 złotych.

Szanowni Państwo,

W związku z punktem 13.2 (*Zwołanie Zgromadzenia Obligatariuszy)* Warunków Emisji, niniejszym składamy żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy w terminie 14 dni od dnia otrzymania niniejszego pisma.

Zgodnie z art. 50 ust. 3 Ustawy o Obligacjach wyjaśniamy, że [wskazać uzasadnienie żądania zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy]

Niniejsze Żądanie Zwołania ZO, składane jest w trybie punktu 13.2.2 Warunków Emisji.

Wszelkie terminy pisane wielką literą, a niezdefiniowane inaczej w niniejszym piśmie mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.

Z poważaniem,

W imieniu [Obligatariuszy]

Podpis: …….....…….....

[*osoby uprawnione do reprezentacji*]

Załącznik: Świadectwo depozytowe, o którym mowa w art. 9 Ustawy o Obrocie

ZAŁĄCZNIK 3
DO WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI
WZÓR ŚWIADECTWA ZGODNOŚCI

ŚWIADECTWO ZGODNOŚCI

[MIEJSCOWOŚĆ], [DATA]

Od: Invest TDJ Estate sp. z o.o.

Do: Obligatariusze Obligacji serii [●]

Data: [●]

Dotyczy: Obligacji serii [●] emitowanych przez Invest TDJ Estate sp. z o.o. ("**Emitent**") na podstawie warunków emisji z dnia [●] roku ("**Warunki Emisji**"), w ramach programu emisji obligacji do kwoty 200.000.000 złotych.

Odwołujemy się do Warunków Emisji. Niniejsze pismo jest Świadectwem Zgodności. Wszelkie terminy w niniejszym Świadectwie Zgodności pisane wielką literą, a niezdefiniowane w nim odmiennie, mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.

Zgodnie z punktem [●] Warunków Emisji, Emitent niniejszym przekazuje do wiadomości Obligatariuszy niniejsze Świadectwo Zgodności zawierające wyliczenie wysokości Wskaźnika Zadłużenia sporządzone na podstawie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta za właściwe półrocze obrotowe zakończone w dniu [●].

W związku z powyższym potwierdzamy, że na dzień [●] roku wysokość Wskaźnika Zadłużenia wynosi: [●].

Wskaźnik	**Wzór wskaźnika**	**Dane liczbowe w mln. PLN**	**Wartość wskaźnika**	**Wskaźnik w wymaganym przedziale**
Wskaźnik Zadłużenia				[tak]/[nie]

[Potwierdzamy, że na dzień niniejszego Świadectwa Zgodności nie występuje Podstawa Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu ani Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania.]

[Potwierdzamy, że w okresie od [●] do [●] pomiędzy [Emitentem/[●]] a [●] zostały zawarte umowy pożyczki wskazane w poniższej tabeli.]

Nazwa umowy	Data zawarcia	Wierzyciel	Dłużnik	Kwota	Data spłaty
[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]]

[Potwierdzamy, że w okresie od [•] do [•] [Emitent/[•]] dokonał spłaty kwot z tytułu umów pożyczek wskazanych w poniższej tabeli, w trybie określonym w punkcie 10.13.4 Warunków Emisji.]

Nazwa umowy	Data zawarcia	Wierzyciel	Dłużnik	Kwota	Data spłaty
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]]

[Potwierdzamy, że w okresie od [•] do [•] [Emitent/[•]] nie dokonywał spłaty kwot z tytułu umów pożyczek wymienionych w ostatnim Świadectwie Zgodności, w trybie określonym w punkcie 10.13.4 Warunków Emisji.]

Podpis: …….....…….....

[*osoby uprawnione do reprezentacji Emitenta*]

ZAŁĄCZNIK 4
DO WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI
WZÓR ŚWIADECTWA ZGODNOŚCI *PRO FORMA*

ŚWIADECTWO ZGODNOŚCI PRO FORMA

[MIEJSCOWOŚĆ], [DATA]

Od: Invest TDJ Estate sp. z o.o.

Do: Obligatariusze Obligacji serii [●]

Data: [●]

Dotyczy: Obligacji serii [●] emitowanych przez Invest TDJ Estate sp. z o.o. ("**Emitent**") na podstawie warunków emisji z dnia [●] roku ("**Warunki Emisji**"), w ramach programu emisji obligacji do kwoty 200.000.000 złotych.

Odwołujemy się do Warunków Emisji. Niniejsze pismo jest Świadectwem Zgodności *Pro Forma*. Wszelkie terminy w niniejszym Świadectwie Zgodności *Pro Forma* pisane wielką literą, a niezdefiniowane w nim odmiennie, mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.

W związku z punktem [●][1] Warunków Emisji potwierdzamy, że na dzień [●] roku wysokość [Wskaźnika Zadłużenia wynosi: [●].][2]

Wskaźnik	Wzór wskaźnika	Dane liczbowe w mln. PLN	Wartość wskaźnika	Wskaźnik w wymaganym przedziale
[Wskaźnik Zadłużenia				[tak]/[nie]][3]

Podpis: …….....…….....

[*osoby uprawnione do reprezentacji Emitenta*]

[1] Wstawić odwołanie do punktu Warunków Emisji dotyczącego zdarzenia lub czynności powodującej konieczność sporządzenia Świadectwa Zgodności *Pro Forma*.

[2] Wstawić. w sytuacji opisanej w punkcie 1.1.20 (b) lub 10.14.4(b) Warunków Emisji.

[3] Wstawić. w sytuacji opisanej w punkcie 1.1.20 (b) lub 10.14.4(b) Warunków Emisji.

5. Definicje i objaśnienia skrótów

Wszelkie terminy pisane wielką literą a niezdefiniowane w niniejszej Nocie Informacyjnej mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji stanowiących załącznik do niniejszej Noty Informacyjnej.

"**ASO**" oznacza alternatywny system obrotu organizowany przez GPW.

"**Emitent**" oznacza Invest TDJ Estate sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach przy al. Walentego Roździeńskiego 1A, 40-202 Katowice, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000766863, NIP 6452538669, REGON 243396952.

"**GPW**" oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

"**Grupa**" oznacza Emitenta i jego podmioty zależne.

"**KDPW**" oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie.

"**KNF**" oznacza Komisję Nadzoru Finansowego.

"**Kodeks Cywilny**" oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks cywilny (ze zmianami).

"**KRS**" oznacza Krajowy Rejestr Sądowy.

"**Nota Informacyjna**" oznacza niniejszą notę informacyjną.

"**Obligacje**" oznacza do 65.000 sztuk obligacji na okaziciela serii 3/2025 o wartości nominalnej 1.000 PLN każda, wyemitowane przez Emitenta na podstawie Warunków Emisji.

"**Nowa Ustawa o Ochronie Praw Nabywcy**" oznacza ustawę z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (ze zmianami).

"**PLN**" oznacza złoty polski.

"**Prawo Restrukturyzacyjne**" oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku - Prawo restrukturyzacyjne (ze zmianami).

"**Prawo Upadłościowe**" oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 roku - Prawo upadłościowe (ze zmianami).

"**Program**" oznacza program emisji obligacji Emitenta, zgodnie z którym Emitent może dokonywać wielokrotnych emisji obligacji do łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych obligacji wynoszącej 200.000.000 PLN.

"**Regulamin ASO GPW**" oznacza Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu, wraz z załącznikami, w brzmieniu przyjętym Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu GPW z dnia 1 marca 2007 r., z późn. zm.

"**Rozporządzenie MAR**" oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku) oraz uchylającego dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE.

"**Ustawa o BFG**" oznacza ustawę z dnia 10 czerwca 2016 roku o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (ze zmianami).

"**Ustawa o Księgach Wieczystych i Hipotece**" oznacza ustawę z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (ze zmianami).

"**Ustawa o Obligacjach**" oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (ze zmianami).

"**Ustawa o Obrocie**" oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi (ze zmianami).

"**Ustawa o Ofercie**" oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (ze zmianami).

"**Warunki Emisji**" oznacza warunki emisji z dnia 27 listopada 2025 r., mające zastosowanie do Obligacji.