

NOTA INFORMACYJNA

sporządzona w związku z ubieganiem się o wprowadzenie do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

obligacji zwykłych na okaziciela serii F

wyemitowanych przez Resi Capital S.A. z siedzibą w Krakowie



Niniejsza nota informacyjna została sporządzona w związku z ubieganiem się o wprowadzenie instrumentów finansowych objętych tą notą 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.

Data sporządzenia: 18 sierpnia 2026 r.

I. OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W NOCIE INFORMACYJNEJ

Działając w imieniu Resi Capital S.A. z siedzibą w Krakowie, niniejszym oświadczam, że według mojej najlepszej wiedzy 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.

Barbara
Maria
Falewicz

Elektronicznie
podpisany przez
Barbara Maria Falewicz
Data: 2026.08.18
17:50:50 +02'00'

Barbara Falewicz – Prezes Zarządu Emitenta

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

II. WSTĘP

2.1. Podstawowe informacje o Emitencie

Nazwa i forma prawna:	Resi Capital Spółka Akcyjna
Siedziba i adres:	ul. Wielicka 20, 30 – 552 Kraków
KRS:	0000838642, rejestr przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzony przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
NIP:	6793198944
REGON:	385960233
LEI:	259400YHD4N0LB3E1G69
Numer telefonu:	+48 530 573 612
Strona internetowa:	https://resicapital.pl/
Adres poczty elektronicznej:	kontakt@resicapital.pl

2.2. Informacje czy działalność prowadzona przez emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody, a w przypadku istnienia takiego wymogu – dodatkowo przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał

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

SPIS TREŚCI

I.	OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W NOCIE INFORMACYJNEJ	2
II.	WSTĘP.....	3
2.1.	Podstawowe informacje o Emitencie	3
2.2.	Informacje czy działalność prowadzona przez emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody, a w przypadku istnienia takiego wymogu – dodatkowo przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał.....	3
III.	CZYNNIKI RYZYKA.....	6
3.1	Czynniki ryzyka dotyczące Grupy Emitenta	6
3.2	Czynniki związane z Obligacjami oraz z wprowadzeniem Obligacji do obrotu w ASO	13
IV.	INFORMACJE O DŁUŻNYCH INSTRUMENTACH FINANSOWYCH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU	22
4.1.	Cel Emisji	22
4.2.	Rodzaj dłużnych instrumentów finansowych	22
4.3.	Wielkość emisji	22
4.4.	Wartość nominalna i cena emisyjna Obligacji.....	22
4.5.	Informacja o wynikach subskrypcji lub sprzedaży instrumentów dłużnych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie zgodnie z zakresem określonym w § 10 Załącznika 4 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu.....	22
4.6.	Warunki wykupu Obligacji i warunki wypłaty oprocentowania Obligacji	23
4.7.	Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji	25
4.8.	Wysokość i forma zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia	26
4.9.	Nazwa firma), siedziba, adres i numery telekomunikacyjne, sąd rejestrowy i numery rejestrów Administratora Zabezpieczenia	30
4.10.	Wartość zaciągniętych zobowiązań, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustaloną 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	31
4.11.	Dane umożliwiające potencjalnym nabywcom Obligacji orientację w efektach przedsięwzięcia, które ma być sfinansowane z emisji Obligacji, oraz zdolność Emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z Obligacji, jeżeli przedsięwzięcie jest określone.....	31
4.12.	Ogólne informacje o ratingu przyznanym Emitentowi lub Obligacjom, ze wskazaniem instytucji dokonującej tej oceny, oraz odesłanie do szczegółowych warunków ratingu określonych w informacjach dodatkowych	31
4.13.	Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na świadczenie pieniężne	31
4.14.	W przypadku ustanowienia jakiejkolwiek formy zastawu lub hipoteki jako zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji – wycena przedmiotu zastawu lub hipoteki dokonana przez uprawniony podmiot lub skrót tej wyceny.....	31
4.15.	W przypadku emisji obligacji zamiennych na akcje: (a) liczba głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta, która przysługiwałaby z objętych akcji, (b) ogólna liczba głosów na walnym zgromadzeniu	

Emitenta	32
4.16. W przypadku emisji obligacji z prawem pierwszeństwa: (a) liczba akcji przypadających na jedną obligację, (b) cena emisyjna akcji lub sposób jej ustalenia, (c) terminy, od których przysługują i wygasają prawa obligatariuszy do nabycia tych akcji.....	32
4.17. Oświadczenie Emitenta stwierdzające, że według niego aktywa obrotowe Emitenta i Grupy Emitenta wystarczają do pokrycia bieżących potrzeb odpowiednio Emitenta i Grupy Emitenta, to jest potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia Noty Informacyjnej, a jeśli nie – wskazanie w jaki sposób zamierza zapewnić potrzebne dodatkowo aktywa obrotowe	32
V. ZAŁĄCZNIKI	F-1
5.1. Odpis z Krajowego Rejestru Sądowego Emitenta.....	F-1
5.2. Statut Emitenta	F-11
5.3. Uchwały stanowiące podstawę emisji Obligacji	F-21
5.4. Warunki Emisji Obligacji	F-27
5.5. Umowa Administrowania Zabezpieczeniami	F-101
5.6. Umowa Poręczenia.	F-127
5.7. Oświadczenie Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji.	F-135
5.8. Oświadczenie Emitenta i Administratora Zabezpieczeń ws. ustanowienia zabezpieczeń Obligacji. .	F-144
5.9. Definicje i objaśnienia skrótów	F-145

III. CZYNNIKI RYZYKA

Przed podjęciem decyzji o dokonaniu inwestycji w Obligacje potencjalni inwestorzy powinni starannie przeanalizować czynniki ryzyka przedstawione poniżej oraz inne informacje zawarte w Nocie Informacyjnej. Realizacja jednego lub kilku z wymienionych ryzyk samodzielnie lub w połączeniu z innymi okolicznościami może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność Emitenta lub Grupy Emitenta oraz ich sytuację finansową, co z kolei może skutkować obniżeniem lub utratą przez Emitenta zdolności do wykonania zobowiązań z Obligacji, a tym samym poniesieniem przez Obligatariuszy straty równej całości lub części inwestycji w Obligacje.

Wskazane poniżej czynniki ryzyka są kluczowymi istotnymi czynnikami ryzyka właściwymi dla Emitenta i Grupy Emitenta oraz Obligacji i notowania Obligacji w Alternatywnym Systemie Obrotu. W związku z tym nie są jedynymi czynnikami ryzyka, na które Emitent lub Grupa Emitenta są narażeni. Pozostałe czynniki ryzyka obejmują ryzyka charakterystyczne generalnie dla spółek prowadzących działalność w Polsce oraz regionie Europy Środkowej (w szczególności na rynku właściwym dla Grupy Emitenta), globalną ekonomię i warunki polityczne, jak również ryzyka związane z ofertami publicznymi obligacji i notowaniem obligacji w obrocie zorganizowanym na terenie Unii Europejskiej. Podejmując decyzję inwestycyjną co do nabycia Obligacji, inwestorzy powinni wziąć pod uwagę również wszelkie takie inne czynniki ryzyka, gdyż ich ziszczenie się może również mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności lub perspektywy rozwoju Emitenta i Grupy Emitenta.

Nie można wykluczyć, że z upływem czasu ryzyka określone poniżej nie będą stanowiły kompletnej ani wyczerpującej listy i w związku z tym przedstawione poniżej ryzyka nie mogą być traktowane jako jedyne, na które Emitent i Grupa Emitenta są narażeni. Emitent i Grupa Emitenta mogą być narażeni na dodatkowe ryzyka i niewiadome, które nie są obecnie znane Emitentowi.

Poniższa kolejność opisanych czynników ryzyka nie jest związana z oceną prawdopodobieństwa zaistnienia negatywnych zdarzeń lub oceną ich istotności.

3.1 Czynniki ryzyka dotyczące Grupy Emitenta

3.1.1. Ryzyko utraty płynności finansowej Grupy Emitenta

Grupa Emitenta realizuje projekty inwestycyjne o charakterze długoterminowym (powyżej roku), które cechuje relatywnie długi okres zwrotu. W początkowym okresie realizacji projektów Grupa Emitenta może nie generować istotnych wpływów gotówkowych z tytułu przedsprzedaży mieszkań. W przypadku nieterminowego spływu należności od klientów lub – w skrajnym przypadku – braku wpływów pieniężnych w wymaganej wysokości oraz braku możliwości zapewnienia alternatywnych źródeł finansowania, Emitent może mieć trudności w utrzymaniu płynności finansowej.

Na spółkach zależnych Emitenta prowadzących działalność deweloperską ciąży ponadto obowiązek stosowania w relacjach z klientami mieszkaniowych rachunków powierniczych, co powoduje konieczność uzupełnienia brakującego finansowania (przekazywanego przez bank deweloperowi dopiero po zakończeniu określonego etapu inwestycji) ze środków własnych lub poprzez finansowanie dłużne.

Możliwość korzystania z zewnętrznych źródeł finansowania uzależniona jest nie tylko od sytuacji finansowej Grupy Emitenta oraz poszczególnych spółek z Grupy Emitenta (dłużników), ale również od ogólnej koniunktury gospodarczej, skłonności banków do finansowania projektów deweloperskich, koniunktury na rynku kapitałowym i zaufania inwestorów, popytu i cen na rynku mieszkaniowym oraz szeregu innych czynników zewnętrznych. Brak dostępności finansowania zewnętrznego w oczekiwanym czasie, kwotach i przy określonych cenach, może wpłynąć na opóźnienia realizacji inwestycji, a w skrajnych przypadkach je uniemożliwić.

Materializacja ryzyka utraty płynności w sposób bezpośredni przełożyłaby się na zdolność Emitenta do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji.

Emitent stara się ograniczać powyższe ryzyko, systematycznie monitorując realizowane projekty, zarówno pod kątem płynności finansowej, jak również zawierając umowy na dostawy materiałów i usług z odroczoneymi

terminami płatności. Ponadto, Emitent zarządza ryzykiem utraty płynności finansowej poprzez bieżące monitorowanie spływu należności oraz dokonywanie projekcji przepływów finansowych dla każdego z realizowanych projektów osobno, jak i w skali całego przedsiębiorstwa Emitenta.

3.1.2. Ryzyko związane z refinansowaniem zobowiązań Grupy Emitenta

Do prowadzenia działalności Grupa Emitenta potrzebuje znaczących środków finansowych, a potrzeby te są w istotnym stopniu zaspokajane zewnętrznym finansowaniem w formie emisji obligacji i pożyczek, a historycznie również kredytu bankowego.

Zobowiązania z tytułu obligacji stanowią jednostkowo najwyższe zobowiązania Grupy Emitenta. Według stanu na dzień 31 grudnia 2025 r. pozostające do spłaty zobowiązania z tytułu obligacji wyniosły łącznie 204,4 mln zł. Po dniu bilansowym Emitent dokonał całościowej spłaty zobowiązań z tytułu emisji obligacji serii A i B na łączną kwotę 13,6 mln zł oraz częściowej amortyzacji zobowiązań z tytułu emisji obligacji serii D na kwotę ok. 9 mln zł, natomiast spółka ReCap SPV 8 dokonała wcześniejszego wykupu obligacji serii A o łącznej wartości nominalnej 89,5 mln zł. Grupa Emitenta terminowo spłaca zobowiązania z tytułu obligacji, w tym niektóre ze zobowiązań spłaca przedterminowo. Nie można jednak wykluczyć, że w przyszłości pojawią się trudności z terminową obsługą zobowiązań z tytułu obligacji, w tym w szczególności ograniczenia w możliwości refinansowania ich kolejnymi seriami obligacji. Emitent zwraca uwagę, że terminy wykupu pozostających do spłaty emisji obligacji przypadają przed Dniem Wykupu.

Drugą największą kategorią zobowiązań Grupy Emitenta są pożyczki, których łączna wartość według stanu na dzień 31 grudnia 2025 r. wyniosła 185,6 mln zł, w tym 45,1 mln zł pożyczek od jednostek powiązanych, z czego 42,8 mln zł to pożyczki długoterminowe. Po dniu bilansowym Emitent i spółka ReCap SPV 4 sp. z o.o. spłaciły pożyczki na łączną kwotę 43 mln zł, spółka ReCap SPV 10 sp. z o.o. otrzymała pożyczkę od jednostki niepowiązanej na kwotę 20 mln zł, a spółka ReCap SPV 8 sp. z o.o. spłaciła pożyczki na łączną kwotę 43,5 mln zł. Należy mieć na uwadze, że termin spłaty pożyczek od podmiotów niepowiązanych przypada przed Dniem Wykupu i może częściowo ograniczyć zdolność Grupy Emitenta do obsługi innych zobowiązań, w tym zobowiązań z tytułu Obligacji.

Emitent przewiduje, że źródłem spłaty ww. zobowiązań będą środki pozyskane z emisji obligacji, wypracowane wyniki finansowe i refinansowanie zobowiązań.

Zdolność Grupy Emitenta do obsługi zobowiązań zależy w istotnej mierze od powodzenia rynkowego prowadzonych projektów deweloperskich. W przypadku, gdy projekt nie uzyska wymaganych zgód administracyjnych, w tym pozwolenia na użytkowanie, nie zostanie ukończony lub przychody z jego sprzedaży będą niższe niż założono, zdolność Grupy Emitenta do regulowania zobowiązań, może zostać ograniczona. Wywiązanie się przez Grupę Emitenta ze zobowiązań, w tym ze zobowiązań z tytułu Obligacji, w przypadku braku innych źródeł kapitału, może wymagać ich refinansowania. Ryzyko refinansowania dotyczy zarówno samej zdolności do wykupu zapadającego zadłużenia jak i warunków, na których może ono zostać refinansowane.

Dostępność refinansowania może być okresowo utrudniona lub ograniczona. Istotne lub długotrwałe ograniczenie lub brak dostępności takich środków pieniężnych może niekorzystnie wpłynąć na zdolność Grupy Emitenta do spłaty zobowiązań, w tym zobowiązań wynikających z Obligacji.

Możliwość wykorzystania zewnętrznych źródeł finansowania uzależniona jest nie tylko od sytuacji finansowej Grupy Emitenta, ale również od ogólnej koniunktury gospodarczej, koniunktury na rynku kapitałowym i zaufania inwestorów, popytu na mieszkania, skłonności banków do finansowania podmiotów z branży nieruchomości, oraz szeregu innych czynników zewnętrznych. Brak dostępności finansowania zewnętrznego w oczekiwanym czasie, kwotach i na określonych warunkach, może uniemożliwić Grupie Emitenta wywiązanie się ze zobowiązań, w tym zobowiązań wynikających z Obligacji.

3.1.3. Ryzyko wzrostu cen lub ograniczenia dostępności kluczowych materiałów i usług budowlanych

Jednym z kluczowych czynników determinujących wysokość nakładów ponoszonych na realizację projektu są: (i) ceny materiałów budowlanych, w znacznej mierze determinowane istniejącą podażą, cenami transportu oraz energii elektrycznej, stanowiącej istotną część kosztów produkcji m.in. stali, cementu i szkła, oraz (ii) ceny usług budowlanych, determinowane m.in. kosztami pracy, stanowiącymi pochodną dostępności wykwalifikowanych pracowników. Wzrost kosztów pracy lub cen materiałów budowlanych może zatem wpłynąć negatywnie, zarówno na faktyczne wykonanie budżetów projektów aktualnie realizowanych, jak i na wartości kosztorysowe projektów znajdujących się w fazie projektowania. Koszty realizacji projektu wyższe od oczekiwanych mogą negatywnie wpłynąć na możliwość realizacji projektu z zachowaniem rentowności oczekiwanej przez Grupę, a zatem na wyniki osiągane na sprzedaży obiektu. Niekorzystnie na przebieg realizacji projektów mogą wpłynąć również okresowe ograniczenia dostępności kluczowych materiałów lub usług budowlanych.

Pandemia COVID-19 była historycznie jedną z przyczyn wzrostów cen większości materiałów budowlanych i wykończeniowych, które wynikały m.in. z ograniczeń surowcowych, zakłóceń łańcuchów dostaw oraz zwiększania stanu zapasów przez wiele przedsiębiorstw do poziomów istotnie wyższych niż wcześniejsze. Grupa odnotowała w tym okresie wzrosty cen wybranych grup materiałów budowlanych i wykończeniowych.

Należy także mieć na uwadze, że dokonana w dniu 24 lutego 2022 r. inwazja Rosji na Ukrainę wpłynęła na otoczenie gospodarcze w całym regionie. Kontynuacja wojny może spowodować kolejne rozszerzenia pakietów dotychczas nałożonych sankcji gospodarczych, dalsze zaburzenia w łańcuchach dostaw, ograniczenie dostępności podwykonawców oraz ogólny wzrost cen materiałów wynikający m.in. z rosnących cen energii, co z kolei może przełożyć się w sposób istotny na koszty realizacji inwestycji prowadzonych przez Grupę Emitenta. Część z tych czynników została już w pewnym zakresie odnotowana przez Grupę Emitenta, jednak do tej pory nie miały one istotnego wpływu na codzienną działalność operacyjną, podejmowane decyzje inwestycyjne czy też harmonogram kluczowych projektów. Skutki zbliżone do tych, jakie wywołała wojna w Ukrainie, może mieć również konflikt zbrojny na Bliskim Wschodzie. Grupa Emitenta nie identyfikuje konkretnych konsekwencji w zakresie cen oraz dostępności nośników energii, jednak nie może wykluczyć ich wystąpienia w przyszłości. Należy jednocześnie podkreślić, że Grupa Emitenta nie prowadzi działalności operacyjnej na terenach Ukrainy, Rosji i Białorusi ani na Bliskim Wschodzie, nie jest też w jakikolwiek sposób powiązana z podmiotami z tych regionów.

Grupa Emitenta zawiera umowy gwarantujące odpowiednią jakość, termin dostawy i płatności oraz cenę konkretnych materiałów na potrzeby danego projektu, zgodnie z harmonogramem jego realizacji. Nie można jednak wykluczyć ryzyka zmiany cen u jednego lub wielu dostawców, w szczególności w przypadku gdyby wystąpiły wielomiesięczne opóźnienia w realizacji danego etapu projektu deweloperskiego lub też dla dostawców, u których cena uzależniona jest silnie od kursów walut. Istnieje także ryzyko kumulacji popytu ze strony konkurentów i innych podmiotów na określone materiały budowlane na lokalnym rynku w krótkim czasie. Zmiany cen materiałów budowlanych są trudne do przewidzenia, zaś ryzyko ewentualnego wzrostu cen nie zawsze można przełożyć, choćby częściowo, na ostatecznych nabywców mieszkań. Ponadto trudności z zaopatrzeniem skutkują ryzykiem opóźnienia realizacji poszczególnych projektów deweloperskich.

Realizacja ryzyka wzrostu cen lub ograniczenie dostępności kluczowych materiałów i usług budowlanych może mieć negatywny wpływ na wysokość wyników finansowych, rentowność, sytuację finansową lub przepływy Grupy Emitenta, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji. Potencjalny dalszy negatywny wpływ na działalność Grupy wynikający z rosnących kosztów realizacji inwestycji i ograniczonej dostępności podwykonawców, będzie przynajmniej częściowo mitygowany przez skupione wewnątrz Grupy kompetencje w zakresie generalnego wykonawstwa, bezpośrednie relacje z podwykonawcami oraz efekt skali umożliwiający optymalizację wykorzystania zasobów.

3.1.4. Ryzyko związane z usterekami i wadami zrealizowanych obiektów budowlanych, rękojmią oraz podwykonawcami

Jednym z czynników mających wpływ na przebieg realizacji projektu deweloperskiego jest współpraca z podwykonawcami. Pomimo współpracy Grupy Emitenta ze sprawdzonymi podwykonawcami oraz prowadzenia bieżącego nadzoru nad wykonywaniem robót budowlanych, nie jest ona w stanie w pełni zagwarantować niewystępowania usterek lub wad wybudowanych obiektów. Ujawnienie się usterek lub wad może mieć negatywny wpływ na wizerunek rynkowy Grupy Emitenta oraz na jej wynik finansowy, w związku z koniecznością poniesienia dodatkowych kosztów związanych z usunięciem usterki lub wady. Nie można również wykluczyć, że materiały użyte do realizacji robót budowlanych będą miały ukryte wady, które mogą wpłynąć na jakość budowanych obiektów. Pojawienie się któregoś z wyżej wymienionych czynników może powodować opóźnienia w realizacji projektu inwestycyjnego, kreować dodatkowe koszty oraz mieć wpływ na reputację Grupy Emitenta.

Na członkach Grupy Emitenta ciążyą wynikające z Kodeksu Cywilnego obowiązki z tytułu rękojmi. Wywiązanie się przez członków Grupy Emitenta z tych obowiązków może być związane z poniesieniem dodatkowych kosztów. Dodatkowo, zgodnie z art. 647¹ § 5 Kodeksu Cywilnego, inwestor lub generalny wykonawca w trakcie realizacji poszczególnych przedsięwzięć, ponosi solidarną odpowiedzialność za wypłatę wynagrodzeń za roboty budowlane przez podwykonawców zgłoszonych w sposób przewidziany przepisami prawa, w stosunku do których nie zgłosił on swojego sprzeciwu. Powyższy przepis rozszerza odpowiedzialność generalnego wykonawcy, obejmując jej zakresem wynagrodzenie na rzecz podwykonawców, mimo że odpowiedzialność taka nie wynika z zawartej między wykonawcą a podwykonawcą umowy. Nie można wykluczyć ryzyka, iż spółka z Grupy Emitenta prowadząca roboty budowlane w charakterze inwestora lub generalnego wykonawstwa, będzie ponosiła konsekwencje finansowe związane z solidarną odpowiedzialnością za wypłatę wynagrodzeń podwykonawcom.

3.1.5. Ryzyko związane z trudnościami w uzupełnianiu banku ziemi oraz ograniczenia dostępności nowych atrakcyjnych nieruchomości

Widoczny w ostatnich latach w Polsce popyt na nieruchomości mieszkaniowe przekłada się na wysokie zainteresowanie najbardziej atrakcyjnymi nieruchomościami gruntowymi przeznaczonymi do zabudowy. W konsekwencji, z jednej strony zmniejsza się liczba nieruchomości w najlepszych lokalizacjach, głównie w centrach miast, których nabyciem może być zainteresowana Grupa Emitenta, z drugiej następuje wzrost ich cen. Utrzymywanie się ww. zjawisk w średnim i długim okresie może przełożyć się na ograniczenie możliwości przygotowywania i rozwijania przez Grupę Emitenta nowych atrakcyjnych projektów, a tym samym ograniczyć skalę przychodów lub wpłynąć na wzrost kosztów projektów, np. ze względu na konieczność nabywania dobrze zlokalizowanych nieruchomości zabudowanych i przeprowadzania wyburzeń.

Dodatkowo, kluczowym czynnikiem decydującym o powodzeniu pojedynczego projektu deweloperskiego jest dobra lokalizacja inwestycji. Grupa Emitenta prowadzi planowanie strategiczne w zakresie pozyskiwania gruntów pod przyszłe projekty deweloperskie, ale nie jest w stanie zapewnić, iż w przyszłości pozyska ona odpowiednie grunty pod odpowiednią lokalizację inwestycji. Do podstawowych przeszkód w pozyskiwaniu atrakcyjnych gruntów pod budowę zaliczyć należy: konkurencję na rynku nieruchomości, czasochłonność uzyskiwania pozwoleń na budowę, brak dostępności do podstawowej infrastruktury, nieuchwalone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz przewlekłe procedury administracyjne. Pomimo przeprowadzania wszechstronnych analiz, przed zakupem każdego gruntu nie da się wykluczyć, iż Grupa Emitenta nie napotka nieoczekiwanych przeszkód powodujących zwiększenie kosztów przygotowania gruntów pod budowę.

3.1.6. Ryzyko związane z zawieraniem umów z podwykonawcami powiązanymi

W toku prowadzonej przez siebie działalności, Grupa Emitenta zawiera transakcje z innymi podmiotami z grupy kapitałowej Poręczyciela, w tym z podmiotami powiązanymi w rozumieniu ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych. Tego rodzaju transakcje zapewniają efektywne prowadzenie działalności gospodarczej w ramach grupy kapitałowej Poręczyciela i obejmują głównie zakup gruntów od innych spółek z grupy kapitałowej Poręczyciela oraz finansowanie za pomocą pożyczek udzielonych przez podmioty

z grupy kapitałowej Poręczyciela. Ze względu na specyfikę transakcji między podmiotami powiązanymi, złożoność i niejednoznaczność regulacji prawnych w zakresie metod badania stosowanych cen, a także trudności w identyfikacji transakcji porównywalnych, nie można wykluczyć, że wobec podmiotów z grupy Poręczyciela mogą zostać zakwestionowane przyjęte w transakcjach metody określenia warunków rynkowych, z zastrzeżeniem ustawowych terminów przedawnienia zobowiązań podatkowych w związku z przedmiotem kontroli i innymi czynnościami sprawdzającymi, podejmowanymi przez organy podatkowe i organy kontroli skarbowej w powyższym zakresie.

3.1.7. Ryzyko wejścia w posiadanie lub posiadania przez Emitenta i spółki z Grupy Emitenta gruntów obciążonych ryzykiem operacyjnym lub wadami prawnymi, co może wpłynąć negatywnie na możliwość rozpoczęcia lub ukończenia projektu i jego sprzedaży

Nabywając grunt na potrzeby realizacji projektu, Grupa Emitenta dokonuje m.in. jego analizy technicznej. Nie można jednak wykluczyć sytuacji, że w trakcie realizacji inwestycji ujawnią się nieprzewidziane czynniki, takie jak wody gruntowe, niestabilność dolnych warstw gruntu, znaleziska archeologiczne lub inne obiekty, w tym nieujawnione elementy infrastruktury podziemnej, oraz brak dostatecznej ilości miejsca na zaplecze budowy, które mogą spowodować opóźnienie lub zwiększenie kosztów przygotowania gruntu pod budowę, a nawet – w skrajnym przypadku – uniemożliwić realizację projektu w planowanym kształcie.

Nieruchomość nabyta przez spółki z Grupy Emitenta może być obciążona wadami prawnymi. Wady prawne mogą dotyczyć m.in. wątpliwości w zakresie ustalenia właściciela nieruchomości, ujawnienia się właściciela nieruchomości bądź istniejących obciążeń prawami osób trzecich. Nieruchomości mogą zostać również objęte roszczeniami repriwatyzyjnymi. W niektórych przypadkach, ze względu na skomplikowanie prawa dotyczącego nieruchomości i niedoskonałości dotyczące rejestrów, w tym ksiąg wieczystych, może okazać się trudne lub wręcz niemożliwe ustalenie z całkowitą pewnością, że własność danej nieruchomości prawidłowo przeszła na spółkę z Grupy Emitenta. Transakcje takie mogą być zakwestionowane w oparciu o różne podstawy, np. może okazać się, że sprzedający nie miał prawa do przeniesienia własności nieruchomości, nie zostały spełnione wymogi dotyczące uzyskania koniecznych zgód korporacyjnych lub nie zarejestrowano przejścia tytułu własności w rejestrze. Istnieje również ryzyko, że w związku ze skomplikowaniem prawa dotyczącego nieruchomości sytuacja prawna danej nieruchomości przed transakcją nie jest całkowicie jasna, co może wiązać się z wydłużeniem lub opóźnieniem procesu zakupu nieruchomości i koniecznością spełnienia dodatkowych warunków przed rozpoczęciem realizacji projektu.

3.1.8. Ryzyko spadku cen mieszkań

Działalność Grupy Emitenta koncentruje się na projektowaniu, budowie oraz sprzedaży nowoczesnych mieszkań w segmencie premium oraz o podwyższonym standardzie dla klientów indywidualnych. Na osiągnięcie przez Grupę Emitenta przychody oraz realizowaną rentowność duży wpływ mają ceny oferowanych przez nią mieszkań, które zależne są od sytuacji panującej na rynku nieruchomości. Ceny mieszkań uzależnione są m.in. od: (i) sytuacji makroekonomicznej, (ii) popytu na oferowane lokale oraz podaży w określonych lokalizacjach, (iii) zmian w bezpośrednim otoczeniu oferowanych lokali, (iv) dostępności finansowania i zdolności kredytowej nabywców, (v) oczekiwań nabywców co do standardu, rozkładu i wyposażenia danego lokalu, oraz (vi) przewidywań klientów co do kształtowania się cen nieruchomości w niedalekiej przyszłości.

Ponadto, realizacja projektu deweloperskiego charakteryzuje się stosunkowo długim czasem wykonania, trwającym od kilkunastu do kilkudziesięciu miesięcy, co utrudnia dokładne prognozowanie przyszłych wahań cen. Jednakże Grupa Emitenta prowadzi równocześnie sprzedaż kilku projektów, które zachowują bezpieczny, z punktu widzenia Emitenta, poziom rentowności. Emitent zwraca szczególną uwagę na dobór takich inwestycji, które pozostawiają przestrzeń dla ewentualnej korekty cen sprzedawanych mieszkań.

3.1.9. Ryzyko protestów lub sprzeciwów społecznych spowodowanych realizacją projektów

Większość projektów Grupy Emitenta jest realizowana na gruntach zlokalizowanych w dobrze usytuowanych punktach aglomeracji miejskich.

Ze względu na położenie i wielkość niektórych projektów (powierzchnia, wysokość, kubatura), a zatem potencjalne oddziaływanie na środowisko, ich realizacja może rodzić protesty lub sprzeciwy ze strony lokalnych społeczności, mogące wpływać negatywnie na osiąganie założonych harmonogramami terminów uzyskania decyzji w postępowaniach administracyjnych dotyczących poszczególnych projektów. Nie można również wykluczyć, że przeciwko Grupie Emitenta będą wysuwane roszczenia, oczekiwania lub żądania wynikające z powszechnie obowiązujących przepisów prawa, głównie budowlanego, o gospodarowaniu nieruchomościami lub tzw. prawa sąsiedzkiego. W uzasadnionych przypadkach Grupa Emitenta może być zmuszona do ich zaspokojenia, w każdym zaś z przypadków sytuacje takie mogą powodować opóźnienia lub utrudnienia w realizacji projektów.

3.1.10. Ryzyko opóźnienia lub uniemożliwienia przeprowadzenia inwestycji z uwagi na brak zapewnienia odpowiedniej infrastruktury technicznej, w tym dostępu do mediów i drogi publicznej

Warunkiem realizacji każdego projektu jest zapewnienie infrastruktury technicznej wymaganej prawem oraz oczekiwaniami przyszłych inwestorów. Należą do niej w szczególności dostęp do mediów (m.in. sieci wodociągowej, kanalizacyjnej bytowej i burzowej, energetycznej lub ciepłowniczej) oraz drogi publicznej. Istotne jest również zapewnienie szerokopasmowego Internetu, dostępu do komunikacji miejskiej oraz wyposażenie w drogi wewnętrzne. Pomimo pozytywnych wyników analiz prawnych i technicznych przeprowadzonych przed nabyciem nieruchomości, nie można wykluczyć braku możliwości stworzenia infrastruktury niezbędnej dla realizacji projektu lub wzrostu kosztów jej stworzenia lub opóźnień w jej tworzeniu, co może powodować wzrost kosztów realizacji projektu lub jego przesunięcie w czasie, a w skrajnym przypadku – brak możliwości jego ukończenia. Na wzrost kosztów realizacji projektu mogą również wpłynąć oczekiwania lokalnych władz w zakresie wykonania odpowiedniej infrastruktury w ramach prac związanych z projektem budowlanym lub wykonania – na koszt Grupy Emitenta – infrastruktury, która nie jest niezbędna z punktu widzenia projektu budowlanego, ale jej wykonanie może być oczekiwane jako wkład Grupy Emitenta w poprawę warunków funkcjonowania społeczności lokalnej.

3.1.11. Ryzyko utrudnienia, opóźnienia lub nawet uniemożliwienia realizacją projektów Grupy Emitenta w konsekwencji ryzyk wynikających z przepisów prawa

Działalność Grupy Emitenta w zakresie inwestycji budowlanych wiąże się z koniecznością uzyskania stosownych decyzji i zezwoleń administracyjnych. Grupa Emitenta musi uzyskiwać decyzje dotyczące m.in. ustalenia sposobu przeznaczenia nieruchomości, na której ma zostać zrealizowany projekt, określenia środowiskowych warunków jego realizacji, zatwierdzenia projektu budowlanego, w tym decyzji o warunkach zabudowy dla nieruchomości nieobjętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz pozwolenia na budowę. Proces inwestycyjny może wiązać się z koniecznością dokonania dodatkowych uzgodnień, uzyskania opinii czy zgody właścicieli lub posiadaczy sąsiednich nieruchomości. Po zakończeniu procesu budowlanego konieczne jest uzyskanie pozwolenia na użytkowanie. Spełnianie warunków prawno-administracyjnych może wiązać się z koniecznością zmian w dokumentacji projektu lub przedstawiania dodatkowych opinii czy analiz, co może wpłynąć na opóźnienie lub uniemożliwienie realizacji projektów. Ponadto, uzyskiwanie stosownych aktów administracyjnych wiąże się z często długotrwałymi postępowaniami administracyjnymi, co powoduje powstanie ryzyka braku możliwości zakończenia poszczególnych faz inwestycji w zakładanych przez Grupę Emitenta terminach.

Dodatkowo, zasady zagospodarowywania nieruchomości mogą podlegać okresowym zmianom. Stąd nie można wykluczyć, że po nabyciu nieruchomości przez Grupę Emitenta sposób jej dopuszczalnego zagospodarowania zostanie zmieniony lub ograniczony. Wystąpienie takiej okoliczności może być wynikiem m.in. zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, objęcia nieruchomości rygorystycznym reżimem ochrony zabytków, zmian otoczenia nieruchomości (np. poprzez lokalizację na sąsiednich nieruchomościach inwestycji ograniczających, choćby w sposób faktyczny, sposób korzystania z nabytej nieruchomości), zmianami przepisów prawa dotyczących zagospodarowania nieruchomości, czy też obciążeniem nabytej nieruchomości

służebnościami na rzecz sąsiednich nieruchomości (zwłaszcza w postaci służebności drogi koniecznej). Może to utrudnić, opóźnić lub nawet uniemożliwić realizację projektów.

Działalność Grupy Emitenta podlega również przepisom ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym („Ustawa o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym”). Nowelizacja tej ustawy wprowadziła nowe narzędzie planistyczne, tj. plan ogólny. Plany ogólne mają stanowić akt prawa miejscowego, na podstawie którego możliwe będzie nałożenie praw i obowiązków związanych z zagospodarowaniem przestrzennym, w tym także na właścicieli nieruchomości. Nie można wykluczyć, że ze względu na brak przygotowania organizacyjnego oraz stosunkowo krótki termin wyznaczony do uchwalenia przez gminy planów ogólnych, może dojść do utrudnienia realizacji projektów Grupy Emitenta. Ponadto, Ustawa o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym wprowadza okres obowiązywania decyzji o warunkach zabudowy określając go na 5 (pięć) lat od kiedy stała się ona prawomocna oraz wprowadza dodatkowe narzędzie planistyczne jakim jest zintegrowany plan inwestycyjny. Nowe przepisy mogą znacząco wpłynąć na termin realizacji projektów lub koszty ponoszone przez Grupę Emitenta.

3.1.12. Ryzyko zobowiązania spółek z Grupy Emitenta do podjęcia czynności lub pociągnięcia ich do odpowiedzialności na podstawie przepisów dotyczących ochrony środowiska

Podmioty użytkujące grunty, na których znajdują się substancje niebezpieczne lub inne zanieczyszczenia, mogą zostać zobowiązane do oczyszczenia gruntów lub zapłaty kar z tytułu ich zanieczyszczenia lub w inny sposób zostać pociągnięte do odpowiedzialności. Przed nabyciem gruntu Grupa Emitenta szczegółowo analizuje ryzyko powstania roszczeń odszkodowawczych, obowiązku ponoszenia kosztów remediacji lub zapłaty kar administracyjnych z tytułu zanieczyszczenia środowiska. Nie można jednak wykluczyć, że analiza taka będzie nieprawidłowa i na etapie realizacji inwestycji ujawnią się zanieczyszczenia, w związku z czym powstanie zobowiązanie do zapłaty odszkodowań, kar administracyjnych, sankcji karnych lub kosztów remediacji wynikających z zanieczyszczenia środowiska na posiadanych przez Grupę Emitenta gruntach.

3.1.13. Ryzyko obniżenia wartości gruntów nabytych przez Grupę Emitenta w trakcie trwania projektu, co może negatywnie wpłynąć na możliwość odzyskania środków zainwestowanych w nabycie gruntu

Prowadząc działalność deweloperską, w celu realizacji każdego z projektów Grupa Emitenta nabywa i będzie nabywać grunty, nierzadko z wyprzedzeniem czasowym sięgającym kilku lat. W związku z długim okresem planowania, przygotowania i realizacji projektu istnieje ryzyko obniżenia cen rynkowych gruntów, np. w związku z pogorszeniem koniunktury gospodarczej, utratą atrakcyjności czy popularności lokalizacji, zmianą planów zagospodarowania przestrzennego, zmianą planów inwestycji lokalnych (w szczególności w zakresie budowy infrastruktury komunikacyjnej), powodujące obniżenie wartości gruntów posiadanych przez Grupę Emitenta. Sytuacja taka może przełożyć się na zmniejszenie planowanej rentowności projektu, zawieszenie jego realizacji, zmianę jego przeznaczenia lub w skrajnym scenariuszu, rezygnację z realizacji.

3.1.14. Ryzyko związane ze zdolnością kredytową nabywców lokali

Grupa Emitenta prowadzi działalność na rynku mieszkaniowym. Popyt na tym rynku zależy w dużym stopniu od dostępności kredytów mieszkaniowych dla nabywców lokali mieszkalnych i zdolności do ich obsługi. Ewentualny spadek dostępności takich kredytów, jak również pogorszenie zdolności kredytowej potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych, może negatywnie wpłynąć na wielkość przychodów Grupy Emitenta. Ponadto, zmiany w polityce regulacyjnej wywołującej wpływ na ocenę zdolności kredytowej przez banki oraz polityki banków w tym zakresie, mogą spowodować spadek popytu na nowe mieszkania.

3.1.15. Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną

Poziom przychodów Grupy Emitenta uzależniony jest od zamożności ludności na rynkach, na których Grupa Emitenta prowadzi lub zamierza prowadzić działalność deweloperską, która zmienia się w zależności od koniunktury gospodarczej, w tym m.in. dynamiki wzrostu gospodarczego, poziomu bezrobocia, konsumpcji indywidualnej, wskaźników optymizmu konsumentów, poziomu kursu euro wobec złotego oraz polityki fiskalnej

państwa. Poziom przychodów Grupy Emitenta uzależniony jest także od dostępności kredytów mieszkaniowych dla klientów indywidualnych.

Dobra koniunktura gospodarcza zwiększa siłę nabywczą ludności, chęć poprawy warunków mieszkaniowych oraz skłonność do finansowania zakupu mieszkania kredytem i dostępność takiego finansowania. Przeciwnie, potencjalny kryzys finansowy na rynkach światowych może zmusić banki do zaostrzenia polityki kredytowej (z uwagi na własną ocenę ryzyka oraz zaostrzone wymogi instytucji regulujących i nadzorujących rynek), pociągając za sobą zauważalne ograniczenie popytu na mieszkania, zmianę cen i marż oraz zmianę preferencji klientów. Istnieje ryzyko, że w przypadku przedłużającego się osłabienia lub ponownego pogorszenia koniunktury gospodarczej nastąpią dalsze wahania popytu na nowe mieszkania, oferowane przez Grupę Emitenta, co wpłynie negatywnie na jego perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową.

3.2 Czynniki związane z Obligacjami oraz z wprowadzeniem Obligacji do obrotu w ASO

3.2.1 Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji

Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów, co wiąże się z ryzykiem utraty całości lub części zainwestowanych środków. Spełnienie przez Emitenta świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji polega na wykupie Obligacji poprzez zapłatę wartości nominalnej Obligacji oraz na zapłacie odsetek (a w przypadku Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta także Premii). Świadczenia te mogą nie zostać wykonane albo ich wykonanie może ulec opóźnieniu, jeżeli na skutek pogorszenia sytuacji finansowej Emitent nie będzie dysponować odpowiednimi środkami pieniężnymi w terminie ich wymagalności. Zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań z tytułu Obligacji może ulec pogorszeniu w przypadku nadmiernego zwiększenia poziomu jego zadłużenia lub istotnego pogorszenia wyników finansowych Emitenta. Skutkiem niedokonania wykupu Obligacji w terminie może być upadłość Emitenta, co w konsekwencji dla inwestora oznacza ryzyko utraty całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje.

Odsetki mogą także nie zostać wypłacone na skutek zajęcia środków pieniężnych Emitenta w egzekucji prowadzonej przeciwko Emitentowi lub problemów technicznych. Dodatkowo, Warunki Emisji zawierają szereg klauzul, których naruszenie daje prawo Obligatariuszowi (po spełnieniu określonych działań i wypełnieniu odpowiedniej procedury) do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji przez Emitenta. W szczególności istnieje ryzyko, że w przypadku zażądania wcześniejszego wykupu Obligacji, Emitent nie będzie posiadał wystarczających środków na realizację takiego żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

W wypadku niewypłacalności Emitenta oraz w wypadku jego upadłości lub restrukturyzacji, Obligatariusz może nie odzyskać całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje. Emitent może stać się niewypłacalny, jeżeli utraci zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych albo gdy jego zobowiązania pieniężne będą przekraczać wartość jego majątku. W sytuacji niewypłacalności może zostać ogłoszona upadłość Emitenta. W takiej sytuacji spłata jego zobowiązań, w tym zobowiązań z Obligacji, będzie podlegała regulacjom Prawa Upadłościowego. Przepisy te uniemożliwiają również skuteczną realizację przez Obligatariuszy uprawnień do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji. Skutkiem ogłoszenia upadłości Emitenta będzie natychmiastowa wymagalność jego zobowiązań, w tym zobowiązań z Obligacji. Wierzyciele będą zaspokajani na zasadach i w kolejności wskazanej w przepisach Prawa Upadłościowego. Zgodnie z tymi przepisami, wierzytelności z Obligacji będą spłacane po zaspokojeniu m.in. kosztów postępowania upadłościowego, należności pracowników powstałych przed ogłoszeniem upadłości, składek na ubezpieczenie społeczne za trzy ostatnie lata przed ogłoszeniem upadłości.

Pomimo niewypłacalności Emitenta, wniosek o ogłoszenie upadłości może zostać oddalony lub postępowanie upadłościowe może zostać umorzone z braku majątku Emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania. W razie niewypłacalności lub zagrożenia niewypłacalnością Emitenta, jego zobowiązania, w tym zobowiązania z Obligacji, mogą również podlegać restrukturyzacji, w trybie przepisów Prawa Restrukturyzacyjnego.

W razie wszczęcia postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego prowadzenie egzekucji wobec Emitenta w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji może nie być możliwe lub może być ograniczone przez przepisy prawa lub przez orzeczenia sądu.

Inwestorzy podejmując decyzje inwestycyjne powinni więc być w szczególności świadomi wysokiego ryzyka związanego z inwestowaniem wszystkich środków w obligacje jednego podmiotu i związanej z tym konieczności zachowania stosownej dywersyfikacji inwestycji.

3.2.2 Ryzyko związane z postępowaniem upadłościowym lub restrukturyzacyjnym Emitenta

Emitent wskazuje na ryzyko braku możliwości realizacji przez Obligatariuszy uprawnień do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji, w kontekście przepisów Prawa Restrukturyzacyjnego i Prawa Upadłościowego, a w szczególności w kontekście ograniczeń co do możliwości wykupu obligacji jakie przepisy ww. aktów prawnych przewidują w przypadku złożenia wniosku o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego lub otwarcia tego postępowania, czy też w przypadku złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości lub ogłoszenia upadłości Emitenta.

3.2.3 Ryzyko nieustanowienia Hipoteki

Jedno z zabezpieczeń Obligacji ma stanowić Hipoteka. Zgodnie z Warunkami Emisji, do Dnia Emisji co prawda zostało złożone stosowne oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki oraz złożony został wniosek o jej wpis do ksiąg wieczystych Nieruchomości, jednakże Hipoteka zostanie ustanowiona dopiero z chwilą wpisu Hipoteki do ksiąg wieczystych Nieruchomości, co zgodnie z Warunkami Emisji nastąpi w terminie 6 (sześć) miesięcy od Dnia Emisji. Ponadto, wpisanie Hipoteki do ksiąg wieczystych Nieruchomości na pierwszym miejscu pod względem pierwszeństwa zaspokojenia wymaga wykreślenia z ksiąg wieczystych Nieruchomości hipoteki ustanowionej na zabezpieczenie zadłużenia SPV (które to zadłużenie SPV zostało przez SPV w całości spłacone).

Na Dzień Emisji i do czasu ustanowienia Hipoteki, Obligacje będą zatem zabezpieczone jedynie Zastawem Zwykłym (lub Zastawem Rejestrowym w przypadku jego wcześniejszego wpisu do rejestru zastawów) oraz Poręczeniem. Istnieje ryzyko, że Hipoteka nie zostanie ustanowiona (w tym na pierwszym miejscu pod względem zaspokojenia) w terminie określonym w Warunkach Emisji. Może to być wynikiem m.in. opóźnień administracyjnych, braków formalnych lub błędów proceduralnych, a także nieskutecznego wpisu Hipoteki do ksiąg wieczystych Nieruchomości lub braku wykreślenia z ksiąg wieczystych Nieruchomości hipoteki ustanowionej na zabezpieczenie zadłużenia SPV.

W przypadku, gdy Hipoteka nie zostanie skutecznie ustanowiona w terminach i na zasadach określonych w Warunkach Emisji, Obligatariusze będą uprawnieni do żądania natychmiastowego wykupu Obligacji. Niemniej, w przypadku braku ustanowienia Hipoteki, Obligacje pozostaną zabezpieczone jedynie Zastawem Zwykłym (lub Zastawem Rejestrowym w przypadku jego wcześniejszego wpisu do rejestru zastawów) oraz Poręczeniem, co może uniemożliwić lub istotnie utrudnić zaspokojenie roszczeń Obligatariuszy z tytułu Obligacji. W szczególności, w przypadku nieustanowienia Hipoteki, Administrator Zabezpieczeń nie będzie posiadać możliwości skierowania egzekucji bezpośrednio wobec Nieruchomości. Brak terminowego ustanowienia zabezpieczeń Obligacji, w tym ustanowienia Hipoteki, stanowi Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania i stanowi podstawę do złożenia przez Obligatariusza żądania Wcześniejszego Wykupu Obligacji.

3.2.4 Ryzyko związane ze zmianą wartości Nieruchomości, w tym wskutek wyodrębniania własności lokali

Nieruchomość stanowiąca przedmiot Hipoteki została poddana wycenie przez rzeczoznawcę majątkowego spełniającego kryteria określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, a skrót przedmiotowej wyceny stanowi załącznik nr 2 do Warunków Emisji. Zgodnie z przedmiotową wyceną wartość Nieruchomości wynosi obecnie 273.924.000 PLN (dwieście siedemdziesiąt trzy miliony dziewięćset dwadzieścia cztery tysiące złotych). Wartość Nieruchomości może być jednak zmienna w czasie i na jej wysokość mogą wpłynąć różne czynniki, w tym czynniki makroekonomiczne, popyt na nieruchomości, dostępność gruntów i ich ceny, a także wszczęcie określonych postępowań (w tym administracyjnych) lub możliwość ich wzruszenia lub wznowienia.

Ponadto, na Nieruchomości realizowane będzie Przedsięwzięcie Budowlane, w ramach którego Emitent dokonywać będzie sprzedaży Lokali. W celu umożliwienia Emitentowi realizacji przedsięwzięcia budowlanego, Administrator Zabezpieczeń został w Warunkach Emisji upoważniony do udzielenia SPV promes udzielenia zgody na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności każdego Lokalu i przeniesienie jego własności na nabywcę pod warunkiem zapłaty przez nabywcę ceny nabycia Lokalu, a następnie (po wykazaniu przez SPV spełnienia się warunku w postaci zapłaty przez nabywcę ceny nabycia Lokalu) bezwarunkowych zgód na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności Lokali i przeniesienie ich własności na nabywców. Ustanowienie odrębnej własności Lokalu i przeniesienie jej na nabywcę każdorazowo prowadzić będzie natomiast do zmniejszenia przedmiotu (a zatem i jego wartości) Hipoteki odpowiednio do powierzchni Lokalu podlegającego wyodrębnieniu i związanego z nim udziału w prawie własności Nieruchomości.

W celu zapewnienia utrzymania zabezpieczenia hipotecznego, Emitent zobowiązany jest zapewnić, że wartość Wskaźnika LTV w każdym z Dni Badania Wskaźnika LTV będzie nie wyższa niż 70% (siedemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta). Jednocześnie, w celu umożliwienia ustalenia wysokości Wskaźnika LTV Emitent zobowiązany jest publikować na Stronie Internetowej Emitenta – w przypadkach i w terminach wskazanych w Warunkach Emisji – Zaktualizowaną Wycenę Nieruchomości. W przypadku, gdy w ostatnim Dniu Badania Wskaźnika LTV Wskaźnik LTV będzie wyższy niż 70% (siedemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta) Obligatariusze reprezentujący łącznie co najmniej 50% (pięćdziesiąt procent) Skorygowanej Wartości Obligacji będą uprawnieni do żądania od Administratora Zabezpieczeń (w trybie określonym w Umowie Administrowania Zabezpieczeniami) wstrzymania wydawania dalszych bezwarunkowych zgód na bezobciążeniowe ustanawianie odrębnej własności Lokali i przeniesienie ich własności na nabywców. Niemniej, należy mieć na uwadze, że Dzień Aktualizacji Wyceny a Dzień Badania Wskaźnika LTV może dzielić nawet 5 miesięcy, w związku z czym w powyższym okresie, zarówno Administrator Zabezpieczeń, jak i Obligatariusze (a do czasu otrzymania Zaktualizowanej Wyceny Nieruchomości i ustalenia pozostałych danych niezbędnych do wyliczenia Wskaźnika LTV – nawet Emitent) nie będą posiadać wiedzy o zaistniałym na Dzień Aktualizacji Wyceny Nieruchomości wzroście Wskaźnika LTV powyżej dopuszczalnego poziomu, a tym samym Administrator Zabezpieczeń będzie w tym okresie w dalszym ciągu zobowiązany do wydawania bezwarunkowych zgód na bezobciążeniowe ustanawianie odrębnej własności Lokali i przeniesienie ich własności na nabywców.

Należy jednak podkreślić, że wzrost Wskaźnika LTV powyżej 70% (siedemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta) w Dniu Badania Wskaźnika LTV stanowi zgodnie z Warunkami Emisji Przypadek Natychmiastowego Wykupu, którego wystąpienie powoduje, że Emitent zobowiązany będzie, bez konieczności złożenia przez Obligatariusza właściwego żądania i w terminie 15 Dni Roboczych od dnia wystąpienia takiego Przypadku Natychmiastowego Wykupu, dokonać Wcześniejszego Wykupu części wartości nominalnej wszystkich Obligacji (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości nominalnej Obligacji, nieprowadzący do umorzenia wykupywanych Obligacji) równej łącznie kwocie powodującej, że w wyniku przeprowadzenia takiego Wcześniejszego Wykupu łączna wartość nominalna Obligacji ulegnie obniżeniu do takiej wysokości, której ustalenie na Dzień Aktualizacji Wyceny Nieruchomości powodowałoby utrzymanie Wskaźnika LTV na poziomie nie wyższym niż 70% (siedemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta), przy czym tak ustalona część wartości nominalnej jednej Obligacji zostanie zaokrąglona w górę do pełnego grosza.

Dodatkowo, w każdym przypadku istnieje ryzyko, że wartość środków pieniężnych uzyskana ze sprzedaży Nieruchomości w ramach postępowania egzekucyjnego będzie niewystarczająca do pełnego zaspokojenia wierzytelności z tytułu Obligacji. Sytuacja taka może mieć miejsce w szczególności z uwagi na przyjęcie innej metodologii wyceny w postępowaniach prowadzonych w celu zaspokojenia wierzytelności z tytułu Obligacji oraz z uwagi na warunki licytacji Nieruchomości w ramach takich postępowań, a także z uwagi na fakt, że sprzedaż Nieruchomości w takich okolicznościach będzie mieć charakter sprzedaży wymuszonej, w której z reguły osiąga się cenę niższą od ceny rynkowej.

3.2.5 Ryzyko nieustanowienia Zastawu Rejestrowego oraz ryzyko związane ze zmianą wartości Udziałów

Zabezpieczenie Obligacji stanowić będzie m.in. Zastaw Zwykły i Zastaw Rejestrowy. Zgodnie z Warunkami Emisji, do Dnia Emisji co prawda została zawarta umowa Zastawu Rejestrowego oraz został złożony wniosek o jego wpis do rejestru zastawów, jednakże Zastaw Rejestrowy zostanie ustanowiony dopiero z chwilą wpisu Zastawu Rejestrowego do rejestru zastawów, co zgodnie z Warunkami Emisji nastąpi w terminie 6 (sześć) miesięcy od Dnia Emisji.

Na Dzień Emisji i do czasu ustanowienia Zastawu Rejestrowego, Obligacje będą zatem zabezpieczone jedynie Zastawem Zwykłym oraz Poręczeniem (a w przypadku jej wcześniejszego wpisu do ksiąg wieczystych Nieruchomości – także Hipoteką). Istnieje ryzyko, że Zastaw Rejestrowy nie zostanie ustanowiony w terminie określonym w Warunkach Emisji. Może to być wynikiem m.in. opóźnień administracyjnych, braków formalnych lub błędów proceduralnych, a także nieskutecznego wpisu Zastawu Rejestrowego do rejestru zastawów.

Niemniej, na Dzień Emisji ustanowiony zostanie Zastaw Zwykły, który pozostawać będzie w mocy do czasu skutecznego ustanowienia Zastawu Rejestrowego. Możliwości zaspokojenia Obligatariuszy z Udziałów w przypadku istnienia jedynie Zastawu Zwykłego są istotnie ograniczone w porównaniu z Zastawem Rejestrowym. Realizacja Zastawu Zwykłego wymaga co do zasady uzyskania tytułu wykonawczego i przeprowadzenia egzekucji sądowej, co naraża Obligatariuszy na długotrwałe postępowania, ryzyko zajęcia Udziałów przez innych wierzycieli, a także spadek wartości Udziałów w czasie. W przypadku sporu co do skuteczności Zastawu Zwykłego lub sposobu jego realizacji, zaspokojenie roszczeń Obligatariuszy może ulec znacznemu opóźnieniu.

Ponadto należy mieć na uwadze, że SPV jest spółką celową, powołaną w celu realizacji Przedsięwzięcia Budowlanego, w związku z czym wartość Udziałów jest ściśle skorelowana z wartością Nieruchomości, a SPV nie posiada istotnych aktywów innych niż Nieruchomość i wierzytelności z tytułu sprzedaży lokali w ramach Przedsięwzięcia Budowlanego.

3.2.6 Ryzyko wynikające z charakteru Poręczenia jako zabezpieczenia Obligacji

Poprzez udzielenie Poręczenia Poręczyciel zobowiązany jest do spełnienia – po wezwaniu Poręczyciela do zapłaty przez Administratora Zabezpieczeń – świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji, jeżeli Emitent takiego świadczenia nie spełni lub spełni je nienależycie. W przypadku opóźnienia się przez Emitenta w spełnieniu świadczeń pieniężnych wynikających z Warunków Emisji, Poręczyciel odpowiadać będzie za dług Emitenta z tytułu Obligacji jak dłużnik solidarny.

Poręczenie stanowi zabezpieczenie o charakterze osobistym, co oznacza, że Poręczyciel ponosić będzie odpowiedzialność za swoje zobowiązania z tytułu Poręczenia z całego swojego majątku, z zastrzeżeniem maksymalnej kwoty odpowiedzialności Poręczyciela równej 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji. Poręczenie nie stanowi natomiast zabezpieczenia o charakterze rzeczowym, co oznacza, że w wyniku jego udzielenia nie dochodzi do obciążenia jakichkolwiek rzeczy lub praw na rzecz Obligatariuszy.

Mając na uwadze, że Poręczenie stanowi jedynie zobowiązanie Poręczyciela, istnieje ryzyko, że Poręczyciel tego zobowiązania nie wykona lub wykona je nienależycie. W takim przypadku zaspokojenie Obligatariuszy będzie wymagało dalszego dochodzenia ich roszczeń w postępowaniu sądowym lub postępowaniu egzekucyjnym. Brak dobrowolnego spełnienia przez Poręczyciela zobowiązań z tytułu udzielonego Poręczenia może więc opóźnić lub utrudnić zaspokojenie roszczeń Obligatariuszy z ustanowionego zabezpieczenia Obligacji. Istnieje również ryzyko, że w przypadku dochodzenia przez Obligatariuszy roszczeń z majątku Poręczyciela, jego wartość będzie niewystarczająca dla ich pełnego zaspokojenia.

Oceniając Poręczenie należy mieć na uwadze, że Poręczyciel nie prowadzi istotnej bieżącej działalności operacyjnej, wobec czego nie generuje regularnych, powtarzalnych przepływów pieniężnych z tej działalności. Działalność inwestycyjna Poręczyciela jest natomiast nastawiona na inwestowanie w długim okresie, wobec

czego również z tej działalności nie są i nie będą w najbliższych latach generowane istotne przepływy pieniężne. Poręczyciel nie posiada również płynnych aktywów istotnych w skali przyszłego zobowiązania z Obligacji, które – w razie konieczności – mogłyby służyć uregulowaniu zobowiązań Poręczyciela wynikających z Poręczenia.

Poręczycielem jest podmiotem pośrednio kontrolującym Emitenta i podmioty z Grupy Emitenta oraz Cavatina Holding S.A. i pośrednio podmioty z grupy Cavatina Holding S.A. Poręczyciel – jako podmiot udzielający zabezpieczenia spłaty finansowania – jest i będzie stroną umów dotyczących pozyskania finansowania obcego przez podmioty z obu ww. grup. Występując w charakterze podmiotu udzielającego zabezpieczenia spłaty finansowania obcego pozyskiwanego przez podmioty z grupy Cavatina Holding S.A., Poręczyciel jest i będzie narażony na konieczność spłaty części lub całości finansowania obcego pozyskanego przez podmioty z grupy Cavatina Holding S.A. w sytuacji braku ich zdolności do spłaty tych zobowiązań, w szczególności w przypadku ziszczenia się ryzyk charakterystycznych dla działalności grupy Cavatina Holding S.A.

Wobec powyższego, w przypadku konieczności uregulowania zobowiązań wynikających z Obligacji przez Poręczyciela, musiałby on, w zależności od możliwej do uzyskania ceny: (i) dokonać sprzedaży części lub wszystkich kontrolowanych przez siebie aktywów lub (ii) pozyskać finansowanie obce, którego zabezpieczeniem najprawdopodobniej byłaby część lub całość ww. aktywów. W przypadku: (i) braku możliwości relatywnie szybkiej sprzedaży posiadanych aktywów po cenie wystarczającej na wywiązanie się z Poręczenia lub (ii) braku możliwości pozyskania finansowania obcego, spłata zobowiązań z tytułu Obligacji przez Poręczyciela może się istotnie opóźnić lub okazać niemożliwa. Mając na uwadze, że głównym aktywem Poręczyciela są akcje Cavatina Holding S.A. oraz Emitenta (posiadane pośrednio poprzez udział Poręczyciela w kapitale zakładowym Cavatina Group S.A.) należy ponad powyższe wskazać, że Poręczyciel może nie mieć zdolności do wykonania zobowiązania w przypadku spadku wartości akcji tych podmiotów (będącej skutkiem np. utraty płynności czy pogorszeniem się sytuacji finansowej tych podmiotów) lub braku płynności pozwalającej na sprzedaż akcji tych podmiotów.

3.2.7 Ryzyko nieprawidłowego działania Administratora Zabezpieczeń lub wstrzymania działań egzekucyjnych przez Administratora Zabezpieczeń

Zgodnie z Umową Administrowania Zabezpieczeniami, Administrator Zabezpieczeń zobowiązany jest podjąć czynności zmierzające do zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji w drodze wykonania (w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy) praw przysługujących Administratorowi Zabezpieczeń jako odpowiednio wierzycielowi hipotecznemu, wierzycielowi zastawniczemu lub stronie Umowy Poręczenia, jeżeli w terminach wynikających z Warunków Emisji wierzytelności z tytułu Obligacji nie zostaną zaspokojone przez Emitenta i jednocześnie Obligatariusz lub Obligatariusze złożą Administratorowi Zabezpieczeń instrukcję dochodzenia zaspokojenia ich roszczeń z tytułu Obligacji z przedmiotów zabezpieczeń Obligacji. Szczegółowy zakres praw i obowiązków Administratora Zabezpieczeń określa Umowa Administrowania Zabezpieczeniami, a dodatkowo zostaną one dookreślone w dokumentach stanowiących podstawę ustanowienia zabezpieczeń Obligacji.

Istnieje ryzyko, że Administrator Zabezpieczeń nie wykona lub nieprawidłowo wykona swoje obowiązki wynikające z ww. umów lub dopuści się nadużycia praw z nich wynikających, co w konsekwencji może uniemożliwić lub istotnie utrudnić dochodzenie przez Obligatariuszy zaspokojenia ich wierzytelności z ustanowionego zabezpieczenia Obligacji.

Ponadto, w przypadku braku zapłaty przez Emitenta wynagrodzenia Administratora lub braku przekazania na rachunek Administratora Zabezpieczeń kwot niezbędnych do pokrycia kosztów związanych z dochodzeniem zaspokojenia z przedmiotów zabezpieczeń Obligacji, Administrator Zabezpieczeń może powstrzymać się od podejmowania czynności określonych w Umowie Administrowania Zabezpieczeniami lub dokumentach zabezpieczeń, w szczególności związanych z dochodzeniem zaspokojenia z przedmiotów zabezpieczeń, do czasu odpowiednio zapłaty takiego wynagrodzenia lub przekazania tych kwot przez Emitenta. W celu umożliwienia Administratorowi Zabezpieczeń podjęcia czynności określonych w Umowie Administrowania Zabezpieczeniami lub dokumentach zabezpieczeń, w szczególności związanych z dochodzeniem zaspokojenia z przedmiotów zabezpieczeń, Obligatariusz jest uprawniony – na zasadach uzgodnionych odrębnie z Administratorem

Zabezpieczeń – odpowiednio do zapłaty wymagalnego wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń lub przekazania na rachunek Administratora Zabezpieczeń kwot niezbędnych do pokrycia ww. kosztów, a przekazane w ten sposób przez Obligatariusza na rzecz Administratora kwoty powiększać będą wierzytelność takiego Obligatariusza z tytułu Obligacji.

3.2.8 Ryzyko związane ze sposobem obliczania stopy bazowej Obligacji i jego ewentualną zmianą

Obligacje są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej, a stopą bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia oprocentowania Obligacji jest wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate), który jest opracowywany przez GPW Benchmark S.A.

Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych nakłada na osoby zamierzające działać jako administratorzy wskaźników referencyjnych obowiązek uzyskania odpowiedniego zezwolenia lub rejestracji. W dniu 16 grudnia 2020 r. Komisja Nadzoru Finansowego („KNF”) wydała zezwolenie na prowadzenie przez GPW Benchmark S.A. działalności jako administrator wskaźników referencyjnych stóp procentowych, w tym kluczowych wskaźników referencyjnych. GPW Benchmark S.A. jest wpisana w rejestrze uprawnionych administratorów wskaźników referencyjnych prowadzonym przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (European Securities and Market Authority), o którym mowa w art. 36 Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych.

Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych może mieć istotny wpływ na instrumenty finansowe o zmiennej stopie procentowej, dla których stopa procentowa jest ustalana poprzez odniesienie do wskaźników referencyjnych takich jak kluczowy wskaźnik referencyjny WIBOR, w szczególności, jeśli metodologia obliczania tego wskaźnika lub inne zasady dotyczące opracowywania takiego wskaźnika referencyjnego ulegną zmianie albo jeśli wskaźnik referencyjny WIBOR przestanie być publikowany.

Zgodnie z Rozporządzeniem o Wskaźnikach Referencyjnych oraz ustawą z dnia 5 sierpnia 2015 r. o nadzorze makroostrożnościowym nad systemem finansowym i zarządzaniu kryzysowym w systemie finansowym, Minister właściwy do spraw instytucji finansowych jest władny do określania, w drodze rozporządzenia, zamiennika lub zamienników kluczowego wskaźnika referencyjnego w przypadku wystąpienia określonych w Rozporządzeniu o Wskaźnikach Referencyjnych zdarzeń związanych z zaprzestaniem lub prowadzących do zaprzestania publikowania kluczowego wskaźnika referencyjnego przez jego administratora, takich jak (i) wydanie przez KNF publicznego oświadczenia lub opublikowanie przez KNF informacji, że dany kluczowy wskaźnik referencyjny nie odzwierciedla już danego rynku lub realiów gospodarczych lub (ii) wycofanie lub zawieszenie zezwolenia na prowadzenie przez dany podmiot działalności jako administrator wskaźników referencyjnych stóp procentowych. Minister właściwy do spraw instytucji finansowych określa zamiennik kluczowego wskaźnika referencyjnego uwzględniając rekomendację Komitetu Stabilności Finansowej wydawaną w oparciu o stanowisko KNF. W przypadku zaprzestania publikowania przez GPW Benchmark S.A. wskaźnika referencyjnego WIBOR, Stopa Procentowa będzie zatem ustalana w oparciu o zamiennik tego wskaźnika referencyjnego określony przez Ministra właściwego do spraw instytucji finansowych. Warunki Emisji zawierają postanowienia regulujące sposób ustalenia Stopy Bazowej w przypadku zaprzestania opracowywania i publikowania przyjętego wskaźnika referencyjnego, w tym dotyczącego WIBOR.

W dniu 6 grudnia 2024 r. Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych („KSNGR”) podjął decyzję o wyborze propozycji indeksu o technicznej nazwie WIRF – bazującego na depozytach niezabezpieczonych instytucji kredytowych i instytucji finansowych, jako docelowego wskaźnika referencyjnego stopy procentowej, który miałby zastąpić wskaźnik referencyjny WIBOR. Po zapoznaniu się z opiniami dotyczącymi aspektów prawnych, rynkowych i marketingowych, KSNGR podjął w dniu 24 stycznia 2025 r. decyzję o wyborze docelowej nazwy POLSTR (Polish Short Term Rate) dla propozycji indeksu. 28 marca 2025 roku KSNGR zaakceptował zaktualizowaną Mapę Drogową procesu zastąpienia wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID, a w dniu 2 czerwca 2025 r. rozpoczęło oficjalne wyznaczanie Indeksu Stopy Procentowej POLSTR (Polish Short Term Rate) oraz indeksów z Rodziny Indeksów Składanych POLSTR. W dniu 18 maja 2026 r. GPW Benchmark S.A. wydała komunikat o zaprzestaniu opracowywania wskaźnika referencyjnego WIBOR w trybie uporządkowanej likwidacji z dniem 1 stycznia 2037 r. W tym samym dniu KNF wydała komunikat, w którym wyraziła oczekiwanie,

że z dniem 31 grudnia 2026 r. podmioty nadzorowane przez KNF zaprzestaną zawierania nowych umów lub emitowania instrumentów finansowych, w których miałyby być zastosowany wskaźnik referencyjny WIBOR, a od 1 stycznia 2027 r. wskaźnik referencyjny WIBOR powinien służyć wyłącznie do wygaszenia ekspozycji zawartych przed tą datą.

Zmiana wskaźnika referencyjnego stanowiącego Stopę Bazową Obligacji może wpłynąć na obniżenie lub wzrost poziomu oprocentowania Obligacji o zmiennym oprocentowaniu. W przypadku obniżenia Stopy Bazowej Obligacji, sytuacja ta będzie miała istotne znaczenie dla Inwestora z uwagi na obniżenie rentowności Obligacji, a co za tym idzie - nieosiągnięcie przez Inwestora zakładanych zysków z Obligacji. Natomiast obniżenia Stopy Bazowej Obligacji dla Emitenta oznacza niższe koszty finansowania dłużnego pozyskiwanego w drodze emisji Obligacji. W odwrotnej sytuacji, gdy nowy wskaźnik referencyjny zastępujący WIBOR będzie wyższy niż sam WIBOR, dla Inwestora oznaczać będzie to większą rentowność Obligacji, a dla Emitenta wyższe koszty finansowania dłużnego.

3.2.9 Ryzyko zmiany Stopy Procentowej

W okresie od Dnia Emisji do Dnia Wykupu mogą nastąpić znaczące zmiany Stopy Bazowej służącej ustalaniu wysokości Stopy Procentowej. Emitent nie jest w stanie przewidzieć w jaki sposób wybór i zmiana wartości Stopy Bazowej wpłynie na zmianę Stopy Procentowej. W przypadku, gdy wartość Stopy Bazowej będzie wyższa, rentowność Obligacji dla Inwestorów będzie wyższa, co z kolei będzie mieć negatywny wpływ na koszty odsetkowe Emitenta. Natomiast, gdy wartość Stopy Bazowej będzie niższa, może to wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji dla Inwestorów, co z kolei będzie mieć pozytywny wpływ na koszty odsetkowe Emitenta.

3.2.10 Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta

Warunki Emisji przewidują możliwość wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta. W takim wypadku, Obligacje będą podlegać wykupowi przed Dniem Wykupu, a Inwestor nie będzie mógł uzyskać przychodów z odsetek w założonym przez Inwestora wymiarze i horyzoncie inwestycyjnym.

Można się spodziewać, że Emitent skorzysta z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji w szczególności w sytuacji, gdy jego potencjalne koszty finansowania będą niższe niż oprocentowanie Obligacji. W takim okresie Inwestorzy mogą nie mieć możliwości zainwestowania środków uzyskanych z wcześniejszego wykupu Obligacji w sposób, który zapewniłby im stopę zwrotu w takiej wysokości jak zakładana stopa zwrotu z Obligacji będących przedmiotem wcześniejszego wykupu.

3.2.11 Ryzyko podjęcia przez Zgromadzenie Obligatariuszy decyzji niezgodnych z wolą Obligatariusza

Zgodnie z Warunkami Emisji, niektóre uprawnienia Obligatariuszy – w szczególności związane z realizacją prawa Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji, jak również możliwość zmiany Warunków Emisji – zależą od uchwał Zgromadzenia Obligatariuszy. Zwołanie Zgromadzenia Obligatariuszy wymaga podjęcia określonych czynności przez Obligatariuszy i Emitenta. Decyzje Zgromadzenia Obligatariuszy podejmowane są odpowiednią większością głosów posiadaczy Obligacji, w związku z czym Obligatariusze posiadający mniejszościowy pakiet Obligacji głosujący przeciw lub nieuczestniczący w Zgromadzeniu Obligatariuszy, muszą liczyć się z faktem, iż Zgromadzenie Obligatariuszy podejmie decyzje niezgodnie z ich wolą. 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, wysokości, formy lub warunków zabezpieczenia wiarygodności wynikających z Obligacji oraz zasad zwoływania, funkcjonowania lub podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy) zapadają większością 3/4 głosów Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy. Natomiast, uchwały w sprawie obniżenia wartości nominalnej Obligacji wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy. Inne uchwały zapadają bezwzględną większością głosów. 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. Zgromadzenie Obligatariuszy

nie będzie więc mogło podejmować uchwał, jeżeli wezmą w nim udział Obligatariusze posiadający mniej niż 50% Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji. 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.

3.2.12 Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności po wprowadzeniu Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu

Obrót obligacjami w ASO wiąże się z ryzykiem zmienności kursu notowań Obligacji. W wyniku zmiany sytuacji finansowej Emitenta oraz oczekiwanej premii za ryzyko, rynkowa wycena Obligacji może ulegać wahaniom. Ponadto na poziom kursu rynkowego wpływ może mieć relacja podaży i popytu na Obligacje. W okresie do Dnia Wykupu wycena Obligacji może zatem różnić się od ich ceny emisyjnej.

Istnieje również ryzyko, że obrót Obligacjami będzie ograniczony z uwagi na brak zleceń kupna/sprzedaży ze strony inwestorów. W wyniku zmiany sytuacji finansowej Emitenta oraz ogólnej sytuacji na rynkach finansowych, wahaniom może ulegać płynność Obligacji. W związku z powyższym nie jest możliwe zapewnienie, że Obligacje będą mogły zostać sprzedane przez Obligatariusza w dowolnym czasie i po oczekiwanej cenie.

3.2.13 Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami w Alternatywnym Systemie Obrotu

Zgodnie z art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, w przypadku, gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania ASO lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w ASO lub naruszenia interesów inwestorów, KNF może zażądać od GPW zawieszenia obrotu tymi instrumentami finansowymi. W takim żądaniu KNF może wskazać termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, jeżeli zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu jego upływu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie. KNF uchyla decyzję zawierającą żądanie, o którym mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, w przypadku, gdy po jej wydaniu stwierdza, że nie zachodzą przesłanki zagrożenia prawidłowego funkcjonowania ASO lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w ASO lub naruszenia interesów inwestorów.

Zgodnie z art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie, GPW może podjąć decyzję o zawieszeniu 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 zawieszeniu instrumentów finansowych z obrotu i podaje tę informację do publicznej wiadomości.

Zgodnie z § 11 ust. 1 Regulaminu ASO, z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO, GPW może zawiesić obrót instrumentami finansowymi: (i) na wniosek emitenta, (ii) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwa obrotu lub interes jego uczestników, lub (iii) jeżeli emitent narusza przepisy obowiązujące w ASO.

Zgodnie z § 11 ust. 1a Regulaminu ASO, zawieszając obrót instrumentami finansowymi GPW 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 w ppkt (ii) i (iii) powyżej.

Zgodnie z § 11 ust. 2 Regulaminu ASO, w przypadkach określonych przepisami prawa, GPW zawiesza obrót instrumentami finansowymi na okres wynikający z tych przepisów lub określony w decyzji właściwego organu.

Zgodnie z § 11 ust. 3 Regulaminu ASO, GPW zawiesza obrót instrumentami dłużnymi niezwłocznie po uzyskaniu informacji o zawieszeniu obrotu danymi instrumentami na rynku regulowanym lub w ASO, jeżeli takie zawieszenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie dłużnym z naruszeniem art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie

zawieszenie mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowaniu rynku.

Dodatkowo, zgodnie z § 12 ust. 3 Regulaminu ASO, przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu, oraz do czasu takiego wykluczenia, GPW może zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi.

3.2.14 Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu

Zgodnie z art. 78 ust. 4 Ustawy o Obrocie, w przypadku, gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu ASO lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w ASO, lub powodowałby naruszenie interesów inwestorów, GPW, na żądanie KNF, ma obowiązek wykluczyć te instrumenty finansowe z obrotu w ASO.

Zgodnie z art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie, GPW może podjąć decyzję o 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 instrumentów finansowych z obrotu i podaje tę informację do publicznej wiadomości.

Zgodnie z § 12 ust. 1 Regulaminu ASO, z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO, GPW może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu: (i) na wniosek emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków, (ii) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników, (iii) jeżeli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące w ASO, (iv) wskutek otwarcia likwidacji emitenta, (v) 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.

Zgodnie z § 12 ust. 1 Regulaminu ASO, z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO, GPW wyklucza lub odpowiednio wycofuje instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie: (i) w przypadkach określonych przepisami prawa, (ii) jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona, (iii) w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów, (iv) po uprawomocnieniu się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych lub postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych ze względu na to, że jego majątek nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania lub postanowienia o umorzeniu przez sąd postępowania upadłościowego emitenta dłużnych instrumentów finansowych ze względu na to, że jego majątek nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania.

Zgodnie z § 12 ust. 4 Regulaminu ASO, GPW wyklucza z obrotu instrumenty finansowe niezwłocznie po uzyskaniu informacji o wykluczeniu z obrotu danych instrumentów na rynku regulowanym lub w ASO, jeżeli takie wykluczenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym z naruszeniem art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

IV. INFORMACJE O DŁUŻNYCH INSTRUMENTACH FINANSOWYCH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU

4.1. Cel Emisji

Cel emisji Obligacji w rozumieniu art. 32 ust. 1 Ustawy o Obligacjach nie został określony.

Wpływy z emisji Obligacji zostaną przeznaczone na finansowanie działalności Grupy Emitenta, w szczególności na finansowanie prowadzonych przez Grupę Emitenta przedsięwzięć budowlanych lub nabycie nowych nieruchomości gruntowych, na których Grupa Emitenta będzie mogła realizować przedsięwzięcia budowlane w przyszłości.

4.2. Rodzaj dłużnych instrumentów finansowych

Obligacje na okaziciela nieposiadające formy dokumentu w rozumieniu art. 8 ust 1 Ustawy o Obligacjach, zabezpieczone, emitowane w serii F, o oprocentowaniu zmiennym.

Podstawę prawną emisji Obligacji stanowią:

- a) art. 33 pkt. 1) Ustawy o Obligacjach;
- b) art. 1 ust. 4 lit. a) i b) Rozporządzenia 2017/1129 w zw. z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie;
- c) Uchwała Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 3 z dnia 11 maja 2026 r. w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie w Spółce I Bezprospektowego Programu Emisji Obligacji;
- d) Uchwała Zarządu Emitenta nr 1/05/2026 z dnia 12 maja 2026 r. w sprawie ustanowienia w Spółce I Bezprospektowego Programu Emisji Obligacji;
- e) Uchwała Zarządu Emitenta nr 1/08/2026 z dnia 03 sierpnia 2026 r. w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii F oraz ustalenia warunków ich emisji.

Kopie uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji zamieszczone zostały w pkt. 5.3 Noty Informacyjnej.

Do Obligacji mają również zastosowanie właściwe przepisy dotyczące instrumentów finansowych, a także, odpowiednie Regulacje KDPW i Regulacje Catalyst.

Zgodnie z przepisami Kodeksu Spółek Handlowych oraz zgodnie ze statutem Emitenta, organem uprawnionym do podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych w postaci Obligacji jest Zarząd Emitenta.

4.3. Wielkość emisji

W ramach emisji obligacji serii F wyemitowano 35.000 (trzydzieści pięć tysięcy) Obligacji o wartości nominalnej 1.000 PLN (jeden tysiąc złotych) każda i łącznej wartości nominalnej w wysokości 35.000.000 PLN (trzydzieści pięć milionów złotych).

4.4. Wartość nominalna i cena emisyjna Obligacji

Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000 PLN (jeden tysiąc złotych).

Cena emisyjna jednej Obligacji była równa jej wartości nominalnej i wynosiła 1.000 PLN (jeden tysiąc złotych).

4.5. Informacja o wynikach subskrypcji lub sprzedaży instrumentów dłużnych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie zgodnie z zakresem określonym w § 10 Załącznika 4 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu

Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji	03 sierpnia 2026 r. – 12 sierpnia 2026 r.
Data przydziału Obligacji	13 sierpnia 2026 r.
Liczba Obligacji objętych subskrypcją	35.000 (trzydzieści pięć tysięcy)
Stopa redukcji	25,74%

Liczba przydzielonych Obligacji	35.000 (trzydzieści pięć tysięcy)
Cena, po jakiej Obligacje były obejmowane	1.000 PLN (jeden tysiąc złotych)
Wartość nominalna Obligacji	1.000 PLN (jeden tysiąc złotych)
Liczba osób, które złożyły zapisy na Obligacje objęte subskrypcją	123
Liczba osób, którym przydzielono Obligacje	123
Informacja czy osoby, którym przydzielono Obligacje w ramach przeprowadzonej subskrypcji nie są podmiotami powiązanymi z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu	W ramach przeprowadzonej subskrypcji nie przydzielono Obligacji podmiotom powiązanym z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu.
Nazwy (firmy) subemitentów, którzy objęli instrumenty finansowe w ramach wykonywania umów o subemisję	Nie zawierano umowy subemisyjnej. Obligacje nie były obejmowane przez subemitentów.
Łączna wysokość kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji Obligacji	Łączne koszty przeprowadzenia emisji Obligacji wyniosły 925.000 PLN netto, w tym: ▪ przygotowanie i przeprowadzenie oferty, wliczając koszty sporządzenia Noty Informacyjnej, z uwzględnieniem kosztów doradztwa: 925.000 PLN, ▪ wynagrodzenie subemitentów: nie dotyczy, ▪ promocja oferty: nie wystąpiły koszty związane z promocją. Koszty związane z Emisją obciążają koszty finansowe Spółki

4.6. Warunki wykupu Obligacji i warunki wypłaty oprocentowania Obligacji

Dniem Wykupu Obligacji jest dzień 18 maja 2029 r. (termin zapadalności).

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

- a) w związku z wystąpieniem Przypadku Natychmiastowego Wykupu zgodnie z pkt. 9 Warunków Emisji;
- b) na żądanie Obligatariusza w związku z wystąpieniem Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania zgodnie z pkt. 10 Warunków Emisji;
- c) na żądanie Obligatariusza w związku z wystąpieniem Przypadku Naruszenia zgodnie z pkt. 11 Warunków Emisji;
- d) na żądanie Emitenta zgodnie z pkt. 12 Warunków Emisji.

Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariuszy za każdą Obligację Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek, a w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta także Premii.

Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.

Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności. Na podstawie odrębnego porozumienia zawartego pomiędzy Emitentem a Obligatariuszem, z zastrzeżeniem Regulacji KDPW, płatność z tytułu Obligacji może zostać przez Emitenta dokonana na rzecz takiego Obligatariusza bez pośrednictwa KDPW.

Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.

Zgodnie art. 6 ust. 2 pkt 3 Ustawy o Obligacjach, Emitent przewiduje możliwość zaliczenia wierzytelności z tytułu wykupu Obligacji na poczet ceny nabycia obligacji emitowanych w przyszłości.

Szczegółowe informacje dotyczące wykupu Obligacji zostały opisane w pkt. 8 – 12 Warunków Emisji.

4.6.1. Wcześniejszy wykup Obligacji w Przypadku Natychmiastowego Wykupu

Obligacje stają się wymagalne i podlegają natychmiastowemu wykupowi bez konieczności złożenia przez Obligatariusza właściwego żądania: (i) w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji nie posiada zdolności do emitowania obligacji zgodnie Ustawą o Obligacjach – z dniem takiego połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej, oraz (ii) w przypadku likwidacji Emitenta – w dniu otwarcia likwidacji Emitenta.

W przypadku wzrostu Wskaźnika LTV powyżej 70% (siedemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta) w Dniu Badania Wskaźnika LTV, Emitent zobowiązany będzie, bez konieczności złożenia przez Obligatariusza właściwego żądania i w terminie 15 (piętnaście) Dni Roboczych od dnia wystąpienia takiego Przypadku Natychmiastowego Wykupu, dokonać Wcześniejszego Wykupu części wartości nominalnej wszystkich Obligacji (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości nominalnej Obligacji, nieprowadzący do umorzenia wykupywanych Obligacji) równej łącznie kwocie powodującej, że w wyniku przeprowadzenia takiego Wcześniejszego Wykupu łączna wartość nominalna Obligacji ulegnie obniżeniu do takiej wysokości, której ustalenie na Dzień Aktualizacji Wyceny Nieruchomości powodowałoby utrzymanie Wskaźnika LTV na poziomie nie wyższym niż 70% (siedemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta), przy czym tak ustalona część wartości nominalnej jednej Obligacji zostanie zaokrąglona w górę do pełnego grosza.

4.6.2. Wcześniejszy wykup Obligacji w Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania

Każdy Obligatariusz może żądać odpowiednio natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji w przypadkach i na warunkach określonych w pkt. 10 Warunków Emisji Obligacji.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej nie wystąpiły Przypadki Niewypełnienia Zobowiązania uprawniające Obligatariuszy do żądania odpowiednio natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji.

4.6.3. Wcześniejsze wykup w Przypadku Naruszenia

Każdy Obligatariusz może żądać wcześniejszego wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji w przypadkach i na warunkach określonych w pkt. 11 Warunków Emisji, pod warunkiem podjęcia przez Zgromadzenie Obligatariuszy Uchwały ws. Wcześniejszego Wykupu.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej nie wystąpiły Przypadki Naruszenia uprawniające Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

4.6.4. Wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Emitenta

Emitent ma prawo, ale nie obowiązek, Wcześniejszego Wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupywanych Obligacji) lub określonej przez siebie części wartości nominalnej wszystkich Obligacji (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości nominalnej Obligacji, nieprowadzący do umorzenia wykupywanych Obligacji). W przypadku częściowego Wcześniejszego Wykupu, Emitent może skorzystać z ww. prawa wielokrotnie.

Dniem Wcześniejszego Wykupu może być dowolny Dzień Roboczy począwszy od pierwszego Dnia Roboczego trzeciego Okresu Odsetkowego.

W celu dokonania Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta, Emitent ma obowiązek zawiadomić Obligatariuszy o takim Wcześniejszym Wykupie nie później niż na 20 (dwadzieścia) Dni Roboczych przed

proponowanym Dniem Wcześniejszego Wykupu. W zawiadomieniu o Wcześniejszym Wykupie na żądanie Emitenta Emitent określi:

- a) Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- b) tryb przeprowadzenia Wcześniejszego Wykupu Obligacji, tj. czy Wcześniejszy Wykup nastąpi w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji czy w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji;
- c) w przypadku Wcześniejszego Wykupu w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji – liczbę Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi;
- d) w przypadku Wcześniejszego Wykupu w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – część wartości nominalnej wszystkich Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi.

Z tytułu Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta Emitent, poza Kwotą Wykupu (a w przypadku wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – odpowiedniej części Kwoty Wykupu) oraz należną Kwotą Odsetek, wypłaci na rzecz Obligatariuszy Premię liczoną od Kwoty Wykupu (a w przypadku wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – odpowiedniej części Kwoty Wykupu), w następującej wysokości:

Numer Okresu Odsetkowego, w którym następuje Wcześniejszy Wykup	Wartość Premii
3	1,00 %
4	0,75 %
5	0,50%
6	0,00%

Zgodnie z § 139 ust. 3 Szczegółowych Zasad Działania KDPW skorzystanie przez Emitenta z opcji Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta wymaga złożenia przez Emitenta wniosku do GPW o zawieszenie obrotu tymi obligacjami począwszy od drugiego Dnia Roboczego przed dniem, według stanu na który ustala się stany na rachunkach papierów wartościowych i rachunkach zbiorczych, w celu ustalenia liczby papierów wartościowych będących przedmiotem wcześniejszego, obligatoryjnego wykupu w danym terminie wykupu z poszczególnych rachunków papierów wartościowych i rachunków zbiorczych.

4.7. Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji

Wypłata odsetek będzie realizowana na zasadach przedstawionych w pkt. 13 Warunków Emisji.

Wysokość Oprocentowania jest zmienna i jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę w wysokości 5,00 p.p. (pięć punktów procentowych). W przypadku, gdy w Dniu Badania Wskaźnika Zadłużenia bezpośrednio poprzedzającym Dzień Ustalenia Stopy Procentowej dla danego Okresu Odsetkowego wartość Wskaźnika Zadłużenia:

- a) będzie równa lub wyższa niż 75% (siedemdziesiąt pięć procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta) – Marża obowiązująca dla tego Okresu Odsetkowego zostanie podwyższona o dodatkowe 30 p.b. (trzydzieści punktów bazowych); albo
- b) będzie równa lub wyższa niż 100% (sto procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta) – Marża obowiązująca dla tego Okresu Odsetkowego zostanie podwyższona o dodatkowe 60 p.b. (sześćdziesiąt punktów bazowych); albo

- c) będzie równa lub wyższa niż 125% (sto dwadzieścia pięć procent) – Marża obowiązująca dla tego Okresu Odsetkowego zostanie podwyższona o dodatkowe 90 p.b. (dziewięćdziesiąt punktów bazowych).

Stopą Bazową dla Obligacji jest WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) dla 6-miesięcznych depozytów międzynarodowych wyrażonych w złotych tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla danego okresu i podanej przez GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie na stronie www.gpwbenchmark.pl lub innej stronie, która ją zastąpi.

Sposób ustalenia Stopy Bazowej został opisany w pkt. 13.7 Warunków Emisji.

Dla Obligacji ustalono następujące Okresy Odsetkowe i Dni Płatności Odsetek

Numer kresu odsetkowego	Dzień Ustalenia Stopy Procentowej	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Dzień Ustalenia Praw	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego - Dzień Płatności Odsetek
1.	11 sierpnia 2026 r.	17 sierpnia 2026 r.	11 grudnia 2026 r.	18 grudnia 2026 r.
2.	14 grudnia 2026 r.	18 grudnia 2026 r.	11 czerwca 2027 r.	18 czerwca 2027 r.
3.	14 czerwca 2027 r.	18 czerwca 2027 r.	13 grudnia 2027 r.	18 grudnia 2027 r.
4.	14 grudnia 2027 r.	18 grudnia 2027 r.	09 czerwca 2028 r.	18 czerwca 2028 r.
5.	12 czerwca 2028 r.	18 czerwca 2028 r.	11 grudnia 2028 r.	18 grudnia 2028 r.
6.	12 grudnia 2028 r.	18 grudnia 2028 r.	11 maja 2029 r.	18 maja 2029 r.

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

4.8. Wysokość i forma zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia

Zgodnie z Warunkami Emisji, wszelkie wierzytelności pieniężne Obligatariuszy z tytułu Obligacji zostaną zabezpieczone w drodze: (i) ustanowienia przez SPV na rzecz Administratora Zabezpieczeń Hipoteki, (ii) ustanowienia przez Emitenta na rzecz Administratora Zabezpieczeń Zastawu Zwykłego, (iii) ustanowienia przez Emitenta na rzecz Administratora Zabezpieczeń Zastawu Rejestrowego oraz (iv) udzielenia przez Poręczyciela na rzecz Administratora Zabezpieczeń Poręczenia.

Na Dzień Emisji oraz na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej zostały ustanowione następujące zabezpieczenia Obligacji: (i) Zastaw Zwykły oraz (ii) Poręczenie. Ponadto, na Dzień Emisji oraz na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej: (i) Emitent zawarł z Administratorem Zabezpieczeń umowę Zastawu Rejestrowego oraz złożył wniosek o wpis Zastawu Rejestrowego do rejestru zastawów oraz (ii) SPV złożyła oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki oraz złożyła wniosek o wpis Hipoteki do ksiąg wieczystych Nieruchomości.

Hipoteka

W dniu 13 sierpnia 2026 r. SPV złożyła Oświadczenie o Ustanowieniu Hipoteki, a także złożyła we właściwym sądzie wieczystoksięgowym prawidłowy, kompletny i należyście opłacony wniosek o wpis Hipoteki w księgach wieczystych Nieruchomości. Hipoteka zostanie ustanowiona (tj. wpisana w księgach wieczystych Nieruchomości) w terminie 6 (sześciu) miesięcy od Dnia Emisji.

Hipoteka będzie zabezpieczać Zobowiązania z Obligacji do maksymalnej sumy hipotecznej w wysokości 150% (sto pięćdziesiąt procent) wyemitowanych Obligacji, tj. w wysokości 52.500.000 PLN (pięćdziesiąt dwa miliony pięćset tysięcy złotych).

Hipoteka będzie korzystać z 1 (pierwszego) miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia, przy czym:

- a) w tym celu Emitent zobowiązany jest zapewnić, że w terminie 6 (sześciu) miesięcy od Dnia Emisji z ksiąg wieczystych Nieruchomości wykreślone zostaną hipoteki stanowiące zabezpieczenie zadłużenia SPV, a Hipoteka zajmować będzie tak opróżnione pierwsze miejsce hipoteczne;
- b) Hipoteka będzie korzystać z równorzędnego miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia z hipoteką ustanowioną na Nieruchomości na zabezpieczenie wierzytelności pieniężnych z tytułu wyemitowanych przez Emitenta obligacji serii E.

Skrót wyceny Nieruchomości, o której mowa w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, sporządzonej przez Podmiot Dokonujący Wyceny Nieruchomości stanowi załącznik nr 2 do Warunków Emisji. Emitent dokonał wyboru Podmiotu Dokonującego Wyceny Nieruchomości mając na uwadze spełnienie przez Podmiot Dokonujący Wyceny Nieruchomości kryteriów określonych w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach oraz odpowiednie doświadczenie i kwalifikacje Podmiotu Dokonującego Wyceny Nieruchomości zapewniające rzetelność sporządzonej wyceny. Zgodnie z przedmiotową wyceną, wartość Nieruchomości wynosi 273.924.000 PLN (dwieście siedemdziesiąt trzy miliony dziewięćset dwadzieścia cztery tysiące złotych).

Emitent będzie publikował na Stronie Internetowej Emitenta Zaktualizowaną Wycenę Nieruchomości w dniu publikacji każdego Raportu Okresowego Emitenta.

W związku z ustanawianiem odrębnej własności Lokali i przenoszeniem własności Lokali na ich nabywców, Administrator Zabezpieczeń, działając jako podmiot wykonujący uprawnienia wierzyciela hipotecznego, na zasadach szczegółowo dookreślonych w Umowie Administrowania Zabezpieczeniami będzie uprawniony i zobowiązany do udzielenia SPV promes udzielenia zgody na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności każdego Lokalu i przeniesienie jego własności na nabywcę pod warunkiem zapłaty przez nabywcę ceny nabycia Lokalu, a następnie (po wykazaniu przez SPV spełnienia się warunku w postaci zapłaty przez nabywcę ceny nabycia Lokalu) bezwarunkowych zgód na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności Lokali i przeniesienie ich własności na nabywców, przy czym:

- a) w przypadku, gdy w ostatnim Dniu Badania Wskaźnika LTV Wskaźnik LTV będzie wyższy niż 70% (siedemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta) Obligatariusze reprezentujący łącznie co najmniej 50% (pięćdziesiąt procent) Skorygowanej Wartości Obligacji będą uprawnieni do żądania od Administratora Zabezpieczeń (w trybie określonym w Umowie Administrowania Zabezpieczeniami) wstrzymania wydawania dalszych bezwarunkowych zgód na bezobciążeniowe ustanawianie odrębnej własności Lokali i przeniesienie ich własności na nabywców;
- b) Emitent będzie uprawniony do żądania od Administratora Zabezpieczeń wznowienia wydawania dalszych bezwarunkowych zgód na bezobciążeniowe ustanawianie odrębnej własności Lokali i przeniesienie ich własności na nabywców po przedstawieniu Administratorowi Zabezpieczeń dowodu dokonania przez Emitenta Wcześniejszego Wykupu zgodnie z pkt. 9.4 Warunków Emisji.

Z chwilą bezobciążeniowego ustanowienia odrębnej własności każdego Lokalu, przedmiot Hipoteki (w tym jego wartość) ulegać będzie stopniowemu zmniejszeniu odpowiednio do powierzchni Lokalu podlegającego wyodrębnieniu, a takie zmniejszenie przedmiotu Hipoteki (w tym jego wartości) nie wpływa na ważność i skuteczność Hipoteki jako zabezpieczenia Obligacji i nie będzie uznawane za wygaśnięcie Hipoteki jako zabezpieczenia Obligacji w jakiegokolwiek części.

Zaspokojenie z Nieruchomości jako przedmiotu Hipoteki będzie mogło nastąpić w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego.

Nie jako zabezpieczenie Obligacji, a jako instrument usprawniający zaspokojenie Obligatariuszy z Nieruchomości jako przedmiotu Hipoteki, SPV w dniu złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki, złożyła na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w formie aktu notarialnego i w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji z Nieruchomości co do Zobowiązań z Obligacji („Oświadczenie

SPV o Poddaniu się Egzekucji”). Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu SPV o Poddaniu się Egzekucji klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2039 r., z zastrzeżeniem, że uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu SPV o Poddaniu się Egzekucji klauzuli wykonalności wygaśnie z chwilą spełnienia wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji. Obowiązek wydania Nieruchomości uzależniony będzie od: (i) ustanowienia Hipoteki oraz (ii) niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta Zobowiązań z Obligacji pomimo wezwania Emitenta przez Administratora Zabezpieczeń do ich wykonania w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 5 (pięć) Dni Roboczych.

Zastawy

Zastaw Zwykły

Zastaw Zwykły został ustanowiony na podstawie zawartej w dniu 13 sierpnia 2026 r. pomiędzy Emitentem a Administratorem Zabezpieczeń, w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, Umowy Zastawu Zwykłego.

Najwyższa suma zabezpieczenia dla Zastawu Zwykłego została określona na kwotę równą 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji, tj. na kwotę równą 52.500.000 PLN (pięćdziesiąt dwa miliony pięćset tysięcy złotych). Zastaw Zwykły korzysta z (pierwszego) miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia.

Administrator Zabezpieczeń jako zastawnik Udziałów nie jest uprawniony do wykonywania prawa głosu z Udziałów.

W Umowie Zastawu Zwykłego Administrator Zabezpieczeń złożył oświadczenie o zrzeczeniu się Zastawu Zwykłego z chwilą ustanowienia Zastawu Rejestrowego.

Umowa Zastawu Zwykłego przewiduje, że w przypadku podwyższenia kapitału zakładowego SPV w drodze utworzenia nowych udziałów, Emitent zobowiązany będzie zapewnić ustanowienie na takich nowoutworzonych udziałach zastawu zwykłego na rzecz Administratora Zabezpieczeń na takich warunkach, na jakich ustanowiony zostanie Zastaw Zwykły.

Zaspokojenie z Udziałów jako przedmiotu Zastawu Zwykłego będzie mogło nastąpić w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego.

Zastaw Rejestrowy

W dniu 13 sierpnia 2026 r. Emitent zawarł z Administratorem Zabezpieczeń Umowę Zastawu Rejestrowego, a także złożył we właściwym sądzie rejestrowym wniosek o wpis Zastawu Rejestrowego do rejestru zastawów.

Zastaw Rejestrowy zostanie ustanowiony (tj. wpisany w rejestrze zastawów) w terminie 6 (sześciu) miesięcy od Dnia Emisji.

Najwyższa suma zabezpieczenia dla Zastawu Rejestrowego została określona na kwotę nie niższą niż 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji, tj. na kwotę nie niższą niż 52.500.000 PLN (pięćdziesiąt dwa miliony pięćset tysięcy złotych).

Zastaw Rejestrowy będzie korzystać z 1 (pierwszego) miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia, przy czym:

- a) w tym celu Emitent zobowiązany jest zapewnić, że w terminie 6 (sześciu) miesięcy od Dnia Emisji z rejestru zastawów wykreślone zostaną zastawy rejestrowe ustanowione na zabezpieczenie Zadłużenia SPV;
- b) Zastaw Rejestrowy będzie korzystać z równorzędnego miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia z zastawem rejestrowym ustanowionym na Udziałach na zabezpieczenie wierzytelności pieniężnych z tytułu wyemitowanych przez Emitenta obligacji serii E.

Administrator Zabezpieczeń jako zastawnik Udziałów nie będzie uprawniony do wykonywania prawa głosu z Udziałów.

Umowa Zastawy Rejestrowe przewiduje: (i) zakaz dalszego rozporządzania Udziałami przez Emitenta bez zgody Administratora Zabezpieczeń, z zastrzeżeniem możliwości ustanowienia na Udziałach zastawu rejestrowego na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu innych obligacji emitowanych przez Emitenta w ramach Programu, oraz (ii) że przypadku podwyższenia kapitału zakładowego SPV w drodze utworzenia nowych udziałów, Emitent zobowiązany będzie zapewnić ustanowienie na takich nowoutworzonych udziałach zastawu rejestrowego na rzecz Administratora Zabezpieczeń na takich warunkach, na jakich ustanowiony zostanie Zastaw Rejestrowy.

Zaspokojenie z Udziałów jako przedmiotu Zastawu Rejestrowego będzie mogło nastąpić w drodze: (i) sądowego postępowania egzekucyjnego, (ii) sprzedaży Udziałów w drodze publicznego przetargu lub (iii) przejęcia Udziałów na własność.

Skrót wyceny Udziałów jako przedmiotu Zastawu Zwykłego i Zastawu Rejestrowego, o której mowa w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, sporządzonej przez Podmiot Dokonujący Wyceny Udziałów stanowi załącznik nr 3 do Warunków Emisji. Emitent dokonał wyboru Podmiotu Dokonującego Wyceny Udziałów mając na uwadze spełnienie przez Podmiot Dokonujący Wyceny Udziałów kryteriów określonych w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach oraz odpowiednie doświadczenie i kwalifikacje Podmiotu Dokonującego Wyceny Udziałów zapewniające rzetelność sporządzonej wyceny. Emitent nie jest zobowiązany do okresowej aktualizacji wyceny Udziałów. Zgodnie z przedmiotową wyceną, wartość Udziałów wynosi 37.645.395,37 PLN (trzydzieści siedem milionów sześćset czterdzieści pięć tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt pięć złotych 37/100).

Nie jako zabezpieczenie Obligacji, a jako instrument usprawniający zaspokojenie Obligatariuszy z Udziałów jako przedmiotu Zastawu Zwykłego i Zastawu Rejestrowego, Emitent, w dniu zawarcia Umowy Zastawu Zwykłego i Umowy Zastawu Rejestrowego, złożył na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w formie aktu notarialnego i w trybie art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu Postępowania Cywilnego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji z Udziałów co do Zobowiązań z Obligacji („Oświadczenie Emitenta o Poddaniu się Egzekucji z Udziałów”). Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu Emitenta o Poddaniu się Egzekucji z Udziałów klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2039 r., z zastrzeżeniem, że uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu Emitenta o Poddaniu się Egzekucji z Udziałów klauzuli wykonalności wygaśnie z chwilą spełnienia wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji. Obowiązek wydania Udziałów uzależniony będzie od niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta Zobowiązań z Obligacji pomimo wezwania Emitenta przez Administratora Zabezpieczeń do ich wykonania w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 5 (pięć) Dni Roboczych.

Poręczenie

W dniu 13 sierpnia 2026 r. Poręczyciel zawarł z Administratorem Zabezpieczeń Umowę Poręczenia. Poręczenie zostało udzielone na okres do dnia prawidłowego spełnienia w całości wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji, nie dłużej jednak niż do dnia 31 grudnia 2039 r.

Poręczenie zabezpiecza Zobowiązania z Obligacji do maksymalnej kwoty równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji, co oznacza, że odpowiedzialność Poręczyciela z tytułu Poręczenia będzie ograniczona do maksymalnej kwoty równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji, tj. do kwoty 52.500.000 PLN (pięćdziesiąt dwa miliony pięćset tysięcy złotych).

Zaspokojenie Poręczenia będzie następować z całego majątku Poręczyciela, który w przypadku opóźnienia się przez Emitenta w wykonaniu Zobowiązań z Obligacji, odpowiadać będzie za dług Emitenta z tytułu Obligacji jak dłużnik solidarny. Zaspokojenie z Poręczenia będzie następować w drodze wezwania Poręczyciela do zapłaty oraz dalszego dochodzenia roszczeń w przypadku braku zapłaty, w tym w ramach postępowania egzekucyjnego.

Nie jako zabezpieczenie Obligacji, a jako instrument usprawniający dochodzenie przez Administratora Zabezpieczeń roszczeń pieniężnych wobec Poręczyciela z tytułu Poręczenia, Poręczyciel w dniu zawarcia Umowy Poręczenia, złożył na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w formie aktu notarialnego i w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji co do zobowiązań Poręczyciela z tytułu Poręczenia, z całego majątku Poręczyciela do maksymalnej kwoty równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji („**Oświadczenie Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji**”). Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2039 r., z zastrzeżeniem, że uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji klauzuli wykonalności wygaśnie z chwilą spełnienia wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji. Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji klauzuli wykonalności pod warunkiem: (i) niewykonania przez Poręczyciela zobowiązania z tytułu Poręczenia w terminie określonym w Umowie Poręczenia, (ii) doręczenia Poręczycielowi przez Administratora Zabezpieczeń, w formie przesyłki rejestrowanej, o której mowa w art. 3 pkt 23 Prawa Pocztowego, na adres ustalony zgodnie Umową Poręczenia, sporządzonego w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi wezwania Poręczyciela do wykonania zobowiązania z tytułu Poręczenia we wskazanym w tym wezwaniu terminie, nie krótszym niż 5 (pięć) Dni Roboczych oraz (iii) złożenia przez Administratora Zabezpieczeń w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym oświadczenia o bezskutecznym upływie wskazanego w ww. wezwaniu do wykonania zobowiązania z tytułu Poręczenia terminu wykonania zobowiązania z tytułu Poręczenia przez Poręczyciela.

4.9. Nazwa firma), siedziba, adres i numery telekomunikacyjne, sąd rejestrowy i numery rejestrów Administratora Zabezpieczenia

Na podstawie Umowy Administrowania Zabezpieczeniami zawartej w dniu 29 maja 2026 r. Emitent powierzył Administratorowi Zabezpieczeń funkcję (i) w odniesieniu do zabezpieczeń Obligacji w postaci Poręczenia i Zastawu Zwykłego – administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach, (ii) w odniesieniu do Hipoteki – administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, a (iii) w odniesieniu do Zastawu Rejestrowego – administratorem zastawu w rozumieniu art. 4 ust. 4 Ustawy o Zastawie Rejestrowym, następującemu podmiotowi:

Nazwa i forma prawna:	GESSEL Trust Services spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba i adres:	ul. Sienna 39 / XV piętro, 00-121 Warszawa
KRS:	0000734049, rejestr przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzony przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
NIP:	5252752133
REGON:	380378818
Numer telefonu:	22 318 69 01
Numer faksu:	22 318 69 31
Adres poczty elektronicznej:	gts@gessel.pl

Kopia Umowy Administrowania Zabezpieczeniami zamieszczona została w punkcie 5.5 Noty Informacyjnej.

Administrator Zabezpieczeń spełnia warunki, o których mowa w art. 29 oraz art. 31 ust. 4 w związku z art. 80 ust. 2 Ustawy o Obligacjach.

4.10. Wartość zaciągniętych zobowiązań, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustaloną 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

Według najlepszej wiedzy Emitenta na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej: (i) wartość zaciągniętych zobowiązań finansowych Emitenta na dzień 30 czerwca 2026 r. wynosi 333.303.000 PLN (w tym brak jest zobowiązań przeterminowanych), a (ii) wartość zaciągniętych zobowiązań finansowych Grupy Emitenta na dzień 30 czerwca 2026 r. wynosi 350.455.000 PLN (w tym brak jest zobowiązań przeterminowanych).

W ocenie Emitenta, zobowiązania Emitenta i Grupy do czasu całkowitego wykupu Obligacji będą kształtować się na poziomie umożliwiającym wykonanie w całości zobowiązań wynikających z Obligacji. Perspektywy kształtowania się zobowiązań Emitenta i Grupy do czasu całkowitego wykupu Obligacji należy analizować i oceniać na podstawie sprawozdań finansowych i sprawozdań Zarządu z działalności Emitenta i Grupy oraz innych informacji przekazywanych w przyszłości przez Emitenta do publicznej wiadomości (w tym raportów bieżących i okresowych).

4.11. Dane umożliwiające potencjalnym nabywcom Obligacji orientację w efektach przedsięwzięcia, które ma być sfinansowane z emisji Obligacji, oraz zdolność Emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z Obligacji, jeżeli przedsięwzięcie jest określone

Nie dotyczy – przedsięwzięcie nie zostało określone.

Zgodnie z pkt. 14 Warunków Emisji, Emitent zobowiązany jest do wypełniania określonych obowiązków informacyjnych w związku z wyemitowanymi Obligacjami, w szczególności do publikowania na Stronie Internetowej Emitenta Raportów Okresowych Emitenta, Raportów Okresowych Poręczyciela, Kwartalnych Danych Finansowych Emitenta, Oświadczenia Zgodności oraz Zaktualizowanej Wyceny Nieruchomości.

4.12. Ogólne informacje o ratingu przyznanym Emitentowi lub Obligacjom, ze wskazaniem instytucji dokonującej tej oceny, oraz odesłanie do szczegółowych warunków ratingu określonych w informacjach dodatkowych

Nie dotyczy. Emitentowi ani Obligacjom nie został przyznany rating.

4.13. Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na świadczenie pieniężne

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

4.14. W przypadku ustanowienia jakiejkolwiek formy zastawu lub hipoteki jako zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji – wycena przedmiotu zastawu lub hipoteki dokonana przez uprawniony podmiot lub skrót tej wyceny.

Zgodnie z art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach Emitent poddał Nieruchomość oraz Udziały wycenie uprawnionych rzeczoznawców, którzy posiadają doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowują bezstronność i niezależność.

Skrót wyceny Nieruchomości, o której mowa w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, sporządzonej przez Podmiot Dokonujący Wyceny Nieruchomości stanowi Załącznik nr 2 do Warunków Emisji. Emitent dokonał wyboru Podmiotu Dokonującego Wyceny Nieruchomości mając na uwadze spełnienie przez Podmiot Dokonujący Wyceny Nieruchomości kryteriów określonych w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach oraz odpowiednie doświadczenie i kwalifikacje Podmiotu Dokonującego Wyceny Nieruchomości zapewniające rzetelność sporządzonej wyceny. Zgodnie z przedmiotową wyceną, wartość Nieruchomości wynosi 273.924.000 PLN (dwieście siedemdziesiąt trzy miliony dziewięćset dwadzieścia cztery tysiące złotych).

Skrót wyceny Udziałów jako przedmiotu Zastawu Zwykłego i Zastawu Rejestrowego, o której mowa w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, sporządzonej przez Podmiot Dokonujący Wyceny Udziałów stanowi Załącznik nr 3 do Warunków Emisji. Emitent dokonał wyboru Podmiotu Dokonującego Wyceny Udziałów mając na uwadze spełnienie przez Podmiot Dokonujący Wyceny Udziałów kryteriów określonych w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach oraz odpowiednie doświadczenie i kwalifikacje Podmiotu Dokonującego Wyceny Udziałów zapewniające rzetelność sporządzonej wyceny. Emitent nie jest zobowiązany do okresowej aktualizacji wyceny Udziałów. Zgodnie z przedmiotową wyceną, wartość Udziałów wynosi 37.645.395,37 PLN (trzydzieści siedem milionów sześćset czterdzieści pięć tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt pięć złotych 37/100).

4.15. W przypadku emisji obligacji zamiennych na akcje: (a) liczba głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta, która przysługiwałaby z objętych akcji, (b) ogólna liczba głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta

Nie dotyczy. Obligacje są obligacjami zwykłymi.

4.16. W przypadku emisji obligacji z prawem pierwszeństwa: (a) liczba akcji przypadających na jedną obligację, (b) cena emisyjna akcji lub sposób jej ustalenia, (c) terminy, od których przysługują i wygasają prawa obligatariuszy do nabycia tych akcji

Nie dotyczy. Obligacje są obligacjami zwykłymi.

4.17. Oświadczenie Emitenta stwierdzające, że według niego aktywa obrotowe Emitenta i Grupy Emitenta wystarczają do pokrycia bieżących potrzeb odpowiednio Emitenta i Grupy Emitenta, to jest potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia Noty Informacyjnej, a jeśli nie – wskazanie w jaki sposób zamierza zapewnić potrzebne dodatkowo aktywa obrotowe

Według wiedzy Emitenta poziom aktywów obrotowych Emitenta i Grupy Emitenta wystarcza na pokrycie bieżących potrzeb odpowiednio Emitenta i Grupy Emitenta w okresie 12 (dwunastu) miesięcy od dnia sporządzenia Noty Informacyjnej.

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 18.08.2026 godz. 10:06:05

Numer KRS: 0000838642

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu

Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym		27.04.2020		
Ostatni wpis	Numer wpisu	59	Data dokonania wpisu	08.07.2026
	Sygnatura akt	KR.XI NS-REJ.KRS/26582/26/335		
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA KRAKOWA ŚRÓDMIEŚCIA W KRAKOWIE, XI WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO		

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA AKCYJNA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 385960233, NIP: 6793198944
3.Firma, pod którą spółka działa	RESI CAPITAL SPÓŁKA AKCYJNA
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. MAŁOPOLSKIE, powiat KRAKÓW, gmina KRAKÓW, miejsc. KRAKÓW
2.Adres	ul. WIELICKA, nr 20, lok. ---, miejsc. KRAKÓW, kod 30-552, poczta KRAKÓW, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	-----
4.Adres strony internetowej	WWW.RESICAPITAL.PL
5. Adres do doręczeń elektronicznych wpisany do Bazy Adresów Elektronicznych	AE:PL-30647-75139-SHAGS-13

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o statucie	
F-1	

1. Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1	STATUT Z DNIA 31.01.2020R. - Z WYŁĄCZENIEM § 8 STATUTU REP. A NR 488/2020, ZASTĘPCA NOTARIALNY TOMASZ BASCIUK, KANCELARIA NOTARIALNA JAROSŁAW STEJSKAŁ W BIELSKU-BIAŁEJ	10
	2	28.02.2022 R., NOTARIUSZ ANETA KENSOŃ, KANCELARIA NOTARIALNA W BIELSKU - BIAŁEJ, REP. A NR 956/2022, ZMIENIONO: ART. 6 UST. 1 STATUTU SPÓŁKI 27.04.2022 R., NOTARIUSZ ANETA KENSOŃ, KANCELARIA NOTARIALNA W BIELSKU - BIAŁEJ, REP. A NR 2058/2022, ZMIENIONO: ART. 6 UST. 1 STATUTU SPÓŁKI	
	3	27.07.2022 R., NOTARIUSZ ANETA KENSOŃ, KANCELARIA NOTARIALNA W BIELSKU - BIAŁEJ, REP. A NR 3488/2022, ZMIENIONO: ART. 6 UST. 1 ORAZ ART. 20 STATUTU SPÓŁKI	
	4	22.12.2025 R., REP. A NR 3343/2025, NOTARIUSZ PAWEŁ ORŁOWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA ORŁOWSKI MIELCZAREK NOTARIUSZE S.C. W WARSZAWIE, ZMIANA CAŁOŚCI STATUTU SPÓŁKI: DOTYCHCZASOWE BRZMIENIE STATUTU SPÓŁKI ZASTĄPIONO NOWYM BRZMIENIEM	
	5	30.06.2026 R., REP. A NR 4136/2026, NOTARIUSZ KATARZYNA GRUSZCZYŃSKA, KANCELARIA NOTARIALNA W KRAKOWIE, ZMIANA ART. 4 STATUTU SPÓŁKI: DOTYCHCZASOWE BRZMIENIE ART. 4 STATUTU SPÓŁKI ZASTĄPIONO NOWYM BRZMIENIEM, ORAZ PRZYJĘTO TEKST JEDNOLITY STATUTU SPÓŁKI	

Rubryka 5

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

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki

Brak wpisów

Rubryka 7 - Dane jedyne go akcjonariusza

Brak wpisów

Rubryka 8 - Kapitał spółki

1. Wysokość kapitału zakładowego	54 500 000,00 ZŁ
2. Wysokość kapitału docelowego	-----
3. Liczba akcji wszystkich emisji	54500000
4. Wartość nominalna akcji	1,00 ZŁ
5. Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego	54 500 000,00 ZŁ
6. Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego	-----
7. Wartość nominalna podwyższenia kapitału zakładowego w wyniku zamiany obligacji kapitałowych na akcje	-----

Podrubryka 1

Informacja o wniesieniu aportu		10
Brak wpisów		

Rubryka 9 - Emisja akcji		
1	1.Nazwa serii akcji	A
	2.Liczba akcji w danej serii	100000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE
2	1.Nazwa serii akcji	B
	2.Liczba akcji w danej serii	38050000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE
3	1.Nazwa serii akcji	C
	2.Liczba akcji w danej serii	16350000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE

Rubryka 10 - Wzmianka o podjęciu uchwały o emisjach obligacji zamiennych	
Brak wpisów	

Rubryka 11	
1.Czy zarząd lub rada administrująca są upoważnieni do emisji warrantów subskrypcyjnych?	NIE

Rubryka 12 - Wzmianka o uczestnictwie w grupie spółek	
Brak wpisów	

Rubryka 13 - Wzmianka o podjęciu uchwały o emisjach obligacji kapitałowych	
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 WIELOOSOBOWEGO SPÓŁKĘ REPREZENTOWAĆ MOŻE KAŻDY Z CZŁONKÓW ZARZĄDU SAMODZIELNIE
Podrubryka 1	

Dane osób wchodzących w skład organu			10
1	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	FALEWICZ	
	2.Imiona	BARBARA MARIA	
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	73052101388, -----	
	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	-----	
2	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	ŁAGOWSKA CIOCH	
	2.Imiona	ANNA	
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	90010601760, -----	
	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	-----	

Rubryka 2 - Organ nadzoru			
1	1.Nazwa organu		RADA NADZORCZA
	Podrubryka 1		
	Dane osób wchodzących w skład organu		
	1	1.Nazwisko	MALARZ
		2.Imiona	RAFAŁ
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	85051811858, -----
	2	1.Nazwisko	DRAGA
		2.Imiona	DANIEL DOMINIK
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	84020908416, -----
	3	1.Nazwisko	DZIUDA
		2.Imiona	FILIP MIKOŁAJ
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	89111407331, -----
	4	1.Nazwisko	WENTLANDT
		2.Imiona	BARTŁOMIEJ MICHAŁ
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	83062220090, -----
	5	1.Nazwisko	NAGŁY
		2.Imiona	DOMINIK
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	88011814698, -----

Rubryka 3 - Prokurenci
Brak wpisów

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	70, 10, A, DZIAŁALNOŚĆ BIUR GŁÓWNYCH
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	70, 10, , DZIAŁALNOŚĆ CENTRAL (HEAD OFFICES)
	2	69, 20, , DZIAŁALNOŚĆ RACHUNKOWO-KSIĘGOWA; DORADZTWO PODATKOWE
	3	70, 20, Z, DORADZTWO W ZAKRESIE PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I POZOSTAŁE DORADZTWO W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA
	4	73, 1, , REKLAMA
	5	73, 30, , DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE PUBLIC RELATIONS I KOMUNIKACJI
	6	64, 2, , DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁEK HOLDINGOWYCH I SPÓŁEK POZYSKUJĄCYCH FINANSOWANIE NA RZECZ INNYCH PODMIOTÓW
	7	64, 99, Z, POZOSTAŁA FINANSOWA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZY EMERYTALNYCH, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANA
	8	64, 92, , POZOSTAŁE FORMY UDZIELANIA KREDYTÓW
9	63, 92, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA W ZAKRESIE INFORMACJI	

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	01.10.2021	OD 31.01.2020 DO 31.12.2020
	2	30.09.2022	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	3	04.07.2023	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	4	28.06.2024	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	5	02.07.2025	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
	6	02.07.2026	OD 01.01.2025 DO 31.12.2025
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 31.01.2020 DO 31.12.2020
	2	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	3	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	4	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	5	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
	6	*****	OD 01.01.2025 DO 31.12.2025
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 31.01.2020 DO 31.12.2020
	2	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	3	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	4	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	5	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
	6	*****	OD 01.01.2025 DO 31.12.2025
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności	1	*****	OD 31.01.2020 DO 31.12.2020

podmiotu	2	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021	10
	3	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022	
	4	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023	
	5	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024	
	6	*****	OD 01.01.2025 DO 31.12.2025	

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	04.07.2023	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	2	28.06.2024	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	3	02.07.2025	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
	4	02.07.2026	OD 01.01.2025 DO 31.12.2025
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
	4	*****	OD 01.01.2025 DO 31.12.2025
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	*****	OD 01.01.2025 DO 31.12.2025
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
	3	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
6.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności grupy kapitałowej	1	*****	OD 01.01.2025 DO 31.12.2025

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 finansowe	31.12.2020

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 podmiotu

Brak wpisów

Rubryka 3 - Zarząd komisaryczny

Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu

1	1.Określenie okoliczności	PRZEJĘCIE INNEJ SPÓŁKI
	2.Opis sposobu połączenia, podziału lub przekształcenia	RESI CAPITAL SPÓŁKA AKCYJNA JAKO SPÓŁKA PRZEJMUJĄCA POŁĄCZYŁA SIĘ ZE SPÓŁKAMI: RECAP SPV 16 SP. Z O.O., RECAP SPV 17 SP. Z O.O., RECAP SPV 19 SP. Z O.O., RECAP SPV 20 SP. Z O.O., RECAP SPV 21 SP. Z O.O., RECAP SPV 23 SP. Z O.O., RECAP SPV 25 SP. Z O.O., RECAP SPV 27 SP. Z O.O., RECAP SPV 28 SP. Z O.O., RECAP SPV 29 SP. Z O.O. I RECAP SPV 30 SP. Z O.O. JAKO SPÓŁKAMI PRZEJMOWANYMI W TRYBIE OKREŚLONYM W ART. 492 § 1 PKT. 1) K.S.H. TJ. POPRZECZ PRZENIESIENIE CAŁEGO MAJĄTKU SPÓŁEK PRZEJMOWANYCH NA RESI CAPITAL S.A.. POŁĄCZENIE NASTĄPIŁO NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR 19/06/2023 ZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA RESI CAPITAL SPÓŁKA AKCYJNA Z DNIA 29.06.2023 R., UCHWAŁY NR 1 NADZWYCZAJNEGO ZGROMADZENIA WSPÓLNİKÓW RECAP SPV 16 SP. Z O.O. Z DNIA 13.07.2023 R., UCHWAŁY NR 1 NADZWYCZAJNEGO ZGROMADZENIA WSPÓLNİKÓW RECAP SPV 17 SP. Z O.O. Z DNIA 13.07.2023 R., UCHWAŁY NR 1 NADZWYCZAJNEGO ZGROMADZENIA WSPÓLNİKÓW RECAP SPV 19 SP. Z O.O. Z DNIA 13.07.2023 R., UCHWAŁY NR 1 NADZWYCZAJNEGO ZGROMADZENIA WSPÓLNİKÓW RECAP SPV 20 SP. Z O.O. Z DNIA 13.07.2023 R., UCHWAŁY NR 1 NADZWYCZAJNEGO ZGROMADZENIA WSPÓLNİKÓW RECAP SPV 21 SP. Z O.O. Z DNIA 13.07.2023 R., UCHWAŁY NR 1 NADZWYCZAJNEGO ZGROMADZENIA WSPÓLNİKÓW RECAP SPV 23 SP. Z O.O. Z DNIA 13.07.2023 R.,

		UCHWAŁY NR 1 NADZWYCZAJNEGO ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW RECAP SPV 25 SP. Z O.O. Z DNIA 13.07.2023 R., UCHWAŁY NR 1 NADZWYCZAJNEGO ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW RECAP SPV 27 SP. Z O.O. Z DNIA 13.07.2023 R., UCHWAŁY NR 1 NADZWYCZAJNEGO ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW RECAP SPV 28 SP. Z O.O. Z DNIA 13.07.2023 R., UCHWAŁY NR 1 NADZWYCZAJNEGO ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW RECAP SPV 29 SP. Z O.O. Z DNIA 13.07.2023 R., ORAZ UCHWAŁY NR 1 NADZWYCZAJNEGO ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW RECAP SPV 30 SP. Z O.O. Z DNIA 13.07.2023 R., , 29.06.2023, WALNE ZGROMADZENIE
Podrubryka 1		
Dane podmiotów powstałych w wyniku połączenia, podziału lub przekształcenia albo dane podmiotów przejmujących całość lub część majątku spółki		
Brak wpisów		
Podrubryka 2		
Dane podmiotów, których majątek w całości lub części jest przejmowany w wyniku połączenia lub podziału		
1	1.Nazwa lub firma	RECAP SPV 16 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2.Kraj i nazwa rejestru lub ewidencji, w którym podmiot był zarejestrowany	POLSKA, KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3.Numer w rejestrze	0000938851
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	*****
	5.Numer REGON	520679740
2	1.Nazwa lub firma	RECAP SPV 17 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2.Kraj i nazwa rejestru lub ewidencji, w którym podmiot był zarejestrowany	POLSKA, KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3.Numer w rejestrze	0000938233
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	*****
	5.Numer REGON	520653662
3	1.Nazwa lub firma	RECAP SPV 19 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2.Kraj i nazwa rejestru lub ewidencji, w którym podmiot był zarejestrowany	POLSKA, KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3.Numer w rejestrze	0000958396
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	*****
	5.Numer REGON	521388430
4	1.Nazwa lub firma	RECAP SPV 20 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2.Kraj i nazwa rejestru lub ewidencji, w którym podmiot był zarejestrowany	POLSKA, KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3.Numer w rejestrze	0000958413
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	*****
	5.Numer REGON	521404955
5	1.Nazwa lub firma	RECAP SPV 21 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, SPÓŁKA Z

		OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	10
	2.Kraj i nazwa rejestru lub ewidencji, w którym podmiot był zarejestrowany	POLSKA, KRAJOWY REJESTR SĄDOWY	
	3.Numer w rejestrze	0000957275	
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	*****	
	5.Numer REGON	521334203	
6	1.Nazwa lub firma	RECAP SPV 23 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	
	2.Kraj i nazwa rejestru lub ewidencji, w którym podmiot był zarejestrowany	POLSKA, KRAJOWY REJESTR SĄDOWY	
	3.Numer w rejestrze	0000959005	
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	*****	
	5.Numer REGON	521420842	
7	1.Nazwa lub firma	RECAP SPV 25 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	
	2.Kraj i nazwa rejestru lub ewidencji, w którym podmiot był zarejestrowany	POLSKA, KRAJOWY REJESTR SĄDOWY	
	3.Numer w rejestrze	0000999113	
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	*****	
	5.Numer REGON	523484533	
8	1.Nazwa lub firma	RECAP SPV 27 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	
	2.Kraj i nazwa rejestru lub ewidencji, w którym podmiot był zarejestrowany	POLSKA, KRAJOWY REJESTR SĄDOWY	
	3.Numer w rejestrze	0000999152	
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	*****	
	5.Numer REGON	523500396	
9	1.Nazwa lub firma	RECAP SPV 28 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	
	2.Kraj i nazwa rejestru lub ewidencji, w którym podmiot był zarejestrowany	POLSKA, KRAJOWY REJESTR SĄDOWY	
	3.Numer w rejestrze	0000983568	
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	*****	
	5.Numer REGON	522633793	
10	1.Nazwa lub firma	RECAP SPV 29 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	
	2.Kraj i nazwa rejestru lub ewidencji, w którym podmiot był zarejestrowany	POLSKA, KRAJOWY REJESTR SĄDOWY	
	3.Numer w rejestrze	0000999366	
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	*****	
	5.Numer REGON	523507027	
11	1.Nazwa lub firma	RECAP SPV 30 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, SPÓŁKA Z	

	OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	10
2.Kraj i nazwa rejestru lub ewidencji, w którym podmiot był zarejestrowany	POLSKA, KRAJOWY REJESTR SĄDOWY	
3.Numer w rejestrze	0001003946	
4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	*****	
5.Numer REGON	523745152	

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, o przymusowej restrukturyzacji lub o objęciu spółki akcyjnej restrukturyzacją i uporządkowaną likwidacją

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 18.08.2026

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

5.2. Statut Emitenta

STATUT SPÓŁKI AKCYJNEJ RESI CAPITAL SPÓŁKA AKCYJNA

Postanowienia ogólne

Art. 1.

1. Spółka działa pod firmą: **RESI CAPITAL Spółka Akcyjna**.
2. Spółka może używać skrótu firmy: **RESI CAPITAL S.A.**
3. Siedzibą Spółki jest miasto Kraków.
4. Założycielem Spółki jest spółka Cavatina spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie.
5. Na dzień zawiązania Spółki przybliżone koszty związane z jej utworzeniem wynoszą 2.500,00 zł (dwa tysiące pięćset złotych), na którą to kwotę składają się podatek od czynności cywilnoprawnych, taksa notarialna wraz z podatkiem od towarów i usług oraz koszty rejestracji Spółki.
6. Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Przedmiot działalności spółki

Art. 2.

Spółka działa na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej oraz poza jej granicami.

Art. 3.

Spółka może powoływać i prowadzić oddziały, filie, zakłady, przedstawicielstwa i inne jednostki organizacyjne oraz może przystępować do innych spółek w kraju i za granicą.

Art. 4.

Przedmiotem działalności Spółki, zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności, jest:

- 1) Działalność central (head offices) (PKD 70.10);
- 2) Działalność rachunkowo-księgowa; doradztwo podatkowe (PKD 69.20);
- 3) Doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i pozostałe doradztwo w zakresie zarządzania (PKD 70.20.Z);
- 4) Reklama (PKD 73.1);
- 5) Działalność w zakresie public relations i komunikacji (PKD 73.30);
- 6) Pozostała finansowa działalność usługowa, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych, gdzie indziej niesklasyfikowana (PKD 64.99.Z);
- 7) Pozostałe formy udzielania kredytów (PKD 64.92);
- 8) Działalność spółek holdingowych i spółek pozyskujących finansowanie na rzecz innych podmiotów (PKD 64.2);
- 9) Pozostała działalność usługowa w zakresie informacji (PKD 63.92.Z);
- 10) Działalność usługowa w zakresie infrastruktury obliczeniowej, przetwarzania danych, zarządzania stronami internetowymi (hosting) i działalności powiązane (PKD 63.10);
- 11) Działalność związana z programowaniem, doradztwem w zakresie in-formatyki i działalności powiązane (PKD 62);
- 12) Badania naukowe i prace rozwojowe (PKD 72);
- 13) Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych (PKD 41);

- 14) Roboty budowlane specjalistyczne (PKD 43);
- 15) Działalność wydawnicza (PKD 58);
- 16) Działalność związana z produkcją filmów, nagrań wideo, programów telewizyjnych, nagrań dźwiękowych i muzycznych (PKD 59);
- 17) Nadawanie programów telewizyjnych ogólnodostępnych i abonamentowych oraz dystrybucja nagrań wideo (PKD 60.20.Z);
- 18) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.11.Z);
- 19) Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68.20.Z);
- 20) Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami (PKD 68.31.Z);
- 21) Działalność związana z zarządzaniem nieruchomościami wykonywanym na zlecenie (PKD 68.32.B).

Art. 5.

Jeżeli podjęcie lub prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ustalonym w Art. 4 niniejszego Statutu, wymaga uzyskania zgody, zezwolenia lub koncesji, rozpoczęcie lub prowadzenie takiej działalności może nastąpić po uzyskaniu takiego zezwolenia, zgody lub koncesji.

Kapitał zakładowy

Art. 6.

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 54.500.000 zł (pięćdziesiąt cztery miliony pięćset tysięcy złotych) i dzieli się na:
 - a. 100.000 (sto tysięcy) akcji na okaziciela serii A, oznaczonych numerami od A000.001 do A100.000, o wartości nominalnej 1 zł (jeden złoty) każda;
 - b. 38.050.000 (trzydzieści osiem milionów pięćdziesiąt tysięcy) akcji na okaziciela serii B, oznaczonych numerami od B0.000.001 do B38.050.000, o wartości nominalnej 1 zł (jeden złoty) każda;
 - c. 16.350.000 (szesnaście milionów trzysta pięćdziesiąt tysięcy) akcji imiennych serii C, oznaczonych numerami od C00.000.001 do C16.350.000, o wartości nominalnej 1 zł (jeden złoty) każda.
2. Kapitał zakładowy zostanie pokryty w całości wkładem pieniężnym do dnia zarejestrowania Spółki.
3. Spółka może podwyższyć kapitał zakładowy w drodze emisji nowych akcji (imiennych i na okaziciela) wydawanych za wkłady pieniężne albo za wkłady niepieniężne, albo w drodze podwyższenia wartości nominalnej wszystkich wyemitowanych już akcji. Na zasadach wynikających z Kodeksu spółek handlowych kapitał zakładowy może być podwyższony ze środków Spółki.
4. Spółka może emitować obligacje, w tym obligacje zamienne na akcje oraz obligacje z prawem pierwszeństwa objęcia nowych akcji, jak również inne papiery wartościowe.
5. Przyznanie prawa głosu zastawnikowi lub użytkownikowi akcji wymaga zgody Rady Nadzorczej Spółki.

Art. 7.

Akcje Spółki mogą być umarzane za zgodą akcjonariusza w drodze nabycia akcji przez Spółkę (umorzenie dobrowolne). Umorzenie akcji wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia, która powinna określać w szczególności podstawę prawną umorzenia, wysokość wynagrodzenia przysługującego akcjonariuszowi akcji umorzonych bądź uzasadnienie umorzenia akcji bez wynagrodzenia oraz sposób obniżenia kapitału zakładowego. Uchwała o zmianie Statutu w sprawie umorzenia akcji powinna być umotywowana.

Art. 8.

(uchylony)

Organy spółki

Art. 9.

Organami Spółki są:

- A. Walne Zgromadzenie,
- B. Rada Nadzorcza,
- C. Zarząd.

A. Walne Zgromadzenie

Art. 10.

1. Walne Zgromadzenie może odbyć się jako Zwyczajne albo Nadzwyczajne.
2. Walne Zgromadzenie uchwała Regulamin określający szczegółowo tryb prowadzenia obrad Walnego Zgromadzenia.
3. Walne Zgromadzenia mogą odbywać się w siedzibie Spółki, w Warszawie, w Bielsku-Białej, w Poznaniu, w Łodzi, w Katowicach, w Gdańsku bądź we Wrocławiu.

Art. 11.

1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie odbywa się najpóźniej w terminie 6 (sześciu) miesięcy po upływie każdego roku obrotowego.
2. Jeżeli Zarząd w przepisany terminie nie zwoła Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, prawo zwołania takiego zgromadzenia przysługuje Radzie Nadzorczej.
3. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd, o ile Statut bądź powszechnie obowiązujące przepisy prawa nie stanowią inaczej. Rada Nadzorcza ma prawo zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, jeżeli uzna to za wskazane.
4. Akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów w Spółce mogą zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie.
5. Akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego może żądać zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, jak również umieszczenia poszczególnych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia.

Art. 12.

1. Walne Zgromadzenie jest ważne, o ile reprezentowane są na nim akcje stanowiące co najmniej 50% kapitału zakładowego Spółki, chyba że powszechnie obowiązujące przepisy prawa lub niniejszy Statut stanowią inaczej.
2. Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej, a w razie jego nieobecności - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej, a w razie nieobecności także Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, Walne Zgromadzenie otwiera Prezes Zarządu lub osoba wyznaczona przez Zarząd.
3. Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają bezwzględną większością głosów oddanych, chyba że powszechnie obowiązujący przepis prawa lub niniejszy Statut stanowią inaczej.

Art. 13.

1. Do kompetencji Walnego Zgromadzenia należy, poza innymi kompetencjami zastrzeżonymi w Statucie lub przez powszechnie obowiązujące przepisy prawa:

- a. zmiana Statutu;
 - b. podwyższenie i obniżenie kapitału zakładowego Spółki;
 - c. rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego Spółki za ubiegły rok obrotowy oraz udzielanie absolutorium członkom organów Spółki z wykonania przez nich obowiązków;
 - d. podejmowanie uchwał dotyczących emisji przez Spółkę obligacji zamiennych na akcje lub obligacji z prawem pierwszeństwa objęcia akcji Spółki oraz innych papierów wartościowych;
 - e. ustalanie zasad oraz wysokości wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej;
 - f. podejmowanie uchwał dotyczących połączenia, przekształcenia oraz podziału Spółki;
 - g. rozwiązanie Spółki oraz wybór likwidatorów;
 - h. wyrażanie zgody na zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa Spółki lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego;
 - i. postanowienie dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru.
2. W następujących sprawach:
- a. zmiana Statutu;
 - b. zmiana przedmiotu lub istotna zmiana zakresu działalności gospodarczej;
 - c. udzielenie absolutorium członkom organów;
 - d. postanowienie co do roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu Spółki lub przy sprawowaniu zarządu albo nadzoru;
 - e. zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nim ograniczonego prawa rzeczowego;
 - f. nabycie lub zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości;
 - g. emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa i emisja warrantów subskrypcyjnych;
 - h. nabycie własnych akcji w przypadku określonym w art. 362 KSH;
 - i. podział, przekształcenie, rozwiązanie lub likwidacja Spółki;
 - j. zatwierdzenie zmiany regulaminu Rady Nadzorczej;
- uchwały Walnego Zgromadzenia wymagają większości co najmniej 80% ogólnej liczby głosów przy kworum wynoszącym co najmniej 75% ogólnej liczby głosów, chyba że przepisy bezwzględnie obowiązujące przewidują wyższą większość.
3. Jeżeli w ciągu 60 minut od chwili, w której zgodnie z ogłoszeniem o zwołaniu Walnego Zgromadzenia miało nastąpić rozpoczęcie jego obrad, nie zgromadzi się kworum, o którym mowa w ust. 2 powyżej, a porządek obrad tego Walnego Zgromadzenia obejmuje przynajmniej jedną ze spraw wymienionych w ust. 2 lit. a do j, po otwarciu obrad, wyborze Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia oraz stwierdzeniu ważności zwołania Walnego Zgromadzenia i jego zdolności do podjęcia uchwały o zarządzeniu przerwy w obradach, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia przedłoży Walnemu Zgromadzeniu projekt uchwały o zarządzeniu przerwy w obradach nie krótszej niż 5 i nie dłuższej niż 7 Dni Roboczych. Jeżeli w ciągu 60 minut od chwili, w której nastąpiło wznowienie obrad po przerwie, o której mowa w zdaniu poprzedzającym, nie zgromadzi się kworum, o którym mowa w ust. 2, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia przedłoży Walnemu Zgromadzeniu projekt uchwały o zarządzeniu kolejnej przerwy w obradach nie krótszej niż 5 i nie dłuższej niż 7 Dni Roboczych. Po wznowieniu obrad po kolejnej przerwie, o której mowa w zdaniu poprzedzającym,

Walne Zgromadzenie może podejmować wszelkie uchwały pod warunkiem, że biorą w nim udział akcjonariusze posiadający akcje uprawniające do oddania 50% ogólnej liczby głosów (chyba że bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa wymagają wyższego kworum), zaś uchwały w sprawach wymienionych w ust. 2 lit. a do j zapadają większością 80% głosów z akcji reprezentowanych na Walnym Zgromadzeniu, chyba że przepisy bezwzględnie obowiązujące przewidują wyższą większość.

B. Rada Nadzorcza

Art. 14.

1. Rada Nadzorcza składa się z od 3 (trzech) do 5 (pięciu) członków. Liczbę członków Rady Nadzorczej każdej kadencji określa Walne Zgromadzenie w drodze uchwały. Od momentu uzyskania przez Spółkę statusu spółki publicznej w rozumieniu odpowiednich przepisów prawa, Rada Nadzorcza składa się z 5 (pięciu) członków.
2. Tak długo, jak Forum 124 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Krakowie, RFI: 1771 („**Inwestor**”) będzie akcjonariuszem Spółki, Inwestor będzie uprawniony do powoływania 1 (jednego) członka Rady Nadzorczej („**Członek Rady Inwestora**”), a także do jego odwoływania i zawieszania (osobiste uprawnienie Inwestora).
3. Tak długo, jak Cavatina Group S.A., KRS: 0000885126 („**Cavatina**”) będzie akcjonariuszem Spółki, Cavatina będzie uprawniona do powoływania, odwoływania i zawieszania od 2 (dwóch) do 4 (czterech) członków Rady Nadzorczej (w tym przewodniczącego i wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej) w ten sposób, że:
 - a. w przypadku ustalenia liczby członków Rady Nadzorczej na 3 (trzy) osoby – Cavatina będzie uprawniona do powoływania, odwoływania i zawieszania 2 (dwóch) członków Rady Nadzorczej,
 - b. w przypadku ustalenia liczby członków Rady Nadzorczej na 4 (cztery) osoby – Cavatina będzie uprawniona do powoływania, odwoływania i zawieszania 3 (trzech) członków Rady Nadzorczej,
 - c. w przypadku ustalenia liczby członków Rady Nadzorczej na 5 (pięć) osób – Cavatina będzie uprawniona do powoływania odwoływania i zawieszania 4 (czterech) członków Rady Nadzorczej,(osobiste uprawnienie Cavatina).
4. Uprawnienia osobiste, o których mowa w ust. 2 i 3 powyżej, wykonywane są w drodze doręczenia Spółce pisemnego oświadczenia o powołaniu, zawieszeniu lub odwołaniu danego członka Rady Nadzorczej i są skuteczne z chwilą doręczenia tego oświadczenia Spółce.
5. Kadencja Rady Nadzorczej jest wspólna i trwa 3 (trzy) lata.
6. Każdy Członek Rady Nadzorczej może zostać wybrany na kolejne kadencje.
7. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie w wysokości oraz na zasadach określonych przez Walne Zgromadzenie. Określenie wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej pierwszej kadencji dokona założyciel.
8. Rada Nadzorcza działa zgodnie z regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą, który dla wejścia w życie wymaga zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie.

Art. 15.

1. Rada Nadzorcza wykonuje swoje obowiązki kolegalnie, z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w powszechnie obowiązujących przepisach prawa oraz postanowieniach Statutu.
2. Rada Nadzorcza może delegować swoich członków do samodzielnego pełnienia określonych czynności nadzorczych każdorazowo określając termin takiej delegacji oraz zakres przedmiotowy.
3. Rada Nadzorcza może zawiesić w czynnościach poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu.
4. W przypadku delegowania członka Rady Nadzorczej do wykonywania czynności członka Zarządu, zawieszeniu

ulega jego mandat w Radzie Nadzorczej i prawo do wynagrodzenia za sprawowanie funkcji członka Rady Nadzorczej.

Art. 16.

1. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej nowej kadencji zwołuje Zarząd oraz powinno się ono odbyć w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od daty rozpoczęcia danej kadencji Rady Nadzorczej.
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej są zwoływane w miarę potrzeb, nie rzadziej niż raz w każdym kwartale roku obrotowego, przez jej Przewodniczącego z inicjatywy własnej, na wniosek Zarządu lub członka Rady Nadzorczej zawierający proponowany porządek obrad. W przypadku nieobecności lub innej długotrwałej przeszkody w wykonywaniu funkcji przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej, posiedzenia Rady Nadzorczej może zwoływać Wiceprzewodniczący, a w razie jego nieobecności, członek Rady Nadzorczej wyznaczony przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej.
3. W przypadku otrzymania żądania zwołania posiedzenia Rady Nadzorczej, Przewodniczący Rady zwołuje posiedzenie z porządkiem obrad zgodnym z żądaniem, które odbywa się nie później niż w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od otrzymania żądania. Jeżeli Przewodniczący nie zwoła posiedzenia zgodnie ze zdaniem poprzedzającym, występujący z żądaniem może je zwołać samodzielnie.
4. Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywają się w siedzibie Spółki lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
5. W zaproszeniu dotyczącym zwołania posiedzenia Rady Nadzorczej podaje się miejsce, dzień i godzinę posiedzenia, proponowany porządek obrad oraz ew. projekty uchwał, a także materiały informacyjne dot. spraw objętych porządkiem obrad. Zaproszenie powinno ponadto zawierać informacje umożliwiające udział w posiedzeniu przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, określone szczegółowo w Regulaminie Rady Nadzorczej.
6. Zaproszenia winny zostać doręczone członkom Rady Nadzorczej co najmniej na 3 (trzy) Dni Robocze przed terminem posiedzenia, jednakże późniejsze doręczenie zaproszenia nie wpływa na jego ważność, jeśli członek Rady Nadzorczej, który otrzymał zaproszenie później bierze udział w posiedzeniu w terminie wskazanym w zaproszeniu.
7. Zaproszenia wysyłane są przez Przewodniczącego lub osobę przez niego upoważnioną, a jeżeli posiedzenie zwoływane jest przez inną osobę niż Przewodniczący, przez tę osobę.
8. Zaproszenie może zostać doręczone osobiście, listem poleconym, pocztą kurierską lub pocztą elektroniczną. W wypadku przesłania zaproszenia pocztą elektroniczną uważa się je za skutecznie doręczone, jeżeli zostało wysłane na adres poczty elektronicznej, który członek Rady Nadzorczej wskazał Przewodniczącemu na potrzeby odbioru zaproszeń, albo gdy niezależnie od użytego dla przesłania zaproszenia adresu poczty elektronicznej Członek Rady prześle informację zwrotną potwierdzającą otrzymanie zaproszenia.
9. Wysyłanie zaproszeń nie jest konieczne, jeżeli o terminie kolejnego posiedzenia wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali poinformowani bezpośrednio na poprzednim posiedzeniu lub gdy termin ten wskazano w protokole z posiedzenia Rady Nadzorczej.
10. Członkowie Rady Nadzorczej oraz Zarząd w terminie najpóźniej na 1 (jeden) Dzień Roboczy przed rozpoczęciem posiedzenia Rady Nadzorczej mogą składać wnioski (w formie pisemnej lub za pośrednictwem poczty elektronicznej, kierowane do osoby wysyłającej zaproszenie) o włączenie określonych spraw do porządku obrad. Wnioski dotyczące spraw, o których mowa w Art. 17 ust. 2 niniejszego Statutu, mogą zostać uwzględnione wyłącznie za uprzednią wyraźną zgodą Członka Rady Inwestora (udzieloną co najmniej w formie e-mail).
11. O ile wniosek został złożony w terminie osoba zwołująca posiedzenie rozszerza porządek obrad posiedzenia. W przypadku spraw, o których mowa w Art. 17 ust. 2 niniejszego Statutu, rozszerzenie porządku obrad

następuje wyłącznie po spełnieniu warunku, o którym mowa w Art. 16 ust. 10 niniejszego Statutu zdanie drugie, a uchwały w takich sprawach mogą być podejmowane na posiedzeniu wyłącznie, jeżeli sprawy te zostały wskazane w porządku obrad doręczonym członkom Rady Nadzorczej wraz z zaproszeniem, chyba że Członek Rady Inwestora wyrazi uprzednio wyraźną zgodę na poddanie danej sprawy pod głosowanie mimo braku jej wskazania w porządku obrad (udzieloną co najmniej w formie e-mail).

12. Każdemu członkowi Rady Nadzorczej należy umożliwić udział w posiedzeniu przy pomocy środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, według wyboru danego członka Rady Nadzorczej, bez konieczności składania odrębnego wniosku oraz bez potrzeby wykazywania ważnych przyczyn.
13. Rada Nadzorcza może odbywać posiedzenia również bez formalnego zwołania, jeżeli wszyscy członkowie wyrażą na to zgodę oraz nie zgłoszą sprzeciwu dotyczącego wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad.

Art. 17.

1. Do kompetencji Rady Nadzorczej należy sprawowanie stałego nadzoru nad działalnością Spółki i wykonywanie uprawnień i obowiązków prawem przewidzianych, a w szczególności:
 - a. powoływanie i odwoływanie Prezesa Zarządu, Wiceprezesów Zarządu oraz pozostałych członków Zarządu;
 - b. ustalenie wynagrodzeń i warunków zatrudnienia członków Zarządu;
 - c. zawieszanie, z ważnych powodów, w czynnościach poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu;
 - d. delegowanie członków Rady Nadzorczej, na okres nie dłuższy niż trzy miesiące, do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu, którzy zostali odwołani, złożyli rezygnację albo z innych przyczyn nie mogą sprawować swoich czynności;
 - e. ocena sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy w zakresie zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym;
 - f. ocena sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za ubiegły rok obrotowy oraz wniosków Zarządu dotyczących podziału zysku albo pokrycia straty oraz składanie Walnemu Zgromadzeniu corocznego pisemnego sprawozdania z wyników tej oceny;
 - g. reprezentowanie Spółki w umowach oraz innych czynnościach prawnych z członkami Zarządu, a także w sporach między członkami Zarządu a Spółką, o ile Walne Zgromadzenie nie postanowi inaczej;
 - h. udzielanie członkom Zarządu pozwolenia na pełnienie funkcji w organach nadzorczych lub zarządzających innych podmiotów, z wyjątkiem podmiotów należących do grupy kapitałowej Spółki;
 - i. nadzorowanie wykonania uchwał Walnego Zgromadzenia;
 - j. opiniowanie wszelkich istotnych spraw przedkładanych przez Zarząd do rozpatrzenia Walnemu Zgromadzeniu, zarówno zwyczajnemu jaki nadzwyczajnemu, a w szczególności projektów uchwał;
 - k. opiniowanie rocznych oraz wieloletnich planów finansowych Spółki, a także strategii Spółki;
 - l. zatwierdzanie regulaminu Zarządu;
 - m. wybór podmiotu (firmy audytorskiej) uprawnionego do badania lub przeglądu sprawozdań finansowych sporządzonych przez Spółkę;
 - n. wyrażenie zgody na dokonanie przez Zarząd czynności wymienionych w ust. 2 poniżej oraz w innych sprawach, w których Zarząd zawnioskuje o wydanie zgody.
2. Uprzedniej zgody Rady Nadzorczej wyrażonej w formie uchwały wymagają następujące kwestie, przy

czym podjęcie uchwały Rady Nadzorczej w tym przedmiocie wymaga oddania głosu „za” przez Członka Rady Inwestora:

- a. zmiana Statutu;
 - b. zmiana przedmiotu lub istotna zmiana zakresu działalności gospodarczej Spółki;
 - c. zbywanie lub obciążanie nieruchomości Spółki o wartości powyżej 10 000 000 zł (w przypadku obciążania – próg wartości odnosi się do sumy zabezpieczenia);
 - d. nabywanie, zbywanie, obciążanie lub emisja akcji, papierów wartościowych zamiennych na akcje,
 - e. nabywanie lub zbywanie udziałów w spółkach zależnych z wyłączeniem:
 - i. transakcji dotyczących udziałów w kapitale zakładowym którejkolwiek z następujących spółek: Recap SPV 4 sp. z o.o., KRS: 0000854209; Recap SPV 10 sp. z o.o., KRS: 0000890275; Recap SPV 11 sp. z o.o., KRS: 0000884558; Recap SPV 31 sp. z o.o., KRS: 0001002983; oraz Recap SPV 32 sp. z o.o., KRS: 0001083108;
 - ii. nabywania udziałów lub akcji w spółkach celowych (SPV) w celu realizacji przedsięwzięć deweloperskich, pod warunkiem, że spółki te nie posiadają istotnych aktywów ani istotnych zobowiązań, w szczególności wymagalnych ani przyszłych (w tym warunkowych lub pozabilansowych), oraz nie są stroną istotnych postępowań ani umów;
 - iii. obejmowania przez Spółkę udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym spółek zależnych.
 - f. podział, połączenie, wydzielenie lub inny podział organizacyjny Spółki;
 - g. udzielanie pożyczek, poręczeń, gwarancji lub jakichkolwiek innych form finansowania lub zabezpieczeń na rzecz podmiotów niebędących Podmiotami Powiązanymi Spółki;
 - h. udzielenie pożyczki, poręczenia, gwarancji lub jakiegokolwiek innej formy finansowania lub zabezpieczenia na rzecz Podmiotu Powiązanego Spółki, niebędącego spółką zależną Spółki, prowadzących bezpośrednio do powstania salda finansowania w relacji z Podmiotami Powiązanymi, niebędącymi spółką zależną od Spółki, w kwocie wyższej niż 10 000 000,00 zł;
 - i. podejmowanie jakichkolwiek kroków zmierzających do wszczęcia postępowania likwidacyjnego, restrukturyzacyjnego, upadłościowego lub innego postępowania o zbliżonym charakterze, dotyczącego Spółki;
 - j. uchwalanie zmian regulaminu Rady Nadzorczej, z zastrzeżeniem konieczności zatwierdzenia ich przez Walne Zgromadzenie;
3. W celu uniknięcia wątpliwości, w zakresie ust. 1 lit. a oraz lit. b powyżej kompetencje Rady Nadzorczej będą polegały na zaopiniowaniu projektu uchwały Walnego Zgromadzenia Spółki w sprawie zmiany Statutu w zakresie objętym lit. a oraz b, przed dniem odbycia Walnego Zgromadzenia, na którym uchwały w tych sprawach mają zostać poddane pod głosowanie, z zastrzeżeniem możliwości następczego wyrażenia zgody Rady Nadzorczej.

C. Zarząd

Art. 18.

1. Zarząd składa się z 1 (jednego) do 3 (trzech) członków, w tym Prezesa Zarządu, powoływanych i odwoływanych przez Radę Nadzorczą. Liczbę członków Zarządu każdej kadencji i funkcję w Zarządzie określa Rada Nadzorcza w drodze uchwały. Określenia liczby członków Zarządu pierwszej kadencji oraz wyboru tych członków dokona założyciel Spółki przy jej zawiązaniu.
2. W przypadku Zarządu wieloosobowego Spółkę reprezentować może każdy z Członków Zarządu samodzielnie.

3. Kadencja każdego członka Zarządu trwa 5 (pięć) lat. Członków Zarządu powołuje się na okres wspólnej kadencji.
4. Członek Zarządu może być w każdym czasie odwołany przez Walne Zgromadzenie.

Art. 19.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółki, zarządza i rozporządza jej majątkiem ruchomym i nieruchomym oraz prawami przysługującymi Spółce, podejmuje uchwały i decyzje we wszelkich sprawach niezastrzeżonych powszechnie obowiązującymi przepisami prawa lub Statutem Spółki dla Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej.
2. Prezes Zarządu kieruje pracami Zarządu, a w szczególności zwołuje posiedzenia Zarządu oraz przewodniczy im, a także określa zakres obowiązków pozostałych członków Zarządu.
3. Uchwały Zarządu zapadają zwykłą większością głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu.
4. Zarząd jednomyślnie postanawia o udzieleniu prokury. Odwołać prokurę może każdy z członków Zarządu.
5. Zarząd działa zgodnie z regulaminem uchwalonym przez Zarząd, który dla wejścia w życie wymaga zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą.

Art. 20.

(uchylony)

Rachunkowość spółki

Art. 21.

1. Struktura organizacyjna Spółki określona jest w Regulaminie organizacyjnym przyjętym przez Zarząd w drodze uchwały.
2. Zarząd może także wydawać regulaminy określające: zasady rachunkowości, zakres uprawnień, obowiązków i odpowiedzialności na poszczególnych stanowiskach pracy oraz inne wynikające z bieżących potrzeb Spółki.

Art. 22.

1. Rokiem obrachunkowym Spółki jest rok kalendarzowy.
2. Pierwszy rok obrachunkowy Spółki kończy się w dniu trzydziestego pierwszego grudnia dwa tysiące dwudziestego roku (31-12-2020 r.).

Art. 23.

1. Akcjonariusze mają prawo do udziału w zysku, przeznaczonym uchwałą Walnego Zgromadzenia do podziału pomiędzy akcjonariuszy (dywidenda).
2. Zysk przeznaczony do podziału rozdziela się pomiędzy akcjonariuszy proporcjonalnie do liczby posiadanych akcji, a jeśli akcje nie są całkowicie pokryte, proporcjonalnie do wysokości dokonanych wpłat.
3. Dzień dywidendy oraz termin wypłaty dywidendy określa uchwała Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd Spółki może, za zgodą Rady Nadzorczej Spółki, dokonywać wypłat zaliczek na poczet przewidywanej dywidendy.

Art. 24.

Spółka na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia może tworzyć lub likwidować, stosownie do potrzeb, kapitały rezerwowe i inne kapitały przewidziane przez przepisy prawa.

Postanowienia końcowe

Art. 25.

W razie likwidacji Spółki likwidatorami będą członkowie Zarządu, chyba że Walne Zgromadzenie postanowi inaczej.

Art. 26.

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Statutem zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksu spółek handlowych i innych obowiązujących przepisów prawa.

Art. 27.

Terminy pisane w Statucie wielką literą, będą miały znaczenie określone poniżej:

Dzień Roboczy	oznacza dzień inny niż sobota, niedziela lub inny dzień ustawowo wolny od pracy w Polsce
Kodeks spółek handlowych, KSH	oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 roku – Kodeks Spółek Handlowych
Kontrola	oznacza dysponowanie (bezpośrednio lub pośrednio) większością akcji lub udziałów w kapitale zakładowym oraz większością głosów na zgromadzeniu wspólników, na walnym zgromadzeniu lub w innym organie stanowiącym innej osoby, lub (ii) uprawnienie do powoływania (bezpośrednio lub pośrednio) większości członków zarządu oraz rady nadzorczej innej osoby, oraz (iii) dysponowanie (bezpośrednio lub pośrednio) większością głosów w spółce osobowej; terminy „Kontrolować” lub „być Kontrolowanym” rozumiany będzie odpowiednio
Podmioty Powiązane	oznacza, w stosunku do jakiejkolwiek osoby (podmiotu), osobę (podmiot), która: (i) bezpośrednio lub pośrednio, poprzez jednego lub więcej pośredników, Kontroluje taką osobę (podmiot), jest Kontrolowana przez taką osobę (podmiot) lub znajduje się pod wspólną Kontrolą z taką osobą (podmiotem); lub (ii) bezpośrednio lub pośrednio, poprzez jednego lub więcej pośredników, posiada więcej niż 50% udziałów, akcji, praw głosu, udziału w zysku lub majątku pozostałym po przeprowadzeniu likwidacji albo w stosunku do której ta osoba (podmiot) posiada, bezpośrednio lub pośrednio, poprzez jednego lub kilku pośredników, więcej niż 50% udziałów, akcji, praw głosu, udziału w zysku lub majątku pozostałym po przeprowadzeniu likwidacji.

§ 2

Uchwała Wchodzi w życie z dniem jej podjęcia

Uchwała nr 2 (dwa) została podjęta w głosowaniu jawnym. W głosowaniu wzięło udział 54.500.000 (pięćdziesiąt cztery miliony pięćset tysięcy) głosów, to jest 54.500.000 (pięćdziesiąt cztery miliony pięćset tysięcy) akcji, a procentowy udział akcji w kapitale zakładowym wynosi 100% (sto procent), w tym głosów "za" było 54.500.000 (pięćdziesiąt cztery miliony pięćset tysięcy), głosów "przeciw" nie było, głosów "wstrzymujących się" nie było. Sprzeciwów nie zgłoszono.

Wobec powyższego Przewodniczący Zgromadzenia stwierdził, że uchwała nr 2 (dwa) została podjęta przez Zgromadzenie

UCHWAŁA NR 3

Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia
Spółki pod firmą: RESI CAPITAL Spółka Akcyjna
z siedzibą w Krakowie
z dnia 11 maja 2026 roku
w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie w Spółce
I Bezprospektowego Programu Emisji Obligacji

§ 1

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki pod firmą: RESI CAPITAL Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie - działając na podstawie art. 13 ust. 1 lit. d) statutu Spółki, mając na uwadze, że w dniu 11 maja 2026 roku Spółka zawarła ze Spółką pod firmą: Trigon Dom Maklerski Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie, Spółką pod firmą: Trigon Investment Banking spółka z ograniczoną odpowiedzialnością & Wspólnicy spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie oraz Spółką pod firmą: Noble Securities Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie umowę programową ("**Umowa Programowa**") - niniejszym:

1. akceptuje zawarcie przez Spółkę Umowy Programowej;
2. wyraża zgodę na ustanowienie w Spółce I Bezprospektowego Programu Emisji Obligacji, w ramach którego Spółka będzie uprawniona do emitowania, w jednej lub wielu seriach, obligacji o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych obligacji nie wyższej niż 200.000.000 PLN (dwieście milionów złotych) ("**Program**"), na warunkach określonych w Umowie Programowej, a w szczególności na następujących warunkach:
 - a) obligacje będą obligacjami zwykłymi na okaziciela,
 - b) walutą emitowanych obligacji będzie złoty polski (PLN),
 - c) wartość nominalna i cena emisyjna obligacji będzie każdorazowo ustalana dla danej serii obligacji przez Zarząd Spółki według jego swobodnego uznania, z uwzględnieniem panujących warunków rynkowych,
 - d) świadczenia z obligacji będą wyłącznie świadczeniami pieniężnymi określonymi i wypłacanymi w złotych polskich (PLN),
 - e) obligacje będą oprocentowane według zmiennej stopy procentowej, przy czym decyzja o wyborze wskaźnika referencyjnego oraz o wysokości marży

stanowiących podstawę ustalenia stopy procentowej obligacji danej serii zostanie każdorazowo podjęta przez Zarząd Spółki według jego swobodnego uznania, z uwzględnieniem panujących warunków rynkowych, — — — — —

- f) obligacje będą emitowane jako zabezpieczone, przy czym rodzaj, przedmiot oraz szczegółowe warunki ustanowienia zabezpieczeń obligacji zostaną ustalone przez Zarząd Spółki, z zastrzeżeniem wynikających z przepisów prawa lub postanowień statutu Spółki wymogów uzyskania zgody Rady Nadzorczej Spółki na ustanowienie określonych zabezpieczeń obligacji, — — — — —
 - g) obligacje będą emitowane wyłącznie w trybie art. 33 pkt 1) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 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 ("**Rozporządzenie 2017/1129**"), która to oferta publiczna nie wymaga publikacji prospektu zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a), b) lub d) lub art. 3 ust. 2 Rozporządzenia 2017/1129, — — — — —
 - h) obligacje będą podlegały rejestracji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. ("**KDPW**"), przy czym w przypadku podjęcia przez Zarząd Spółki decyzji, że emisja danej serii obligacji w ramach Programu zostanie przeprowadzona z udziałem agenta emisji, o którym mowa w art. 7a ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi ("**Ustawa o Obrocie**"), dana seria obligacji będzie w pierwszej kolejności podlegać rejestracji w prowadzonej przez tego agenta emisji ewidencji osób uprawnionych z obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 7a Ustawy o Obrocie, a następnie w KDPW, — — — — —
 - i) obligacje poszczególnych serii będą przedmiotem ubiegania się o ich wprowadzenie do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., — — — — —
 - j) okres zapadalności obligacji zostanie określony przez Zarząd Spółki odrębnie dla każdej serii obligacji, z zastrzeżeniem, że okres zapadalności obligacji będzie wynosić nie mniej niż 2 (dwa) i nie więcej niż 5 (pięć) lat od dnia ich emisji, — — — — —
 - k) emisje poszczególnych serii obligacji w ramach Programu będą następować wyłącznie w okresie obowiązywania Umowy Programowej, — — — — —
 - l) emisje obligacji w ramach Programu będą dokonywane każdorazowo na podstawie stosownej uchwały Zarządu Spółki, która ustali dla danej serii obligacji warunki ich emisji zgodnie z postanowieniami Umowy Programowej; — — — — —
3. wyraża zgodę na emitowanie przez Spółkę poszczególnych serii obligacji w ramach Programu, a tym samym na zaciąganie przez Spółkę wszelkich zobowiązań z tytułu obligacji emitowanych w ramach Programu. — — — — —

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia. — — — — —

Uchwała nr 3 (trzy) została podjęta w głosowaniu jawnym. W głosowaniu wzięło udział 54.500.000 głosów, to jest 54.500.000 akcji, a procentowy udział akcji w kapitale zakładowym wynosi 100% (sto procent), w tym głosów "za" było 54.500.000, głosów "przeciw" nie było, głosów "wstrzymujących się" nie było. Sprzeciwów nie zgłoszono. — — — — —

Uchwała nr 1/05/2026
Zarządu Resi Capital S.A. z siedzibą w Krakowie
z dnia 12 maja 2026 r.
w sprawie ustanowienia w Spółce I Bezprospektowego Programu Emisji Obligacji

Zważywszy, że:

- A. w dniu 11 maja 2026 r. Resi Capital S.A. z siedzibą w Krakowie („**Spółka**”) zawarła z Trigon Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Krakowie, Trigon Investment Banking spółka z ograniczoną odpowiedzialnością & Wspólnicy sp. k. z siedzibą w Warszawie oraz Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie umowę programową („**Umowa Programowa**”);
- B. w dniu 11 maja 2026 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę nr 3 w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie w Spółce I Bezprospektowego Programu Emisji Obligacji;

Zarząd Spółki niniejszym postanawia, co następuje:

§ 1

1. Zarząd Spółki, działając na podstawie art. 368 § 1 i art. 371 § 1 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych oraz art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach („**Ustawa o Obligacjach**”), w związku z zawarciem i w wykonaniu Umowy Programowej, niniejszym ustanawia w Spółce I Bezprospektowy Program Emisji Obligacji, w ramach którego Spółka będzie uprawniona do emitowania, w jednej lub wielu seriach, obligacji o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych obligacji nie wyższej niż 200.000.000 PLN (dwieście milionów złotych) („**Program**”).
2. Program będzie realizowany na warunkach określonych w Umowie Programowej oraz na podstawie odrębnych uchwał Zarządu Spółki w przedmiocie emisji poszczególnych serii obligacji w ramach Programu i ustalenia warunków ich emisji, a w szczególności na następujących warunkach:
 - a) obligacje będą obligacjami zwykłymi na okaziciela,
 - b) walutą emitowanych obligacji będzie złoty polski (PLN),
 - c) wartość nominalna i cena emisyjna obligacji będzie każdorazowo ustalana dla danej serii obligacji przez Zarząd Spółki według jego swobodnego uznania, z uwzględnieniem panujących warunków rynkowych,
 - d) świadczenia z obligacji będą wyłącznie świadczeniami pieniężnymi określonymi i wypłacanymi w złotych polskich (PLN),
 - e) obligacje będą oprocentowane według zmiennej stopy procentowej, przy czym decyzja o wyborze wskaźnika referencyjnego oraz o wysokości marży stanowiących podstawę ustalenia stopy procentowej obligacji danej serii zostanie każdorazowo podjęta przez Zarząd Spółki według jego swobodnego uznania, z uwzględnieniem panujących warunków rynkowych,
 - f) obligacje będą emitowane jako zabezpieczone, przy czym rodzaj, przedmiot oraz szczegółowe warunki ustanowienia zabezpieczeń obligacji zostaną ustalone przez Zarząd Spółki, z zastrzeżeniem wynikających z przepisów prawa lub postanowień statutu Spółki wymogów uzyskania zgody Rady Nadzorczej Spółki na ustanowienie określonych zabezpieczeń obligacji,
 - g) obligacje będą emitowane wyłącznie w trybie art. 33 pkt 1) Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE („**Rozporządzenie 2017/1129**”), która to oferta publiczna nie wymaga publikacji prospektu zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a), b) lub d) lub art. 3 ust. 2 Rozporządzenia 2017/1129;

- h) obligacje będą podlegały rejestracji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. („KDPW”), przy czym w przypadku podjęcia przez Zarząd Spółki decyzji, że emisja danej serii obligacji w ramach Programu zostanie przeprowadzona z udziałem agenta emisji, o którym mowa w art. 7a ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi („Ustawa o Obrocie”), dana seria obligacji będzie w pierwszej kolejności podlegać rejestracji w prowadzonej przez tego agenta emisji ewidencji osób uprawnionych z obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 7a Ustawy o Obrocie, a następnie w KDPW,
- i) obligacje poszczególnych serii będą przedmiotem ubiegania się o ich wprowadzenie do obrotu w alternatywnym systemu obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.,
- j) okres zapadalności obligacji zostanie określony przez Zarząd Spółki odrębnie dla każdej serii obligacji, z zastrzeżeniem, że okres zapadalności obligacji będzie wynosić nie mniej niż 2 (dwa) i nie więcej niż 5 (pięć) lat od dnia ich emisji,
- k) emisje poszczególnych serii obligacji w ramach Programu będą następować wyłącznie w okresie obowiązywania Umowy Programowej.

§ 2

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.

Barbara
Maria
Falewicz

Elektronicznie
podpisany przez
Barbara Maria Falewicz
Data: 2026.05.12
11:46:28 +02'00'

Anna
Łagowska-
a-Cioch

Elektronicznie
podpisany przez
Anna Łagowska-
Cioch
Data: 2026.05.12
12:00:39 +02'00'

Uchwała nr 1/08/2026
Zarządu Resi Capital S.A. z siedzibą w Krakowie
z dnia 03 sierpnia 2026 r.

w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii F oraz ustalenia warunków ich emisji

Zważywszy, że:

- A. w dniu 11 maja 2026 r. Resi Capital S.A. z siedzibą w Krakowie („**Spółka**”) zawarła z Trigon Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Krakowie („**Trigon DM**”), Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie (łącznie: „**Firmy Inwestycyjne**”) oraz Trigon Investment Banking spółka z ograniczoną odpowiedzialnością & Wspólnicy sp. k. z siedzibą w Warszawie umowę programową;
- B. w dniu 11 maja 2026 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę nr 3 w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie w Spółce I Bezprospektowego Programu Emisji Obligacji;
- C. w dniu 12 maja 2026 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę nr 1/05/2026, na podstawie której w Spółce ustanowiony został I Bezprospektowy Program Emisji Obligacji, w ramach którego Spółka będzie uprawniona do emitowania, w jednej lub wielu seriach, obligacji o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych obligacji nie wyższej niż 200.000.000 PLN (dwieście milionów złotych) („**Program**”);
- D. na dzień podjęcia niniejszej uchwały w ramach Programu zostało wyemitowanych 165.000 (sto sześćdziesiąt pięć tysięcy) zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii E o łącznej wartości nominalnej 165.000.000 PLN (sto sześćdziesiąt pięć milionów złotych), z terminem ich wykupu przypadającym na dzień 18 maja 2029 r., zarejestrowanych w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. („**KDPW**”) pod kodem ISIN PLO378600053 („**Obligacje Serii E**”);
- E. w dniu 06 lipca 2026 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę nr 1/07/2026, na podstawie której Zarząd Spółki postanowił podjąć działania w celu pozyskania środków przeznaczonych na finansowanie działalności grupy kapitałowej Spółki w drodze emisji w ramach Programu nie więcej niż 35.000 (trzydzieści pięć tysięcy) zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii F o wartości nominalnej 1.000 PLN (jeden tysiąc złotych) każda i łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 35.000.000 PLN (trzydzieści pięć milionów złotych);

Zarząd Spółki, działając na podstawie art. 368 § 1 w zw. z art. 371 § 1 i 3² ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych, niniejszym postanawia, co następuje:

§ 1

- 1. Zarząd Spółki, działając na podstawie art. 2 pkt 1) i art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach („**Ustawa o Obligacjach**”), niniejszym postanawia wyemitować w ramach Programu nie więcej niż 35.000 (trzydzieści pięć tysięcy) zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii F o wartości nominalnej 1.000 PLN (jeden tysiąc złotych) każda i łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 35.000.000 PLN (trzydzieści pięć milionów złotych) („**Obligacje**”).
- 2. Szczegółowe świadczenia wynikające z Obligacji, sposób ich realizacji oraz związane z Obligacjami prawa i obowiązki Spółki i obligatariuszy, w tym zabezpieczenia Obligacji, zostały określone w warunkach emisji Obligacji stanowiących załącznik nr 1 do niniejszej uchwały („**Warunki Emisji**”), które to Warunki Emisji Zarząd Spółki niniejszym przyjmuje.
- 3. Zarząd Spółki postanawia ustalić cenę emisyjną 1 (jednej) Obligacji w wysokości 1.000 PLN (jeden tysiąc złotych).
- 4. Obligacje będą emitowane w trybie art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie prowadzonej za pośrednictwem Firm Inwestycyjnych oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów

wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylecia dyrektywy 2003/71/WE („**Rozporządzenie 2017/1129**”), która to oferta publiczna nie wymaga publikacji prospektu zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a) lub b) Rozporządzenia 2017/1129, ale wymaga publikacji memorandum informacyjnego zgodnie z art. 3 ust. 1a ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.

5. Obligacje będą podlegać rejestracji w prowadzonej przez Trigon DM (pełniący funkcję agenta emisji) ewidencji osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 7a ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi, a następnie w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW. Obligacje będą przedmiotem ubiegania się o ich wprowadzenie do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Spółka może ubiegać się o asymilację Obligacji z Obligacjami Serii E o ile spełnione zostaną wynikające z przepisów prawa i regulacji KDPW wymogi dokonania takiej asymilacji.
6. Termin wykupu Obligacji przypadać będzie w dniu 18 maja 2029 r.

§ 2

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.

Barbara
Maria
Falewicz

Elektronicznie
podpisany przez
Barbara Maria Falewicz
Data: 2026.08.03
09:58:45 +02'00'

Załącznik: Warunki Emisji.

Anna
Łagowska-
Cioch

Elektronicznie
podpisany przez
Anna Łagowska-
Cioch
Data: 2026.08.03
10:43:21 +02'00'

**WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII F
EMITOWANYCH PRZEZ
RESI CAPITAL S.A.**

Niniejszy dokument („**Warunki Emisji**”) określa warunki emisji, w tym prawa i obowiązki Emitenta oraz Obligatariuszy, w odniesieniu do obligacji zwykłych na okaziciela serii F („**Obligacje**”) emitowanych przez **Resi Capital S.A.** z siedzibą w Krakowie, ul. Wielicka 20, 30-552 Kraków, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000838642, posiadającą NIP: 6793198944 i REGON: 385960233, o kapitale zakładowym w wysokości 54.500.000 PLN – w całości wpłaconym, dla której prowadzona jest strona internetowa pod adresem: <https://resicapital.pl/> („**Emitent**”, „**Spółka**”).

Warunki Emisji wraz ze wszystkimi ich załącznikami stanowią jednolity dokument w rozumieniu Ustawy o Obligacjach.

1. DEFINICJE

1.1. Wszelkie wyrażenia pisane w Warunkach Emisji wielką literą posiadają następujące znaczenie (przy czym odniesienia do wyrażen w liczbie pojedynczej dotyczą także wyrażen w liczbie mnogiej i odwrotnie, chyba że z kontekstu wynika inaczej):

- 1.1.1. **„Administrator Wskaźników Referencyjnych”** oznacza podmiot sprawujący kontrolę nad opracowywaniem wskaźników referencyjnych wpisany do rejestru administratorów i wskaźników referencyjnych prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych zgodnie z art. 36 Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych, którym dla WIBOR jest GPW Benchmark;
- 1.1.2. **„Administrator Zabezpieczeń”** oznacza Gessel Trust Services sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Sienna 39 / XV piętro, 00-121 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000734049, która na podstawie umowy zawartej z Emitentem pełni: (i) w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Poręczenia i Zastawu Zwykłego funkcję administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach, (ii) w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Hipoteki funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, a (iii) w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Zastawu Rejestrowego funkcję administratora zastawu w rozumieniu art. 4 ust. 4 Ustawy o Zastawie Rejestrowym;
- 1.1.3. **„Agent Emisji”** oznacza Koordynatora Oferty, który na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta emisji w rozumieniu art. 7a ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.1.4. **„Agent Kalkulacyjny”** oznacza Koordynatora Oferty, który na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta kalkulacyjnego, tj. podmiotu dokonującego obliczeń wysokości poszczególnych świadczeń z tytułu Obligacji;
- 1.1.5. **„Alternatywny System Obrotu”** lub **„ASO”** oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez GPW w ramach systemu Catalyst;
- 1.1.6. **„Brak Zezwolenia”** oznacza sytuację, w której administrator wskaźnika referencyjnego, na podstawie którego określana jest Stopa Procentowa, nie otrzymał lub zostało mu cofnięte lub zawieszone zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania takiego wskaźnika referencyjnego, wskutek czego stosowanie takiego wskaźnika referencyjnego dla określenia Stopy Procentowej jest niemożliwe;

- 1.1.7. „**Certyfikat Rezydencji**” oznacza certyfikat rezydencji, o którym mowa w art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych lub art. 29 ust. 2 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych;
- 1.1.8. „**Dozwolona Dywidenda**” oznacza wypłatę z tytułu uczestnictwa w Spółce na rzecz któregośkolwiek z akcjonariuszy (w tym w szczególności z tytułu obniżenia kapitału zakładowego, umorzenia akcji lub nabycia akcji, wypłaty zysku (dywidendy) lub zaliczki na poczet zysku (dywidendy)) spełniającą następujące warunki:
- a) dokonywana jest w chwili, gdy nie trwa Przypadek Natychmiastowego Wykupu, Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania lub Przypadek Naruszenia, a jej dokonanie nie spowoduje bezpośrednio wystąpienia Przypadku Naruszenia,
 - b) dokonywaną w wysokości nieprzekraczającej łącznie z innymi wypłatami dokonanymi w ramach Dozwolonej Dywidendy w danym roku obrotowym 30.000.000 PLN (trzydzieści milionów złotych);
- 1.1.9. „**Dzień Aktualizacji Wyceny Nieruchomości**” oznacza ostatni poprzedzający sporządzenie Zaktualizowanej Wyceny Nieruchomości dzień 30 czerwca albo 31 grudnia, przy czym pierwszym Dniem Aktualizacji Wyceny Nieruchomości będzie 31 grudnia 2026 r.;
- 1.1.10. „**Dzień Badania Wskaźnika LTV**” oznacza dzień, w którym opublikowana została ostatnia Zaktualizowana Wycena Nieruchomości;
- 1.1.11. „**Dzień Badania Wskaźnika Zadłużenia**” oznacza dzień, w którym opublikowany został ostatni Raport Okresowy Emitenta;
- 1.1.12. „**Dzień Emisji**” oznacza dzień, w którym po raz pierwszy prawa z Obligacji zostaną zapisane w Ewidencji. Planowanym Dniem Emisji jest 17 sierpnia 2026 r.;
- 1.1.13. „**Dzień Płatności**” oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.1.14. „**Dzień Płatności Odsetek**” oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu. Dni Płatności Odsetek za poszczególne Okresy Odsetkowe zostały określone w pkt. 13.3;
- 1.1.15. „**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela lub dzień ustawowo wolny od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność w sposób umożliwiający podejmowanie czynności związanych z rejestracją lub przenoszeniem Obligacji i realizacją świadczeń z tytułu Obligacji;
- 1.1.16. „**Dzień Ustalenia Praw**” oznacza dzień, na który ustala się listę podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z Obligacji, przypadający na 5 (pięć) Dni Roboczych przed danym Dniem Płatności, z wyjątkiem:
- a) złożenia przez Obligatariusza żądania Wcześniejszego Wykupu, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia przez Obligatariusza żądania Wcześniejszego Wykupu,
 - b) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta,
 - c) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia, jeżeli podmiot, który w wyniku takiego połączenia, podziału lub przekształcenia wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji nie posiada zdolności do emitowania obligacji zgodnie z Ustawą o Obligacjach, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień takiego połączenia, podziału lub przekształcenia Emitenta,

- d) wykupu Obligacji, który następuje po Dniu Wykupu, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się 2 (drugi) Dzień Roboczy po dniu, w którym kwota świadczenia została przekazana KDPW,

oraz z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdyby ustalony w powyższy sposób Dzień Ustalenia Praw przypadał później niż najpóźniejszy dzień lub wcześniej niż najwcześniejszy dzień ustalenia praw dopuszczalny zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa lub Regulacjami KDPW, Dniem Ustalenia Praw będzie odpowiednio najpóźniejszy albo najwcześniejszy możliwy dzień ustalony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa lub Regulacjami KDPW;

- 1.1.17. **„Dzień Ustalenia Stopy Procentowej”** oznacza dzień przypadający na 4 (cztery) Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Procentowa, z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdyby ustalony w powyższy sposób Dzień Ustalenia Stopy Procentowej przypadał później niż najpóźniejszy Dzień Ustalenia Stopy Procentowej dopuszczalny zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa lub Regulacjami KDPW, Dniem Ustalenia Stopy Procentowej będzie najpóźniejszy możliwy dzień ustalony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa lub Regulacjami KDPW;
- 1.1.18. **„Dzień Wcześniejszego Wykupu”** oznacza odpowiednio (i) dzień natychmiastowego wykupu Obligacji ustalony zgodnie z pkt. 9, (ii) dzień Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza ustalony zgodnie z pkt. 10 lub 11 lub (iii) dzień Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta ustalony zgodnie z pkt. 12;
- 1.1.19. **„Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań”** oznacza 20 (dwudziesty) Dzień Roboczy po dniu podjęcia przez Zgromadzenie Obligatariuszy Uchwały ws. Wcześniejszego Wykupu;
- 1.1.20. **„Dzień Wykupu”** oznacza dzień wskazany w pkt. 8.1;
- 1.1.21. **„Emitent”** lub **„Spółka”** oznacza Resi Capital S.A. z siedzibą w Krakowie, ul. Wielicka 20, 30-552 Kraków, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000838642, posiadającą NIP: 6793198944 i REGON: 385960233, o kapitale zakładowym w wysokości 54.500.000 zł – w całości wpłaconym;
- 1.1.22. **„Ewidencja”** oznacza ewidencję osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie;
- 1.1.23. **„GPW Benchmark”** oznacza GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.1.24. **„Grupa Emitenta”** oznacza łącznie Emitenta i Podmioty Zależne Emitenta;
- 1.1.25. **„Hipoteka”** ma znaczenie nadane w pkt. 6.2.1;
- 1.1.26. **„Kapitał Własny Emitenta”** oznacza wartość bilansową skonsolidowanego kapitału własnego Grupy Emitenta wykazanego w ostatnim skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Emitenta zbadanym przez biegłego rewidenta lub skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Emitenta;
- 1.1.27. **„KDPW”** oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. oraz, o ile z kontekstu nie wynika inaczej, system depozytowy prowadzony przez tę spółkę;
- 1.1.28. **„Kodeks Cywilny”** oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny;
- 1.1.29. **„Kodeks Postępowania Cywilnego”** oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego;

- 1.1.30. „**Kontrola**” oznacza posiadanie (bezpośrednio lub pośrednio) więcej niż 50% (pięćdziesiąt procent) akcji (udziałów) w kapitale zakładowym oraz jednocześnie więcej niż 50% (pięćdziesiąt procent) głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy (zgromadzeniu wspólników) danego podmiotu;
- 1.1.31. „**Koordynator Oferty**” oznacza Trigon Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Krakowie, 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 numerem KRS: 0000033118;
- 1.1.32. „**Korekta**” oznacza określone zgodnie z pkt. 13.7.7 wartość lub działanie, które jest stosowane, aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym;
- 1.1.33. „**Kwartalne Dane Finansowe Emitenta**” oznacza wybrane skonsolidowane dane finansowe Grupy Emitenta obejmujące skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów oraz skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych, sporządzone odpowiednio: (i) na dzień 31 marca lub 30 września danego roku kalendarzowego lub (ii) za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca danego roku kalendarzowego lub za okres 9 miesięcy zakończony 30 września danego roku kalendarzowego;
- 1.1.34. „**Kwota Odsetek**” oznacza kwotę odsetek należną od Emitenta z tytułu Obligacji, obliczaną i wypłacaną zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji;
- 1.1.35. „**Kwota Wykupu**” oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji na dany Dzień Płatności;
- 1.1.36. „**Lokale**” oznacza lokale mieszkalne lub usługowe znajdujące się w budynku posadowionym na Nieruchomości w wyniku realizacji Przedsięwzięcia Budowlanego (wraz z przynależnym im udziałem w nieruchomości wspólnej, miejscami postojowymi w garażu podziemnym, miejscami postojowymi naziemnymi lub komórkami lokatorskimi oraz innymi przynależnościami takich lokali);
- 1.1.37. „**Marża**” oznacza wartość procentową mającą zastosowanie do ustalenia Stopy Procentowej;
- 1.1.38. „**Memorandum Informacyjne**” oznacza memorandum informacyjne, o którym mowa w art. 38b ust. 1 w zw. z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie;
- 1.1.39. „**Noble Securities**” oznacza Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 67, 00-838 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000018651;
- 1.1.40. „**Nieruchomość**” oznacza łącznie:
- a) nieruchomość obejmującą działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 19/1 z obrębu ewidencyjnego numer 6-01-04, o obszarze 0,0954 ha, położoną w Warszawie przy ul. Grzybowskiej, powiat m. st. Warszawa, województwo mazowieckie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze WA4M/00390353/4, a której wyłącznym właścicielem na dzień sporządzenia Warunków Emisji jest SPV;
 - b) nieruchomość obejmującą działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 19/2 z obrębu ewidencyjnego numer 6-01-04, o obszarze 0,1103 ha, położoną w Warszawie przy ul. Grzybowskiej, powiat m. st. Warszawa, województwo mazowieckie,

dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze WA4M/00396045/4, a której wyłącznym właścicielem na dzień sporządzenia Warunków Emisji jest SPV;

c) nieruchomości obejmującą działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 19/10 z obrębem ewidencyjnym numer 6-01-04, o obszarze 0,0600 ha, położoną w Warszawie przy ul. Grzybowskiej, powiat m. st. Warszawa, województwo mazowieckie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze WA4M/00346883/5, a której wyłącznym użytkownikiem wieczystym na dzień sporządzenia Warunków Emisji jest SPV;

- 1.1.41. **„Obligacje”** oznacza emitowane przez Emitenta, na podstawie Uchwały Emisyjnej, obligacje zwykłe na okaziciela serii F, których warunki emisji określają niniejsze Warunki Emisji;
- 1.1.42. **„Obligacje Serii E”** oznacza wyemitowane przez Emitenta na podstawie uchwały nr 3/05/2026 Zarządu Emitenta z dnia 29 maja 2026 r. zabezpieczone obligacje zwykłe na okaziciela serii E, zarejestrowane w KDPW pod kodem ISIN PLO378600053;
- 1.1.43. **„Obligatariusz”** oznacza osobę, na której Rachunku Papierów Wartościowych jest zarejestrowana przynajmniej jedna Obligacja lub osobę uprawnioną z co najmniej jednej Obligacji zapisanej na Rachunku Zbiorczym, z zastrzeżeniem, że do czasu zarejestrowania Obligacji w KDPW za Obligatariusza będzie uważać się podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji;
- 1.1.44. **„Ogłoszenie Braku Reprezentatywności”** oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że wskaźnik referencyjny, na podstawie którego ustalana jest Stopa Procentowa, przestał lub przestanie być reprezentatywny dla właściwego dla niego rynku bazowego lub rzeczywistości ekonomicznej, którą taki wskaźnik referencyjny miał mierzyć i że brak jest możliwości do przywrócenia takiej reprezentatywności;
- 1.1.45. **„Ogłoszenie Końca Publikacji”** oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że wskaźnik referencyjny, na podstawie którego ustalana jest Stopa Procentowa, przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następca, który będzie nadal obliczał lub publikował ten wskaźnik referencyjny;
- 1.1.46. **„Okres Odsetkowy”** oznacza okres od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, tj. Dnia Emisji (włącznie z tym dniem) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) oraz każdy następny okres trwający od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie z tym dniem) do następnego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia). Szczegółowe daty rozpoczęcia i zakończenia poszczególnych Okresów Odsetkowych zostały określone w pkt. 13.3;
- 1.1.47. **„Oświadczenia Egzekucyjne”** oznacza łącznie Oświadczenie Emitenta o Poddaniu się Egzekucji z Udziałów, Oświadczenie Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji oraz Oświadczenie SPV o Poddaniu się Egzekucji;
- 1.1.48. **„Oświadczenie Emitenta o Poddaniu się Egzekucji z Udziałów”** ma znaczenie nadane w pkt. 6.7;
- 1.1.49. **„Oświadczenie o Ustanowieniu Hipoteki”** ma znaczenie nadane w pkt. 6.3.1;
- 1.1.50. **„Oświadczenie Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji”** ma znaczenie nadane w pkt. 6.8.6;

- 1.1.51. **„Oświadczenie SPV o Poddaniu się Egzekucji”** ma znaczenie nadane w pkt. 6.3.11;
- 1.1.52. **„Oświadczenie Zgodności”** ma znaczenie nadane w pkt. 14.3;
- 1.1.53. **„PLN”, „zł” lub „złoty”** oznacza polski złoty, tj. oficjalny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o denominacji złotego;
- 1.1.54. **„Podmiot Dokonujący Wyceny Nieruchomości”** oznacza AXI Immo Valuation & Advisory sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, spełniającą kryteria określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, która na podstawie umowy zawartej z Emitentem dokonała wyceny Nieruchomości;
- 1.1.55. **„Podmiot Dokonujący Wyceny Udziałów”** oznacza MGW Corporate Consulting Group sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, spełniającą kryteria określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, która na podstawie umowy zawartej z Emitentem dokonała wyceny Udziałów;
- 1.1.56. **„Podmiot Prowadzący Rachunek”** oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
- 1.1.57. **„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 referencyjnego, na podstawie którego ustalana jest Stopa Procentowa, na zasadach analogicznych do zasad Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych lub (iii) Komisję Nadzoru Finansowego;
- 1.1.58. **„Podmiot Zależny Emitenta”** oznacza podmiot podlegający zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej obowiązkowi konsolidacji w ramach sprawozdawczości finansowej Emitenta;
- 1.1.59. **„Poręczenie”** ma znaczenie nadane w pkt. 6.2.4;
- 1.1.60. **„Poręczyciel”** oznacza Cavatina sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, ul. Wielicka 20, 30-552 Kraków, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000528885;
- 1.1.61. **„Prawo Restrukturyzacyjne”** oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne;
- 1.1.62. **„Prawo Upadłościowe”** oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe;
- 1.1.63. **„Premia”** oznacza dodatkowe świadczenie pieniężne Emitenta należne Obligatariuszom z tytułu Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta, w wysokości wskazanej w pkt. 12.4;
- 1.1.64. **„Program”** oznacza ustanowiony na podstawie Uchwały ws. Programu bezprospektowy program emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych obligacji nie wyższej niż 200.000.000 PLN (dwieście milionów złotych);
- 1.1.65. **„Przedsięwzięcie Budowlane”** oznacza przedsięwzięcie budowlane realizowane przez Grupę Emitenta pod nazwą roboczą „Liberty Tower”, w ramach którego Emitent zamierza wybudować na Nieruchomości budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową oraz garażem podziemnym;
- 1.1.66. **„Przypadek Natychmiastowego Wykupu”** ma znaczenie nadane w pkt. 9.1;

- 1.1.67. „**Przypadek Naruszenia**” ma znaczenie nadane w pkt. 11.1;
- 1.1.68. „**Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania**” ma znaczenie nadane w pkt. 10.1;
- 1.1.69. „**Rachunek Obligacji**” oznacza odpowiednio Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.1.70. „**Rachunek Papierów Wartościowych**” oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.1.71. „**Rachunek Zbiorczy**” oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie;
- 1.1.72. „**Raporty Okresowe Emitenta**” oznacza sporządzone zgodnie z przyjętymi przez Emitenta zasadami (polityką) rachunkowości i obowiązującymi przepisami prawa (jak również właściwymi dla Emitenta regulacjami rynku zorganizowanego) raporty okresowe obejmujące odpowiednio roczne skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta wraz ze sprawozdaniami biegłego rewidenta z badania oraz półroczne skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta (z zastrzeżeniem, że w przypadkach określonych przepisami prawa lub właściwego dla Emitenta rynku zorganizowanego Emitent uprawniony jest do sporządzania wyłącznie raportów skonsolidowanych), przy czym ww. raporty okresowe obejmować będą dodatkowo oświadczenia Emitenta o wysokości Wskaźnika Zadłużenia i Wskaźnika LTV na dzień, na który sporządzony został dany Raport Okresowy Emitenta;
- 1.1.73. „**Raporty Okresowe Poręczyciela**” oznacza sporządzone zgodnie z przyjętymi przez Poręczyciela zasadami (polityką) rachunkowości i obowiązującymi przepisami prawa (i) roczne jednostkowe i skonsolidowane sprawozdania finansowe Poręczyciela wraz ze sprawozdaniami biegłego rewidenta z badania, (ii) półroczne skonsolidowane sprawozdania finansowe specjalnego przeznaczenia Poręczyciela i (iii) o ile Poręczyciel podjął decyzję o ich sporządzeniu - półroczne jednostkowe sprawozdania finansowe specjalnego przeznaczenia Poręczyciela;
- 1.1.74. „**Regulacje ASO**” oznacza obowiązujące regulaminy, uchwały, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez GPW określające zasady działania alternatywnego systemu obrotu Catalyst, w szczególności Regulamin ASO;
- 1.1.75. „**Regulacje KDPW**” oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności Regulamin KDPW i Szczegółowe Zasady Działania KDPW;
- 1.1.76. „**Regulamin ASO**” oznacza Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu (stan prawny na dzień 7 maja 2026 r., z późniejszymi zmianami);
- 1.1.77. „**Regulamin KDPW**” oznacza Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie (stan prawny na dzień 9 lutego 2026 r., z późniejszymi zmianami);
- 1.1.78. „**Rozporządzenie 2017/1129**” oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE;
- 1.1.79. „**Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych**” 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 funduszy inwestycyjnych

i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014;

- 1.1.80. **„Skorygowana Wartość Obligacji”** oznacza łączną wartość nominalną wyemitowanych i niewykupionych Obligacji z wyłączeniem Obligacji posiadanych przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o Rachunkowości;
- 1.1.81. **„SPV”** oznacza ReCap SPV 8 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, ul. Wielicka 20, 30-552 Kraków, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000890273;
- 1.1.82. **„Stopa Bazowa”** oznacza ustaloną zgodnie z pkt. 13.6 stopę bazową, mającą zastosowanie do ustalenia Stopy Procentowej;
- 1.1.83. **„Stopa Procentowa”** oznacza Stopę Bazową powiększoną o Marżę;
- 1.1.84. **„Strona Internetowa Emitenta”** oznacza stronę internetową Emitenta dostępną pod adresem <https://resicapital.pl/> lub innym, który go zastąpi;
- 1.1.85. **„Szczegółowe Zasady Działania KDPW”** oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych (stan prawny na dzień 9 lutego 2026 r., z późniejszymi zmianami);
- 1.1.86. **„Świadczenie Depozytowe”** oznacza świadectwo depozytowe w rozumieniu art. 9 Ustawy o Obrocie;
- 1.1.87. **„Uchwała ws. Emisji Obligacji”** oznacza uchwałę Zarządu Emitenta nr 1/08/2026 z dnia 03 sierpnia 2026 r. w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii F oraz ustalenia warunków ich emisji;
- 1.1.88. **„Uchwała ws. Programu”** oznacza uchwałę Zarządu Emitenta nr 1/05/2026 z dnia 12 maja 2026 r. w sprawie ustanowienia w Spółce I Bezprospektowego Programu Emisji Obligacji;
- 1.1.89. **„Uchwała ws. Wcześniejszego Wykupu”** oznacza uchwałę Zgromadzenia Obligatariuszy w przedmiocie wyrażenia zgody na żądanie przez Obligatariuszy Wcześniejszego Wykupu w związku z wystąpieniem i trwaniem Przypadku Naruszenia;
- 1.1.90. **„Udziały”** oznacza 100 (sto) udziałów w kapitale zakładowym SPV o łącznej wartości nominalnej 5.000 PLN (pięć tysięcy złotych), reprezentujących 100% (sto procent) kapitału zakładowego SPV i ogólnej liczby głosów na zgromadzeniu wspólników SPV;
- 1.1.91. **„Umowa Administrowania Zabezpieczeniami”** oznacza umowę administrowania zabezpieczeniami zawartą pomiędzy Emitentem a Administratorem Zabezpieczeń w dniu 03 sierpnia 2026 r., której kopia stanowi Załącznik nr 1 do Warunków Emisji;
- 1.1.92. **„Umowa Poręczenia”** ma znaczenie nadane w pkt. 6.8.1;
- 1.1.93. **„Ustawa o Hipotece”** oznacza ustawę z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece;
- 1.1.94. **„Ustawa o Obligacjach”** oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach;
- 1.1.95. **„Ustawa o Obrocie”** oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi;
- 1.1.96. **„Ustawa o Ofercie”** oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych;

- 1.1.97. „**Ustawa o Rachunkowości**” oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości;
- 1.1.98. „**Ustawa o Zastawie Rejestrowym**” oznacza ustawę z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów;
- 1.1.99. „**Warunki Emisji**” oznaczają niniejszy dokument, który stanowi warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 5 Ustawy o Obligacjach;
- 1.1.100. „**Warunki Emisji Obligacji Serii E**” oznacza warunki emisji Obligacji Serii E w rozumieniu art. 5 Ustawy o Obligacjach, przyjęte przez Emitenta na podstawie uchwały nr 3/05/2026 Zarządu Emitenta z dnia 29 maja 2026 r.;
- 1.1.101. „**Wcześniejszy Wykup**” oznacza wykup Obligacji przed Dniem Wykupu zgodnie z pkt. 8.2;
- 1.1.102. „**WIBOR**” oznacza wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate), którego administratorem jest GPW Benchmark i którego stawki ustalane są na fixingu zgodnie z „Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR”, a następnie publikowane w danym dniu roboczym przez wyżej wymienionego administratora, lub za pośrednictwem uprawnionych dystrybutorów informacji;
- 1.1.103. „**Wskaźnik Alternatywny**” oznacza wskaźnik referencyjny, ustalony zgodnie z pkt. 13.7.5, który zastępuje WIBOR lub inny alternatywny wskaźnik referencyjny w sytuacjach opisanych w Warunkach Emisji;
- 1.1.104. „**Wskaźnik LTV**” oznacza obliczany każdorazowo na dzień sporządzenia ostatniej Zaktualizowanej Wyceny Nieruchomości, stosunek:
- a) łącznej wartości nominalnej Obligacji na Dzień Aktualizacji Wyceny Nieruchomości do
 - b) sumy:
 - (i) określonej łącznie w zawartych przez SPV na Dzień Aktualizacji Wyceny Nieruchomości umowach deweloperskich lub przedwstępnych umowach sprzedaży wartości netto sprzedaży Lokali oraz
 - (ii) wynikającej ze Zaktualizowanej Wyceny Nieruchomości wartości netto Lokali pozostałych do sprzedaży (tj. stanowiących własność SPV i nieobjętych zawartymi umowami deweloperskimi lub przedwstępnymi umowami sprzedaży) na Dzień Aktualizacji Wyceny Nieruchomości,
- pomniejszonej o:
- (iii) wpływy ze sprzedaży Lokali otrzymane na Dzień Aktualizacji Wyceny Nieruchomości na rachunki bieżące SPV oraz
 - (iv) koszty pozostałe na Dzień Aktualizacji Wyceny Nieruchomości do poniesienia na rzecz generalnego wykonawcy Przedsięwzięcia Budowlanego do końca jego realizacji zgodnie z umową zawartą przez SPV z takim generalnym wykonawcą Przedsięwzięcia Budowlanego;
- 1.1.105. „**Wskaźnik Zadłużenia**” oznacza stosunek łącznej wartości Zadłużenia Finansowego Netto Emitenta do Kapitału Własnego Emitenta, obliczany każdorazowo na dzień, na który sporządzono ostatni Raport Okresowy Emitenta i ustalany na podstawie danych zawartych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta stanowiącym część tego Raportu Okresowego Emitenta;
- 1.1.106. „**Zabezpieczenia**” oznacza łącznie Hipotekę, Poręczenie, Zastaw Zwykły i Zastaw Rejestrowy;

1.1.107. **„Zadłużenie Finansowe Emitenta”** oznacza skonsolidowane zadłużenie z tytułu:

- a) pożyczonych środków pieniężnych, udostępnionych przez banki lub inne podmioty i osoby trzecie,
- b) obligacji lub innych dłużnych papierów wartościowych,
- c) wszelkich zobowiązań z tytułu umów leasingu lub sprzedaży ratalnej, które zgodnie ze stosowanymi przez odpowiednio daną spółkę lub spółkę dominującą w grupie kapitałowej zasadami (polityką) rachunkowości są traktowane jako zobowiązania bilansowe, z wyłączeniem zobowiązań z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, oraz
- d) oprocentowanych umownie kwot pozyskanych w ramach innych transakcji, mających z gospodarczego punktu widzenia skutek pożyczki (przy czym dla uniknięcia wątpliwości za takowe nie są uznawane zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz zaliczek, przedpłat lub zadatków otrzymanych z tytułu sprzedaży nieruchomości lub ich części, w szczególności z tytułu zawartych umów deweloperskich i przedwstępnych sprzedaży mieszkań) oraz zobowiązań z tytułu faktoringu odwrotnego,

powiększone o wartość udzielonych przez Emitenta lub Podmiot Zależny Emitenta za zobowiązania podmiotów spoza Grupy Emitenta gwarancji, poręczeń, wystawionych weksli i innych tytułów prawnych, które mogą skutkować powstaniem zobowiązań finansowych, do niższej z następujących kwot: (i) bieżącego salda gwarantowanego lub poręczanego zobowiązania albo (ii) maksymalnej wysokości udzielonej gwarancji;

1.1.108. **„Zadłużenie Finansowe Netto Emitenta”** oznacza Zadłużenie Finansowe Emitenta pomniejszone o:

- a) skonsolidowaną wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów posiadanych przez Grupę Emitenta,
- b) wartość depozytów ustanowionych w celu zabezpieczenia spłaty Zadłużenia Finansowego Emitenta,
- c) wartość środków pieniężnych (aktywów finansowych) o ograniczonej dostępności w związku z wpłatami z tytułu zawartych umów deweloperskich i przedwstępnych sprzedaży mieszkań na mieszkaniowe rachunki powiernicze;

1.1.109. **„Zaktualizowana Wycena Nieruchomości”** oznacza wycenę Nieruchomości sporządzoną na Dzień Aktualizacji Wyceny Nieruchomości przez wybrany przez Emitenta spośród wskazanych poniżej podmiot spełniający kryteria określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach:

- a) AXI Immo Valuation & Advisory sp. z o.o., Cushman & Wakefield Polska sp. z o.o., CBRE sp. z o.o., Knight Frank sp. z o.o., Jones Lang LaSalle sp. z o.o., Emmerson Evaluation sp. z o.o., Colliers Poland sp. z o.o., Avison Young sp. z o.o. lub
- b) inny podmiot wchodzący w skład tej samej grupy kapitałowej, co podmiot wskazany w lit. a) powyżej,

która to wycena Nieruchomości zawierać będzie m.in. określenie wartości netto Lokali pozostałych do sprzedaży (tj. stanowiących własność SPV i nieobjętych zawartymi umowami deweloperskimi lub przedwstępnymi umowami sprzedaży);

1.1.110. **„Zastaw Rejestrowy”** ma znaczenie nadane w pkt. 6.5;

1.1.111. **„Zastaw Zwyczajny”** ma znaczenie nadane w pkt. 6.4;

- 1.1.112. **„Zgromadzenie Obligatariuszy”** oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji w rozumieniu art. 46 Ustawy o Obligacjach;
- 1.1.113. **„Zobowiązania z Obligacji”** ma znaczenie nadane w pkt. 6.2.
- 1.2. W Warunkach Emisji, o ile z kontekstu nie wynika inaczej:
- 1.2.1. odniesienia do „osoby” lub „podmiotu” obejmują osobę fizyczną, osobę prawną lub jakąkolwiek inną jednostkę organizacyjną posiadającą w jakiejkolwiek jurysdykcji zdolność prawną lub jakikolwiek organ władzy lub administracji publicznej jakiejkolwiek jurysdykcji, nie wyłączając organizacji międzynarodowych. Odniesienia do „osoby” lub „podmiotu” obejmują również przedstawicieli i następców prawnych tej osoby lub podmiotu;
- 1.2.2. odniesienia do przepisów lub aktów prawnych lub innych regulacji obejmują odniesienie do danego przepisu lub aktu prawnego lub regulacji wraz z wszelkimi nowelizacjami oraz wszelkie akty wykonawcze i przepisy uzupełniające, wprowadzane na podstawie lub w odniesieniu do danego aktu prawnego lub regulacji;
- 1.2.3. odniesienia do liczby mnogiej obejmują również liczbę pojedynczą, a odniesienia do liczby pojedynczej obejmują również liczbę mnogą, o ile z kontekstu danego postanowienia nie wynika wprost inaczej;
- 1.2.4. odniesienia do punktu, litery lub załącznika stanowią odniesienia do punktu, litery lub załącznika Warunków Emisji.

2. STATUS PRAWNY I ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI

- 2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii oznaczonej jako „F”, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, w sposób i w terminach w nich określonych.
- 2.2. Obligacje stanowią nieodwołalne, niepodporządkowane i bezwarunkowe zobowiązania Emitenta, równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa) równe względem wszystkich pozostałych, obecnych lub przyszłych, niezabezpieczonych rzeczowo i niepodporządkowanych zobowiązań Emitenta.
- 2.3. Prawa z Obligacji powstają z chwilą zapisania ich po raz pierwszy w Ewidencji i do czasu rejestracji Obligacji w KDPW przysługują osobom wpisanym w Ewidencji jako osoby uprawnione z tych Obligacji. Od dnia rejestracji Obligacji w KDPW skutkującej zapisaniem Obligacji na Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczym Obligacje będą przysługiwać osobie będącej posiadaczem tego Rachunku Papierów Wartościowych lub odpowiednio osobie wskazanej podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osoba uprawniona z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym w liczbie wynikającej z tego wskazania.
- 2.4. Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona (z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z przepisów prawa powszechnie obowiązującego).
- 2.5. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować do dnia rejestracji Obligacji w KDPW – zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach i Ustawy o Obrocie, a od dnia rejestracji Obligacji w KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach, Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW.
- 2.6. Emitent zamierza ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu.
- 2.7. Obligacje mogą podlegać asymilacji z Obligacjami Serii E o ile spełnione zostaną wynikające z przepisów prawa i Regulacji KDPW wymogi dokonania takiej asymilacji. W przypadku asymilacji

Obligacji z Obligacjami Serii E, obowiązki Emitenta lub uprawnienia obligatariuszy zastrzeżone w Warunkach Emisji Obligacji Serii E, a niezastrzeżone w Warunkach Emisji, będą miały odpowiednie zastosowanie również do Obligacji.

3. PODSTAWA PRAWNA I TRYB EMISJI OBLIGACJI

- 3.1. Obligacje emitowane są zgodnie z Ustawą o Obligacjach, na podstawie Uchwały ws. Programu i Uchwały ws. Emisji Obligacji. Do Obligacji mają również zastosowanie właściwe przepisy prawa dotyczące instrumentów finansowych, a także odpowiednie Regulacje KDPW i Regulacje ASO.
- 3.2. Obligacje emitowane są w trybie art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, która to oferta publiczna nie wymaga publikacji prospektu zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a) i b) Rozporządzenia 2017/1129, ale która zgodnie z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie wymaga publikacji Memorandum Informacyjnego.
- 3.3. Inwestor może złożyć zapis na Obligacje w formie pisemnej lub w postaci elektronicznej, w sposób szczegółowo określony w Memorandum Informacyjnym.

4. WIELKOŚĆ I WARTOŚĆ EMISJI OBLIGACJI

- 4.1. Przedmiotem emisji jest nie więcej niż 35.000 (trzydzieści pięć tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 35.000.000 PLN (trzydzieści pięć milionów złotych). Emitent nie określił progu emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Ostateczna liczba i łączna wartość nominalna wyemitowanych Obligacji zostanie określona wskutek ich rejestracji w Ewidencji.
- 4.2. Obligacje będą emitowane w złotych polskich (PLN).
- 4.3. Wartość nominalna 1 (jednej) Obligacji wynosi 1.000 PLN (jeden tysiąc złotych).
- 4.4. Cena emisyjna 1 (jednej) Obligacji jest równa jej wartości nominalnej i wynosi 1.000 PLN (jeden tysiąc złotych).

5. CEL EMISJI OBLIGACJI

- 5.1. Cel emisji Obligacji w rozumieniu art. 32 ust. 1 Ustawy o Obligacjach nie został określony.
- 5.2. Wpływy z emisji Obligacji zostaną przeznaczone na finansowanie działalności Grupy Emitenta.

6. ZABEZPIECZENIA OBLIGACJI

- 6.1. Na podstawie Umowy Administrowania Zabezpieczeniami, Administrator Zabezpieczeń został ustanowiony: (i) administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Poręczenia i Zastawu Zwykłego, (ii) administratorem hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Hipoteki oraz (iii) administratorem zastawu w rozumieniu art. 4 ust. 4 Ustawy o Zastawie Rejestrowym. Administrator Zabezpieczeń wykonuje prawa i obowiązki Obligatariuszy z tytułu zabezpieczeń Obligacji we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy. Szczegółowe zasady wykonywania przez Administratora Zabezpieczeń jego funkcji i podejmowania przez niego czynności, jak również zasady odpowiedzialności Administratora Zabezpieczeń określone zostały w Umowie Administrowania Zabezpieczeniami.
- 6.2. Wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, Premii, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem wierzytelności pieniężnych z tytułu Obligacji – w tym pokrytego przez Obligatariuszy wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń („Zobowiązania z Obligacji”) zostaną zabezpieczone w drodze:
 - 6.2.1. ustanowienia przez SPV na rzecz Administratora Zabezpieczeń hipoteki łącznej umownej w rozumieniu art. 76 ust. 3 Ustawy o Hipotece na odpowiednio prawie

własności i prawie użytkowania wieczystego Nieruchomości („**Hipoteka**”), która to Hipoteka zostanie ustanowiona na zasadach określonych w pkt. 6.3;

- 6.2.2. ustanowienia przez Emitenta na rzecz Administratora Zabezpieczeń zastawu zwykłego (w rozumieniu art. 306 w zw. z art. 327 i 328 Kodeksu Cywilnego) na Udziałach („**Zastaw Zwykły**”), który to Zastaw Zwykły zostanie ustanowiony na zasadach określonych w pkt. 6.4;
- 6.2.3. ustanowienia przez Emitenta na rzecz Administratora Zabezpieczeń zastawu rejestrowego (w rozumieniu art. 308 Kodeksu Cywilnego) na Udziałach („**Zastaw Rejestrowy**”), który to Zastaw Rejestrowy zostanie ustanowiony na zasadach określonych w pkt. 6.5;
- 6.2.4. udzielenia przez Poręczyciela na rzecz Administratora Zabezpieczeń poręczenia (w rozumieniu art. 876 Kodeksu Cywilnego) za zobowiązania pieniężne Emitenta z tytułu Obligacji („**Poręczenie**”), które to Poręczenie zostanie udzielone na zasadach określonych w pkt. 6.8.

6.3. Hipoteka

- 6.3.1. Hipoteka zostanie ustanowiona na podstawie oświadczenia woli o ustanowieniu Hipoteki złożonego przez SPV jako odpowiednio wyłącznego właściciela Nieruchomości (o których mowa w pkt. 1.1.40 lit. a) i b)) i wyłącznego użytkownika wieczystego Nieruchomości (o której mowa w pkt. 1.1.40 lit. c)) („**Oświadczenie o Ustanowieniu Hipoteki**”).
- 6.3.2. Oświadczenie o Ustanowieniu Hipoteki zostanie złożone do Dnia Emisji. W tym samym terminie Emitent zobowiązany jest zapewnić złożenie we właściwym sądzie wieczystoksięgowym prawidłowych, kompletnych i należycie opłaconych wniosków o wpis Hipoteki w księgach wieczystych Nieruchomości. Celem uniknięcia wątpliwości, pomimo wezwania SPV przez właściwy sąd wieczystoksięgowy do uzupełnienia braków formalnych wniosku o wpis Hipoteki w księdze wieczystej Nieruchomości, wniosek taki uznaje się za prawidłowy, kompletny i należycie opłacony tak długo, jak SPV zapewni złożenie we właściwym sądzie wieczystoksięgowym należycie poprawionego lub uzupełnionego wniosku w terminie określonym w, odpowiednio, art. 130 § 1 lub art. 130^{1a} § 3 lub art. 130² § 2 Kodeksu Postępowania Cywilnego, a wniosek ten nie zostanie ponownie zwrócony z tej samej przyczyny.
- 6.3.3. Hipoteka zostanie ustanowiona (tj. wpisana w księgach wieczystych Nieruchomości) w terminie 6 (sześciu) miesięcy od Dnia Emisji.
- 6.3.4. Hipoteka będzie zabezpieczać Zobowiązania z Obligacji do maksymalnej sumy hipotecznej w wysokości nie niższej niż 150% (sto pięćdziesiąt procent) wyemitowanych Obligacji.
- 6.3.5. Hipoteka będzie korzystać z 1 (pierwszego) miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia, przy czym:
 - a) w tym celu Emitent zobowiązany jest zapewnić, że w terminie 6 (sześciu) miesięcy od Dnia Emisji z ksiąg wieczystych Nieruchomości wykreślone zostaną hipoteki ustanowione na zabezpieczenie zobowiązań pieniężnych SPV z tytułu udzielonych SPV pożyczek i wyemitowanych przez SPV obligacji;
 - b) Hipoteka będzie korzystać z równorzędnego miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia z hipoteką ustanowioną na Nieruchomości na zabezpieczenie wiarytelności pieniężnych z tytułu Obligacji Serii E.
- 6.3.6. Skrót wyceny Nieruchomości, o której mowa w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, sporządzonej przez Podmiot Dokonujący Wyceny Nieruchomości stanowi Załącznik

nr 2 do Warunków Emisji. Emitent dokonał wyboru Podmiotu Dokonującego Wyceny Nieruchomości mając na uwadze spełnienie przez Podmiot Dokonujący Wyceny Nieruchomości kryteriów określonych w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach oraz odpowiednie doświadczenie i kwalifikacje Podmiotu Dokonującego Wyceny Nieruchomości zapewniające rzetelność sporządzonej wyceny.

- 6.3.7. Emitent będzie publikował na Stronie Internetowej Emitenta Zaktualizowaną Wycenę Nieruchomości w dniu publikacji każdego Raportu Okresowego Emitenta.
- 6.3.8. W związku z ustanawianiem odrębnej własności Lokali i przenoszeniem własności Lokali na ich nabywców, Administrator Zabezpieczeń, działając jako podmiot wykonujący uprawnienia wierzyciela hipotecznego, na zasadach szczegółowo dookreślonych w Umowie Administrowania Zabezpieczeniami będzie uprawniony i zobowiązany do udzielenia SPV promes udzielenia zgody na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności każdego Lokalu i przeniesienie jego własności na nabywcę pod warunkiem zapłaty przez nabywcę ceny nabycia Lokalu, a następnie (po wykazaniu przez SPV spełnienia się warunku w postaci zapłaty przez nabywcę ceny nabycia Lokalu) bezwarunkowych zgód na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności Lokali i przeniesienie ich własności na nabywców, przy czym:
- a) w przypadku, gdy w ostatnim Dniu Badania Wskaźnika LTV Wskaźnik LTV będzie wyższy niż 70% (siedemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta) Obligatariusze reprezentujący łącznie co najmniej 50% (pięćdziesiąt procent) Skorygowanej Wartości Obligacji będą uprawnieni do żądania od Administratora Zabezpieczeń (w trybie określonym w Umowie Administrowania Zabezpieczeniami) wstrzymania wydawania dalszych bezwarunkowych zgód na bezobciążeniowe ustanawianie odrębnej własności Lokali i przeniesienie ich własności na nabywców;
 - b) Emitent będzie uprawniony do żądania od Administratora Zabezpieczeń wznowienia wydawania dalszych bezwarunkowych zgód na bezobciążeniowe ustanawianie odrębnej własności Lokali i przeniesienie ich własności na nabywców po przedstawieniu Administratorowi Zabezpieczeń dowodu dokonania przez Emitenta Wcześniejszego Wykupu zgodnie z pkt. 9.4.
- 6.3.9. Z chwilą bezobciążeniowego ustanowienia odrębnej własności każdego Lokalu, przedmiot Hipoteki (w tym jego wartość) ulegać będzie stopniowemu zmniejszeniu odpowiednio do powierzchni Lokalu podlegającego wyodrębnieniu, a takie zmniejszenie przedmiotu Hipoteki (w tym jego wartości) nie wpływa na ważność i skuteczność Hipoteki jako zabezpieczenia Obligacji i nie będzie uznawane za wygaśnięcie Hipoteki jako zabezpieczenia Obligacji w jakiegokolwiek części.
- 6.3.10. Zaspokojenie z Nieruchomości jako przedmiotu Hipoteki będzie mogło nastąpić w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego.
- 6.3.11. Nie jako zabezpieczenie Obligacji, a jako instrument usprawniający zaspokojenie Obligatariuszy z Nieruchomości jako przedmiotu Hipoteki, SPV w dniu złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki, złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w formie aktu notarialnego i w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji z Nieruchomości co do Zobowiązań z Obligacji (**„Oświadczenie SPV o Poddaniu się Egzekucji”**). Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu SPV o Poddaniu się Egzekucji klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2039 r., z zastrzeżeniem, że uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu SPV o Poddaniu się Egzekucji klauzuli wykonalności wygaśnie z chwilą spełnienia wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji. Obowiązek wydania Nieruchomości uzależniony będzie od: (i) ustanowienia Hipoteki oraz (ii) niewykonania

lub nienależytego wykonania przez Emitenta Zobowiązań z Obligacji pomimo wezwania Emitenta przez Administratora Zabezpieczeń do ich wykonania w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 5 (pięć) Dni Roboczych.

6.4. Zastaw Zwykły

- 6.4.1. Zastaw Zwykły zostanie ustanowiony na podstawie zawartej pomiędzy Emitentem a Administratorem Zabezpieczeń, w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, umowy zastawu, której treść będzie zgodna z postanowieniami pkt. 6.4.3 - 6.4.8 („Umowa Zastawu Zwykłego”).
- 6.4.2. Umowa Zastawu Zwykłego zostanie zawarta, a zatem Zastaw Zwykły zostanie ustanowiony, do Dnia Emisji.
- 6.4.3. Najwyższa suma zabezpieczenia dla Zastawu Zwykłego zostanie określona na kwotę nie niższą niż 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji.
- 6.4.4. Zastaw Zwykły będzie korzystać z 1 (pierwszego) miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia, przy czym Zastaw Zwykły będzie korzystać z równorzędnego miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia z zastawem zwykłym ustanowionym na Udziałach na zabezpieczenie wierzytelności pieniężnych z tytułu Obligacji Serii E.
- 6.4.5. Administrator Zabezpieczeń jako zastawnik Udziałów nie będzie uprawniony do wykonywania prawa głosu z Udziałów.
- 6.4.6. W Umowie Zastawu Zwykłego Administrator Zabezpieczeń złoży oświadczenie o rzeczeniu się Zastawu Zwykłego z chwilą ustanowienia Zastawu Rejestrowego.
- 6.4.7. Umowa Zastawu Zwykłego będzie przewidywać, że w przypadku podwyższenia kapitału zakładowego SPV w drodze utworzenia nowych udziałów, Emitent zobowiązany będzie zapewnić ustanowienie na takich nowoutworzonych udziałach zastawu zwykłego na rzecz Administratora Zabezpieczeń na takich warunkach, na jakich ustanowiony zostanie Zastaw Zwykły.
- 6.4.8. Zaspokojenie z Udziałów jako przedmiotu Zastawu Zwykłego będzie mogło nastąpić w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego.

6.5. Zastaw Rejestrowy

- 6.5.1. Zastaw Rejestrowy zostanie ustanowiony na podstawie zawartej pomiędzy Emitentem a Administratorem Zabezpieczeń, w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, umowy zastawu rejestrowego, której treść będzie zgodna z postanowieniami pkt. 6.5.4 - 6.5.8 („Umowa Zastawu Rejestrowego”).
- 6.5.2. Umowa Zastawu Rejestrowego zostanie zawarta do Dnia Emisji. W tym samym terminie Emitent zobowiązany jest zapewnić złożenie we właściwym sądzie rejestrowym prawidłowego, kompletnego i należyście opłaconego wniosku o wpis Zastawu Rejestrowego do rejestru zastawów. Celem uniknięcia wątpliwości, pomimo wezwania Emitenta przez właściwy sąd wieczystoksięgowy do uzupełnienia braków formalnych wniosku o wpis Zastawu Rejestrowego do rejestru zastawów, wniosek taki uznaje się za prawidłowy, kompletny i należyście opłacony tak długo, jak Emitent zapewni złożenie we właściwym sądzie rejestrowym należyście poprawionego lub uzupełnionego wniosku w terminie określonym w, odpowiednio, art. 130 § 1 lub art. 130^{1a} § 3 lub art. 130² § 2 Kodeksu Postępowania Cywilnego, a wniosek ten nie zostanie ponownie zwrócony z tej samej przyczyny.
- 6.5.3. Zastaw Rejestrowy zostanie ustanowiony (tj. wpisany w rejestrze zastawów) w terminie 6 (sześciu) miesięcy od Dnia Emisji.

- 6.5.4. Najwyższa suma zabezpieczenia dla Zastawu Rejestrowego zostanie określona na kwotę nie niższą niż 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji.
- 6.5.5. Zastaw Rejestrowy będzie korzystać z 1 (pierwszego) miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia, przy czym:
- a) w tym celu Emitent zobowiązany jest zapewnić, że w terminie 6 (sześciu) miesięcy od Dnia Emisji z rejestru zastawów wykreślone zostaną zastawy rejestrowe ustanowione na zabezpieczenie zobowiązań pieniężnych SPV z tytułu udzielonych SPV pożyczek i wyemitowanych przez SPV obligacji;
 - b) Zastaw Rejestrowy będzie korzystać z równorzędnego miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia z zastawem rejestrowym ustanowionym na Udziałach na zabezpieczenie wierzytelności pieniężnych z tytułu Obligacji Serii E.
- 6.5.6. Administrator Zabezpieczeń jako zastawnik Udziałów nie będzie uprawniony do wykonywania prawa głosu z Udziałów.
- 6.5.7. Umowa Zastawu Rejestrowego będzie przewidywać:
- a) zakaz dalszego rozporządzania Udziałami przez Emitenta bez zgody Administratora Zabezpieczeń, z zastrzeżeniem możliwości ustanowienia na Udziałach zastawu rejestrowego na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu innych obligacji emitowanych przez Emitenta w ramach Programu;
 - b) że w przypadku podwyższenia kapitału zakładowego SPV w drodze utworzenia nowych udziałów, Emitent zobowiązany będzie zapewnić ustanowienie na takich nowoutworzonych udziałach zastawu rejestrowego na rzecz Administratora Zabezpieczeń na takich warunkach, na jakich ustanowiony zostanie Zastaw Rejestrowy.
- 6.5.8. Zaspokojenie z Udziałów jako przedmiotu Zastawu Rejestrowego będzie mogło nastąpić w drodze: (i) sądowego postępowania egzekucyjnego, (ii) sprzedaży Udziałów w drodze publicznego przetargu lub (iii) przejęcia Udziałów na własność.
- 6.6. Skróć wyceny Udziałów jako przedmiotu Zastawu Zwykłego i Zastawu Rejestrowego, o której mowa w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, sporządzonej przez Podmiot Dokonujący Wyceny Udziałów stanowi Załącznik nr 3 do Warunków Emisji. Emitent dokonał wyboru Podmiotu Dokonującego Wyceny Udziałów mając na uwadze spełnienie przez Podmiot Dokonujący Wyceny Udziałów kryteriów określonych w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach oraz odpowiednie doświadczenie i kwalifikacje Podmiotu Dokonującego Wyceny Udziałów zapewniające rzetelność sporządzonej wyceny. Emitent nie jest zobowiązany do okresowej aktualizacji wyceny Udziałów.
- 6.7. Nie jako zabezpieczenie Obligacji, a jako instrument usprawniający zaspokojenie Obligatariuszy z Udziałów jako przedmiotu Zastawu Zwykłego i Zastawu Rejestrowego, Emitent, w dniu zawarcia Umowy Zastawu Zwykłego i Umowy Zastawu Rejestrowego, złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w formie aktu notarialnego i w trybie art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu Postępowania Cywilnego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji z Udziałów co do Zobowiązań z Obligacji („**Oświadczenie Emitenta o Poddaniu się Egzekucji z Udziałów**”). Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu Emitenta o Poddaniu się Egzekucji z Udziałów klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2039 r., z zastrzeżeniem, że uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu Emitenta o Poddaniu się Egzekucji z Udziałów klauzuli wykonalności wygaśnie z chwilą spełnienia wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji. Obowiązek wydania Udziałów uzależniony będzie od niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta Zobowiązań z Obligacji pomimo wezwania Emitenta przez Administratora Zabezpieczeń do ich wykonania w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 5 (pięć) Dni Roboczych.

6.8. Poręczenie

- 6.8.1. Poręczenie zostanie ustanowione na podstawie zawartej pomiędzy Poręczycielem a Administratorem Zabezpieczeń umowy Poręczenia, której treść będzie zgodna z postanowieniami pkt. 6.8.3 - 6.8.5 („Umowa Poręczenia”).
- 6.8.2. Umowa Poręczenia zostanie zawarta do Dnia Emisji.
- 6.8.3. Poręczenie będzie zabezpieczać Zobowiązania z Obligacji do maksymalnej kwoty nie niższej niż 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji, co oznacza, że odpowiedzialność Poręczyciela z tytułu Poręczenia będzie ograniczona do maksymalnej kwoty nie niższej niż 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji.
- 6.8.4. Poręczenie zostanie udzielone na okres do dnia prawidłowego spełnienia w całości wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji, nie dłużej jednak niż do dnia 31 grudnia 2039 r.
- 6.8.5. Zaspokojenie z Poręczenia będzie następować z całego majątku Poręczyciela, który w przypadku opóźnienia się przez Emitenta w wykonaniu Zobowiązań z Obligacji, odpowiadać będzie za dług Emitenta z tytułu Obligacji jak dłużnik solidarny. Zaspokojenie z Poręczenia będzie następować w drodze wezwania Poręczyciela do zapłaty oraz dalszego dochodzenia roszczeń w przypadku braku zapłaty, w tym w ramach postępowania egzekucyjnego.
- 6.8.6. Nie jako zabezpieczenie Obligacji, a jako instrument usprawniający dochodzenie przez Administratora Zabezpieczeń roszczeń pieniężnych wobec Poręczyciela z tytułu Poręczenia, Poręczyciel w dniu zawarcia Umowy Poręczenia,łoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w formie aktu notarialnego i w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji co do zobowiązań Poręczyciela z tytułu Poręczenia, z całego majątku Poręczyciela do maksymalnej kwoty równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji (**„Oświadczenie Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji”**). Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2039 r., z zastrzeżeniem, że uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji klauzuli wykonalności wygaśnie z chwilą spełnienia wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji. Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji klauzuli wykonalności pod warunkiem: (i) niewykonania przez Poręczyciela zobowiązania z tytułu Poręczenia w terminie określonym w Umowie Poręczenia, (ii) doręczenia Poręczycielowi przez Administratora Zabezpieczeń, w formie przesyłki rejestrowanej, o której mowa w art. 3 pkt 23 Prawa Pocztowego, na adres ustalony zgodnie Umową Poręczenia, sporządzonego w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi wezwania Poręczyciela do wykonania zobowiązania z tytułu Poręczenia we wskazanym w tym wezwaniu terminie, nie krótszym niż 5 (pięć) Dni Roboczych oraz (iii) złożenia przez Administratora Zabezpieczeń w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym oświadczenia o bezskutecznym upływie wskazanego w ww. wezwaniu do wykonania zobowiązania z tytułu Poręczenia terminu wykonania zobowiązania z tytułu Poręczenia przez Poręczyciela.

7. ŚWIADCZENIA Z OBLIGACJI

- 7.1. Obligatariuszom przysługuje prawo wyłącznie do następujących świadczeń:
 - 7.1.1. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Wykupu;

- 7.1.2. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Odsetek;
- 7.1.3. w przypadku Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta – świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Premii.
- 7.2. Z Obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego ze strony Emitenta.
- 7.3. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych (PLN).
- 7.4. Z zastrzeżeniem pkt. 7.5, płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności. W związku z powyższym, miejscem spełnienia świadczenia z Obligacji jest siedziba Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na który spełniane jest powyższe świadczenie.
- 7.5. Na podstawie odrębnego porozumienia zawartego pomiędzy Emitentem a Obligatariuszem, z zastrzeżeniem Regulacji KDPW, płatność z tytułu Obligacji może zostać przez Emitenta dokonana na rzecz takiego Obligatariusza bez pośrednictwa KDPW. W takim przypadku miejscem spełnienia świadczenia z Obligacji jest siedziba lub miejsce zamieszkania Obligatariusza, na rzecz którego spełniane jest powyższe świadczenie.
- 7.6. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia są wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w Dniu Płatności.
- 7.7. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane z uwzględnieniem odpowiednich potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych, jeśli obowiązek dokonania przez Emitenta (lub inny podmiot) takiego potrącenia lub pobrania wynika z przepisów prawa obowiązującego w Dniu Płatności. Emitent nie będzie dokonywał na rzecz Obligatariuszy zwrotu kwot wyrównujących pobrane podatki ani żadnych dodatkowych płatności, jeżeli z jakąkolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku, opłaty lub innych należności publicznoprawnych.
- 7.8. Informacje o numerze rachunku bankowego oraz wszelkie inne informacje i dokumenty wymagane przez Podmiot Prowadzący Rachunek powinny być przez Obligatariusza przekazane w formie i w terminach określonych w regulacjach wewnętrznych takiego podmiotu. Dla uniknięcia wątpliwości, brak płatności na rzecz Obligatariusza świadczenia pieniężnego z tytułu Obligacji spowodowany brakiem przekazania przez tego Obligatariusza informacji o numerze rachunku lub wskazaniem przez Obligatariusza nieprawidłowego rachunku nie stanowi zwłoki lub opóźnienia Emitenta w spełnieniu takiego świadczenia.
- 7.9. W przypadku opóźnienia Emitenta w spełnieniu świadczeń z tytułu Obligacji Obligatariuszom przysługiwać będą odsetki ustawowe za opóźnienie.
- 7.10. W przypadku gdy jakiekolwiek postanowienia Warunków Emisji dotyczące wypłaty świadczeń pieniężnych okażą się być sprzeczne z Regulacjami KDPW, pierwszeństwo przed stosowaniem postanowień Warunków Emisji w tym zakresie mają odpowiednie Regulacje KDPW.

8. WYKUP OBLIGACJI

- 8.1. Dniem Wykupu jest dzień 18 maja 2029 r.
- 8.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt. 9 - 12, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („Dzień Wcześniejszego Wykupu”):
 - 8.2.1. w związku z wystąpieniem Przypadku Natychmiastowego Wykupu zgodnie z pkt. 9;
 - 8.2.2. na żądanie Obligatariusza w związku z wystąpieniem Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania zgodnie z pkt. 10;

- 8.2.3. na żądanie Obligatariusza w związku z wystąpieniem Przypadku Naruszenia zgodnie z pkt. 11;
- 8.2.4. na żądanie Emitenta zgodnie z pkt. 12.
- 8.3. Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, Obligacje zostaną wykupione w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.
- 8.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek, a w przypadku Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta także Premii.
- 8.5. Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.
- 8.6. Zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 3 Ustawy o Obligacjach, Emitent przewiduje możliwość zaliczenia wierzytelności z tytułu wykupu Obligacji na poczet ceny nabycia obligacji emitowanych w przyszłości.

9. WCZEŚNIEJSZY WYKUP W PRZYPADKU NATYCHMIASTOWEGO WYKUPU

- 9.1. Za „Przypadek Natychmiastowego Wykupu” uważane będzie wystąpienie któregokolwiek z wymienionych poniżej zdarzeń:
 - 9.1.1. połączenie Emitenta z innym podmiotem, jego podział lub przekształcenie formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji nie posiada zdolności do emitowania obligacji zgodnie Ustawą o Obligacjach;
 - 9.1.2. likwidacja Emitenta;
 - 9.1.3. wzrost Wskaźnika LTV powyżej 70% (siedemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta) w Dniu Badania Wskaźnika LTV.
- 9.2. Emitent zobowiązuje się do informowania Obligatariuszy, Administratora Zabezpieczeń, Koordynatora Oferty i Noble Securities o wystąpieniu Przypadku Natychmiastowego Wykupu niezwłocznie, ale nie później niż w trzecim Dniu Roboczym po uzyskaniu przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu.
- 9.3. Obligacje stają się wymagalne i podlegają natychmiastowemu wykupowi bez konieczności złożenia przez Obligatariusza właściwego żądania:
 - 9.3.1. w przypadku, o którym mowa w pkt. 9.1.1 – z dniem takiego połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej;
 - 9.3.2. w przypadku, o którym mowa w pkt. 9.1.2 – w dniu otwarcia likwidacji Emitenta;w związku z czym Emitent zobowiązany będzie wykupić Obligacje w najkrótszym terminie pozwalającym zgodnie z Regulacjami KDPW dokonać przez Emitenta Wcześniejszego Wykupu po dniu wystąpienia Przypadku Natychmiastowego Wykupu, o którym mowa odpowiednio w pkt. 9.1.1 lub 9.1.2.
- 9.4. W przypadku wystąpienia Przypadku Natychmiastowego Wykupu, o którym mowa w pkt. 9.1.3, Emitent zobowiązany będzie, bez konieczności złożenia przez Obligatariusza właściwego żądania i w terminie 15 (piętnaście) Dni Roboczych od dnia wystąpienia takiego Przypadku Natychmiastowego Wykupu, dokonać Wcześniejszego Wykupu części wartości nominalnej wszystkich Obligacji (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości nominalnej Obligacji, nieprowadzący do umorzenia wykupywanych Obligacji) równej łącznie kwocie powodującej, że w wyniku przeprowadzenia takiego Wcześniejszego Wykupu łączna wartość nominalna Obligacji ulegnie obniżeniu do takiej wysokości, której ustalenie na Dzień Aktualizacji Wyceny Nieruchomości powodowałoby utrzymanie Wskaźnika LTV na poziomie nie wyższym niż 70%

(siedemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta), przy czym tak ustalona część wartości nominalnej jednej Obligacji zostanie zaokrąglona w górę do pełnego grosza.

10. WCZEŚNIEJSZY WYKUP W PRZYPADKU NIEWYPEŁNIENIA ZOBOWIĄZANIA

10.1. Za „Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania” uważane będzie wystąpienie któregośkolwiek z wymienionych poniżej zdarzeń:

10.1.1. Brak płatności

Emitent jest: (i) w zwłoce (tj. w zawinionym opóźnieniu) lub (ii) niezawinionym opóźnieniu nie krótszym niż 3 (trzy) dni z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, tj. nie spełnił danego świadczenia pieniężnego na rzecz Obligatariuszy w danym Dniu Płatności.

10.1.2. Nieustanowienie Zabezpieczeń

- a) SPV nie ustanowiła w sposób ważny i skuteczny Hipoteki zgodnie z pkt. 6.3 albo Hipoteka, pomimo jej ustanowienia, z jakichkolwiek przyczyn wygasła lub została prawomocnie uznana za nieważną, nieistniejącą lub bezskuteczną, z zastrzeżeniem, że Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania nie stanowi częściowe wygaśnięcie Hipoteki zgodnie z pkt. 6.3.8 - 6.3.9;
- b) Emitent nie zapewnił wykreślenia z ksiąg wieczystych Nieruchomości hipotek ustanowionych na zabezpieczenie zobowiązań pieniężnych SPV z tytułu udzielonych SPV pożyczek i wyemitowanych przez SPV obligacji w terminie 6 (sześciu) miesięcy od Dnia Emisji;
- c) Emitent nie ustanowił w sposób ważny i skuteczny Zastawu Zwykłego lub Zastawu Rejestrowego zgodnie z pkt. 6.4 - 6.5 albo Zastaw Zwykły lub Zastaw Rejestrowy, pomimo jego ustanowienia, z jakichkolwiek przyczyn wygasł lub został prawomocnie uznany za nieważny, nieistniejący lub bezskuteczny, z zastrzeżeniem, że Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania nie stanowi wygaśnięcie Zastawu Zwykłego w związku z ustanowieniem Zastawu Rejestrowego;
- d) Emitent nie zapewnił wykreślenia z rejestru zastawów zastawów rejestrowych ustanowionych na Udziałach na zabezpieczenie zobowiązań pieniężnych SPV z tytułu udzielonych SPV pożyczek i wyemitowanych przez SPV obligacji w terminie 6 (sześciu) miesięcy od Dnia Emisji;
- e) Poręczyciel nie udzielił w sposób ważny i skuteczny Poręczenia zgodnie z pkt. 6.6 albo Poręczenie, pomimo jego udzielenia, z jakichkolwiek przyczyn wygasło lub zostało prawomocnie uznane za nieważne, nieistniejące lub bezskuteczne.

10.1.3. Brak zwołania lub odbycia się Zgromadzenia Obligatariuszy z winy Emitenta

Emitent:

- a) nie zwoła Zgromadzenia Obligatariuszy w przypadku, gdy będzie on zobowiązany do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy na podstawie Ustawy o Obligacjach lub Warunków Emisji, w szczególności Emitent w terminie 14 (czternastu) dni od dnia złożenia stosownego żądania przez Obligatariuszy nie zwoła Zgromadzenia Obligatariuszy z terminem odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy przypadającym nie później niż 28 (dwadzieścia osiem) dni po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy pomimo prawidłowo złożonego żądania;
- b) umyślnie uniemożliwi zwołanie lub odbycie zwołanego Zgromadzenia Obligatariuszy;

- c) nie opublikuje na Stronie Internetowej Emitenta protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy.

- 10.2. Emitent zobowiązuje się do informowania Obligatariuszy, Administratora Zabezpieczeń, Koordynatora Oferty i Noble Securities o wystąpieniu Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania niezwłocznie, ale nie później niż w trzecim Dniu Roboczym po uzyskaniu przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu.
- 10.3. W przypadku wystąpienia (a w przypadku Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, o którym mowa w pkt. 10.1.3 – wystąpienia i trwania) Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, każdy Obligatariusz może doręczyć Emitentowi (z kopią do Podmiotu Prowadzącego Rachunek) sporządzone w formie pisemnej lub w formie elektronicznej żądanie Wcześniejszego Wykupu wszystkich lub części posiadanych przez niego Obligacji. Dla skutecznego złożenia powyższego żądania Obligatariusz powinien:
- 10.3.1. wskazać Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania, w związku z wystąpieniem którego Obligatariusz żąda Wcześniejszego Wykupu oraz liczbę posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w odniesieniu do których Obligatariusz żąda Wcześniejszego Wykupu;
 - 10.3.2. załączyć do żądania Wcześniejszego Wykupu świadectwo depozytowe obejmujące Obligacje, w stosunku do których składa żądanie Wcześniejszego Wykupu z terminem ważności tego dokumentu wygasającym nie wcześniej niż w Dniu Wcześniejszego Wykupu (włącznie z tym dniem);
 - 10.3.3. 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).
- 10.4. Emitent zobowiązany będzie wykupić Obligacje wskazane w żądaniu Obligatariusza, o którym mowa w pkt. 10.2:
- 10.4.1. w przypadku, gdy żądanie Wcześniejszego Wykupu jest składane przez Obligatariusza w związku z Przypadkiem Niewypełnienia Zobowiązania wskazanym w pkt. 10.1.1 lub 10.1.2 – w najkrótszym terminie pozwalającym zgodnie z Regulacjami KDPW dokonać przez Emitenta Wcześniejszego Wykupu po dniu otrzymania przez Emitenta prawidłowego i kompletnego żądania Wcześniejszego Wykupu od Obligatariusza;
 - 10.4.2. w przypadku, gdy żądanie Wcześniejszego Wykupu jest składane przez Obligatariusza w związku z Przypadkiem Niewypełnienia Zobowiązania wskazanym w pkt. 10.1.3 – w terminie 20 (dwudziestu) Dni Roboczych od dnia otrzymania przez Emitenta prawidłowego i kompletnego żądania Wcześniejszego Wykupu od Obligatariusza.

11. WCZEŚNIEJSZY WYKUP W PRZYPADKU NARUSZENIA

- 11.1. Za „Przypadek Naruszenia” uważane będzie wystąpienie któregokolwiek z wymienionych poniżej zdarzeń:
- 11.1.1. Naruszenie Wskaźnika Zadłużenia
Wskaźnik Zadłużenia na Dzień Badania Wskaźnika Zadłużenia będzie wyższy niż 150% (sto pięćdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta) lub Kapitał Własny Emitenta osiągnie wartość ujemną.
 - 11.1.2. Zysk. Wypłata dywidendy
Emitent dokona wypłat z tytułu uczestnictwa w Spółce na rzecz któregokolwiek z akcjonariuszy Emitenta (w tym w szczególności z tytułu obniżenia kapitału

zakładowego, umorzenia udziałów lub nabycia udziałów, wypłaty zysku (dywidendy) lub zaliczki na poczet zysku (dywidendy)) niestanowiącej Dozwolonej Dywidendy.

11.1.3. Brak spłaty Zadłużenia Finansowego

- a) Jakiegokolwiek Zadłużenie Finansowe Emitenta lub jakiegokolwiek Podmiotu Zależnego Emitenta, w łącznej wysokości równej co najmniej 10% Kapitału Własnego Emitenta lub równowartości tej kwoty w innej walucie, stanie się wymagalne przed pierwotnie ustalonym terminem wymagalności na skutek naruszenia warunków dokumentacji będącej podstawą takiego Zadłużenia Finansowego, zaś Emitent lub odpowiednio Podmiot Zależny Emitenta, nie dokona spłaty takiego Zadłużenia Finansowego w terminie jego wymagalności lub po upływie dodatkowego ustalonego terminu do zapłaty lub w inny sposób nie usunie naruszenia, co skutkować będzie brakiem wymagalności Zadłużenia Finansowego.
- b) W pierwotnym terminie wymagalności (lub po upływie dodatkowego ustalonego dla danego Zadłużenia Finansowego terminu do zapłaty), nie zostanie dokonana spłata jakiegokolwiek Zadłużenia Finansowego Emitenta lub Podmiotu Zależnego Emitenta, w łącznej wysokości równej co najmniej 10% Kapitału Własnego Emitenta lub równowartości tej kwoty w innej walucie.

11.1.4. Brak płatności zasądzonych kwot

Emitent lub Podmiot Zależny Emitenta nie zapłaci w wymaganym terminie kwoty równej jednorazowo lub łącznie w okresie kolejnych 12 miesięcy kalendarzowych co najmniej 10% Kapitału Własnego Emitenta lub równowartości tej kwoty w innej walucie, zasądzonej jednym lub więcej prawomocnym orzeczeniem lub prawomocną decyzją administracyjną, od których nie przysługuje środek zaskarżenia.

11.1.5. Udzielenie finansowania

Emitent lub jakiegokolwiek Podmiot Zależny Emitenta udzieli po Dniu Emisji pożyczki, nabędzie obligacje lub dokona innej podobnej transakcji mającej na celu udzielenie finansowania podmiotowi spoza Grupy Emitenta, z wyłączeniem:

- a) nabywania polskich obligacji skarbowych;
- b) lokowania środków pieniężnych w bankach prowadzących działalność w Polsce;
- c) transakcji, których łączna kwota, rozumiana jako nierozliczone saldo na dany dzień, nie przekracza łącznie w żadnym czasie kwoty równej 5,00% Kapitału Własnego Emitenta lub równowartości tej kwoty w innej walucie.

11.1.6. Udzielenie poręczenia

Emitent lub jakiegokolwiek Podmiot Zależny Emitenta udzieli po Dniu Emisji poręczenia za zobowiązania podmiotu spoza Grupy Emitenta, z wyłączeniem transakcji, których łączna kwota, rozumiana jako aktualne saldo udzielonych i niewygasłych poręczeń na dany dzień, nie przekracza łącznie w żadnym 5,00% Kapitału Własnego Emitenta.

11.1.7. Emisje obligacji

Emitent dokona emisji obligacji lub innych dłużnych papierów wartościowych o ostatecznym terminie zapadalności przypadającym przed Dniem Wykupu, z zastrzeżeniem:

- a) emisji obligacji lub innych dłużnych papierów wartościowych, z których wpływy zostaną w całości lub w części przeznaczone na zaspokojenie wierzytelności z tytułu Obligacji w całości przed Dniem Wykupu;

- b) wystawiania przez Emitenta weksli w celu udzielenia zabezpieczenia zadłużenia finansowego udzielonego Emitentowi lub Podmiotowi Zależnemu Emitenta.

11.1.8. Rozporządzenie majątkiem

Emitent lub jakikolwiek Podmiot Zależny Emitenta, w ramach pojedynczej transakcji lub kilku powiązanych lub niepowiązanych ze sobą transakcji, rozporządzi w całości lub w części jakiegokolwiek częścią swojego majątku o wartości co najmniej 10% Kapitału Własnego Emitenta, na warunkach rażąco odbiegających na niekorzyść Emitenta lub Podmiotu Zależnego Emitenta od warunków rynkowych.

11.1.9. Egzekucja

Nastąpi zajęcie egzekucyjne lub ustanowienie zabezpieczenia w postępowaniu zabezpieczającym w stosunku do jakiegokolwiek majątku Emitenta lub Podmiotu Zależnego Emitenta, w toku postępowania lub postępowań, których celem jest dochodzenie lub zabezpieczenie roszczeń wobec Emitenta lub Podmiotu Zależnego Emitenta, których wartość przekracza łącznie (w okresie kolejnych 12 miesięcy) kwotę 10% Kapitału Własnego Emitenta lub jej równowartość w innych walutach, o ile w terminie 90 (dziewięćdziesięciu) dni od daty poinformowania właściciela takiego przedmiotu o dokonaniu zajęcia lub ustanowienia zabezpieczenia nie dojdzie do jej/jego uchylecia lub wstrzymania lub właściciel przedmiotu nie zapłaci kwoty będącej przedmiotem egzekucji/zabezpieczenia.

11.1.10. Niewypłacalność

- a) Emitent lub Poręczyciel ogłosi, że stał się niewypłacalny w rozumieniu przepisów Prawa Upadłościowego lub Prawa Restrukturyzacyjnego.
- b) Emitent lub Poręczyciel uzna na piśmie swoją niewypłacalność.
- c) Emitent lub Poręczyciel złoży wniosek o wszczęcie wobec Emitenta lub Poręczyciela postępowania upadłościowego, restrukturyzacyjnego lub podobnego.

11.1.11. Zaprzestanie prowadzenia działalności:

Grupa Emitenta zaprzestanie prowadzenia w całości działalności gospodarczej lub zaprzestanie prowadzenia działalności na rynku deweloperskim lub Grupa Emitenta będzie uzyskiwała z działalności związanej z nieruchomościami mniej niż 80% rocznych skonsolidowanych przychodów (w tym przychodów wynikających z wyceny posiadanych nieruchomości do wartości rynkowej) oraz wartość skonsolidowanych aktywów Grupy Emitenta związanych z nieruchomościami powiększona o wartość skonsolidowaną środków pieniężnych Grupy Emitenta wykazana w ostatnim rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta stanowiącym część Raportu Okresowego Emitenta spadnie poniżej 70% wartości skonsolidowanych aktywów Grupy Emitenta.

11.1.12. Zmiany korporacyjne Emitenta

- a) Walne Zgromadzenie Emitenta podejmie uchwałę w przedmiocie przekształcenia Emitenta, podziału Emitenta albo połączenia Emitenta z innym podmiotem.
- b) Walne Zgromadzenie Emitenta podejmie uchwałę w przedmiocie przeniesienia siedziby Emitenta za granicę lub Zgromadzenie Wspólników Poręczyciela podejmie uchwałę w przedmiocie przeniesienia siedziby Poręczyciela za granicę.
- c) Walne Zgromadzenie Emitenta podejmie uchwałę o rozwiązaniu Emitenta lub wydane zostanie prawomocne postanowienie właściwego sądu w przedmiocie rozwiązania Emitenta.

11.1.13. Zmiana Kontroli nad Emitentem

Poręczyciel przestanie sprawować bezpośrednią lub pośrednią Kontrolę nad Emitentem.

11.1.14. Rozporządzenie Nieruchomością

SPV dokona zbycia lub obciążenia Nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym, z zastrzeżeniem dopuszczalności:

- a) zbywania części Nieruchomości w wyniku wyodrębnienia i przenoszenia prawa własności Lokali na rzecz ich nabywców (w tym uprzedniego zawierania umów deweloperskich lub przedwstępnych umów sprzedaży Lokali);
- b) ustanawiania na Nieruchomości służebności niezbędnych do lub związanych z przygotowaniem i realizacją Przedsięwzięcia Budowlanego;
- c) zbywania lub obciążania Nieruchomości w celu uzyskania finansowania na całościowy wykup Obligacji, lub
- d) ustanawiania hipoteki na Nieruchomości na zabezpieczenie innych obligacji emitowanych przez Emitenta w ramach Programu.

11.1.15. Oświadczenia Egzekucyjne

Emitent odpowiednio nie złoży lub nie zapewni złożenia przez SPV lub Poręczyciela któregośkolwiek z Oświadczeń Egzekucyjnych zgodnie odpowiednio z pkt. 6.3.11, 6.7 lub 6.8.6.

11.1.16. Niewykonywanie obowiązków informacyjnych

Emitent:

- a) nie opublikuje Raportu Okresowego Emitenta w terminie określonym w pkt. 14.1, a opóźnienie w wykonaniu tego obowiązku przekraczać będzie 10 (dziesięć) Dni Roboczych;
- b) nie opublikuje Raportu Okresowego Poręczyciela w terminie określonym w pkt. 14.2, a opóźnienie w wykonaniu tego obowiązku przekraczać będzie 10 (dziesięć) Dni Roboczych;
- c) nie opublikuje Kwartalnych Danych Finansowych Emitenta w terminie określonym w pkt. 14.4, a opóźnienie w wykonaniu tego obowiązku przekraczać będzie 10 (dziesięć) Dni Roboczych;
- d) nie opublikuje Zaktualizowanej Wyceny Nieruchomości w dniu publikacji Raportu Okresowego Emitenta;
- e) nie opublikuje Oświadczenia Zgodności w terminie określonym w pkt. 14.3, a opóźnienie w wykonaniu tego obowiązku przekraczać będzie 10 (dziesięć) Dni Roboczych.

11.1.17. Brak notowania Obligacji w ASO

- a) Obligacje nie zostaną wprowadzone do obrotu w ASO w terminie 90 (dziewięćdziesiąt) Dni Roboczych od Dnia Emisji.
- b) Obligacje zostaną one wycofane z obrotu w ASO przed Dniem Wykupu na żądanie Emitenta bądź na podstawie decyzji GPW.

11.2. Emitent zobowiązuje się do informowania Obligatariuszy, Administratora Zabezpieczeń, Koordynatora Oferty i Noble Securities o wystąpieniu Przypadku Naruszenia niezwłocznie, ale nie później niż w 5 (piątym) Dniu Roboczym po uzyskaniu przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu.

- 11.3. W przypadku, gdy Przypadek Naruszenia trwa nieprzerwanie przez okres 20 (dwadzieścia) Dni Roboczych od dnia jego wystąpienia („Okres Naprawczy”), Emitent zobowiązany jest zwołać – w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od ostatniego dnia Okresu Naprawczego i na dzień przypadający nie później niż 30 (trzydzieści) dni od ostatniego dnia Okresu Naprawczego – Zgromadzenie Obligatariuszy z porządkiem obrad obejmującym co najmniej głosowanie nad Uchwałą ws. Wcześniejszego Wykupu. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta ww. zobowiązania, zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy z porządkiem obrad obejmującym co najmniej głosowanie nad Uchwałą ws. Wcześniejszego Wykupu może żądać każdy z Obligatariuszy.
- 11.4. Uchwała ws. Wcześniejszego Wykupu nie może zostać podjęta:
- 11.4.1. w czasie trwania Okresu Naprawczego;
 - 11.4.2. w przypadku, gdy do dnia podjęcia Uchwały ws. Wcześniejszego Wykupu stan faktyczny stanowiący Przypadek Naruszenia przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte;
 - 11.4.3. w przypadku, gdy Zgromadzenie Obligatariuszy podejmie uprzednio uchwałę w przedmiocie wyrażenia zgody na wystąpienie Przypadku Naruszenia.
- 11.5. W przypadku podjęcia przez Zgromadzenie Obligatariuszy Uchwały ws. Wcześniejszego Wykupu, każdy Obligatariusz może doręczyć Emitentowi (z kopia do Podmiotu Prowadzącego Rachunek), do Dnia Zakończenia Przyjmowania Żądań, sporządzone w formie pisemnej lub w formie elektronicznej żądanie Wcześniejszego Wykupu wszystkich lub części posiadanych przez niego Obligacji. Dla skutecznego złożenia powyższego żądania Obligatariusz powinien:
- 11.5.1. wskazać Przypadek Naruszenia, w związku z wystąpieniem którego Obligatariusz żąda Wcześniejszego Wykupu oraz liczbę posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w odniesieniu do których Obligatariusz żąda Wcześniejszego Wykupu;
 - 11.5.2. załączyć do żądania Wcześniejszego Wykupu świadectwo depozytowe obejmujące Obligacje, w stosunku do których składa żądanie Wcześniejszego Wykupu z terminem ważności tego dokumentu wygasającym nie wcześniej niż w Dniu Wcześniejszego Wykupu (włącznie z tym dniem);
 - 11.5.3. 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).
- 11.6. Emitent zobowiązany będzie wykupić Obligacje wskazane w żądaniu Obligatariusza, o którym mowa w pkt. 11.5, w terminie 20 (dwadzieścia) Dni Roboczych od Dnia Zakończenia Przyjmowania Żądań.

12. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE EMITENTA

- 12.1. Emitent ma prawo Wcześniejszego Wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupywanych Obligacji) lub określonej przez siebie części wartości nominalnej wszystkich Obligacji (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości nominalnej Obligacji, nieprowadzący do umorzenia wykupywanych Obligacji). W przypadku częściowego Wcześniejszego Wykupu, Emitent może skorzystać z ww. prawa wielokrotnie.
- 12.2. Dniem Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta może być dowolny Dzień Roboczy począwszy od pierwszego Dnia Roboczego trzeciego Okresu Odsetkowego.
- 12.3. W celu dokonania Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta, Emitent ma obowiązek zawiadomić Obligatariuszy o takim Wcześniejszym Wykupie nie później niż na 20 (dwadzieścia) Dni Roboczych przed proponowanym Dniem Wcześniejszego Wykupu. W zawiadomieniu o Wcześniejszym Wykupie na żądanie Emitenta Emitent określi:

- 12.3.1. Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 12.3.2. tryb przeprowadzenia Wcześniejszego Wykupu, tj. czy Wcześniejszy Wykup nastąpi w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji czy w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji;
- 12.3.3. w przypadku Wcześniejszego Wykupu w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji – liczbę Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi;
- 12.3.4. w przypadku Wcześniejszego Wykupu w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – część wartości nominalnej wszystkich Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi.
- 12.4. Z tytułu Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta Emitent, poza Kwotą Wykupu (a w przypadku wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – odpowiedniej części Kwoty Wykupu) oraz należną Kwotą Odsetek, wypłaci na rzecz Obligatariuszy Premię liczoną od Kwoty Wykupu (a w przypadku wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – odpowiedniej części Kwoty Wykupu), w następującej wysokości:

Numer Okresu Odsetkowego, w którym następuje Wcześniejszy Wykup	Wysokość Premii
3	1,00%
4	0,75%
5	0,50%
6	0,00%

13. ODSETKI OD OBLIGACJI

13.1. Obligacje są oprocentowane.

13.2. Naliczanie Odsetek

- 13.2.1. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy.
- 13.2.2. Odsetki naliczane będą począwszy od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, tj. Dnia Emisji (włącznie z tym dniem) do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).
- 13.2.3. 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 tym okresie licząc od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie z tym dniem) albo – w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego – od Dnia Emisji (włącznie z tym dniem) do Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).
- 13.2.4. Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, z zastrzeżeniem, że w przypadku opóźnienia w zapłacie Kwoty Wykupu Obligatariuszowi będą przysługiwały ustawowe odsetki za opóźnienie od niezapłaconej części Kwoty Wykupu. W żadnym przypadku kwota jakichkolwiek odsetek kapitałowych z tytułu Obligacji nie ulegnie kapitalizacji i nie będą naliczane odsetki kapitałowe od takiej kwoty odsetek kapitałowych.

13.3. Płatność Kwoty Odsetek

Kwota Odsetek będzie wypłacana z dołu w Dniach Płatności Odsetek, przy czym jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie Dniem Roboczym, Kwota Odsetek zostanie wypłacona w najbliższym Dniu Roboczym następującym po Dniu Płatności Odsetek. W takim wypadku

Obligatariuszowi nie będą przysługiwały odsetki za opóźnienie lub zwłokę w dokonaniu płatności lub jakiegokolwiek inne dodatkowe płatności. Okresy Odsetkowe oraz Dni Płatności Odsetek.

13.4. Okresy Odsetkowe oraz Dni Płatności Odsetek

Numer Okresu Odsetkowego	Dzień Ustalenia Stopy Procentowej	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Dzień Ustalenia Praw	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego - Dzień Płatności Odsetek
1	11 sierpnia 2026 r.*	17 sierpnia 2026 r.*	11 grudnia 2026 r.	18 grudnia 2026 r.
2	14 grudnia 2026 r.	18 grudnia 2026 r.	11 czerwca 2027 r.	18 czerwca 2027 r.
3	14 czerwca 2027 r.	18 czerwca 2027 r.	13 grudnia 2027 r.	18 grudnia 2027 r.
4	14 grudnia 2027 r.	18 grudnia 2027 r.	09 czerwca 2028 r.	18 czerwca 2028 r.
5	12 czerwca 2028 r.	18 czerwca 2028 r.	11 grudnia 2028 r.	18 grudnia 2028 r.
6	12 grudnia 2028 r.	18 grudnia 2028 r.	11 maja 2029 r.	18 maja 2029 r.

*W przypadku, gdy Dzień Emisji przypadać będzie w dniu 17 sierpnia 2026 r.

13.5. Wysokość Kwoty Odsetek

13.5.1. Obligatariuszowi za każdy Okres Odsetkowy przysługuje Kwota Odsetek obliczona zgodnie z poniższym wzorem („**Kwota Odsetek**”):

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

gdzie:

- KO - oznacza zaokrągloną do drugiego miejsca po przecinku Kwotę Odsetek za dany Okres Odsetkowy od jednej Obligacji,
- KW - oznacza Kwotę Wykupu,
- SP - oznacza Stopę Procentową w ujęciu rocznym,
- LD - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku Wcześniejszego Wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu).

13.5.2. Kwotę Odsetek oblicza się i podaje po zaokrągleniu (matematycznym) do dwóch miejsc po przecinku, tj. do jednego grosza, przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę.

13.6. Ustalenie Stopy Procentowej

13.6.1. Wysokość Stopy Procentowej jest zmienna i jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę w wysokości 5,00 p.p. (pięć punktów procentowych).

13.6.2. W przypadku, gdy w Dniu Badania Wskaźnika Zadłużenia bezpośrednio poprzedzającym Dzień Ustalenia Stopy Procentowej dla danego Okresu Odsetkowego wartość Wskaźnika Zadłużenia:

- a) będzie równa lub wyższa niż 75% (siedemdziesiąt pięć procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta) – Marża obowiązująca dla tego Okresu Odsetkowego zostanie podwyższona o dodatkowe 30 p.b. (trzydzieści punktów bazowych); albo
- b) będzie równa lub wyższa niż 100% (sto procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta) – Marża obowiązująca dla tego Okresu Odsetkowego zostanie podwyższona o dodatkowe 60 p.b. (sześćdziesiąt punktów bazowych); albo
- c) będzie równa lub wyższa niż 125% (sto dwadzieścia pięć procent) – Marża obowiązująca dla tego Okresu Odsetkowego zostanie podwyższona o dodatkowe 90 p.b. (dziewięćdziesiąt punktów bazowych).

13.7. Ustalenie Stopy Bazowej

- 13.7.1. Stopą Bazową jest WIBOR dla 6-miesięcznych depozytów międzybankowych wyrażonych w złotych. Stopa Bazowa ustalana jest z dokładnością do 0,01 p.p. (jedna setna punktu procentowego).
- 13.7.2. Stopę Bazową ustala się na Dzień Ustalenia Stopy Procentowej.
- 13.7.3. W przypadku, gdy Stopa Bazowa dla Obligacji nie może być ustalona zgodnie z powyższymi postanowieniami (w szczególności w związku z Ogłoszeniem Końca Publikacji) lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Stopa Bazowa zostanie ustalona jako Wskaźnik Alternatywny skorygowany o Korektę (jeśli będzie miała zastosowanie), w sposób opisany poniżej.
- 13.7.4. Jeśli brak dostępności WIBOR będzie związany z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Wskaźnik Alternatywny trwale zastępuje WIBOR. W innym przypadku WIBOR jest ponownie stosowany dla ustalenia Stopy Bazowej od Dnia Ustalenia Stopy Procentowej, w którym WIBOR będzie ponownie dostępny.
- 13.7.5. Emitent ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod:
 - a) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który został wskazany do stosowania zamiast danego wskaźnika we właściwym akcie prawa powszechnie obowiązującego;
 - b) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował lub wskazał do stosowania zamiast danego wskaźnika uprawniony organ administracji publicznej (w tym minister właściwy do spraw instytucji finansowych), lub inny podmiot uprawniony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, przy czym przez wskazanie rozumie się wyznaczenie zamiennika Wskaźnika Alternatywnego w trybie art. 23c Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych;
 - c) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast danego wskaźnika Komisja Nadzoru Finansowego;
 - d) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast danego wskaźnika Narodowy Bank Polski.
- 13.7.6. Agent Kalkulacyjny stosuje metody, o których mowa w pkt. 13.7.5 w kolejności od lit. a) do lit. d). Kolejna metoda jest stosowana, gdy poprzednia metoda nie da rezultatu w postaci możliwości ustalenia Stopy Bazowej do Dnia Ustalenia Stopy Procentowej łącznie z tym dniem (w przypadku, gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).

- 13.7.7. Po ustaleniu Wskaźnika Alternatywnego Korekta zostaje ustalona zgodnie z następującymi zasadami:
- a) Korekta ma charakter wartości lub działania, które koryguje wartość Wskaźnika Alternatywnego. Wartość Korekty może być wartością dodatnią, ujemną, zerową, jak również być określona wzorem lub metodą obliczenia (np. poprzez składanie czy kapitalizowanie dziennych stawek procentowych przez okres, dla którego obliczane są odsetki) oraz może obejmować inne dostosowania związane z zastąpieniem WIBOR;
 - b) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego:
 - (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 Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do Korekty:
 - (i) Korekta jest dodawana do wartości Wskaźnika Alternatywnego,
 - (ii) Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy WIBOR oraz Wskaźnikiem Alternatywnym,
 - (iii) mediana różnic jest ustalana:
 - za okres 24 miesięcy przed dniem, w którym WIBOR przestał być publikowany (gdy nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo pierwszym dniem, w którym Wskaźnik Alternatywny jest stosowany (gdy WIBOR nie został opublikowany, ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo dniem, w którym wystąpił Brak Zezwolenia albo dniem, w którym zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestał być reprezentatywny,
 - biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR, jak i Wskaźnik Alternatywny.
- 13.7.8. Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczone przez Agenta Kalkulacyjnego. Emitent poinformuje Obligatariuszy o Wskaźniku Alternatywnym oraz (po jej sporządzeniu) metodzie obliczania Korekty lub że Korekta nie jest wymagana.
- 13.7.9. Jeśli Wskaźnik Alternatywny jest publikowany z dołu, przez co nie jest on dostępny dla Okresu Odsetkowego w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej, Dzień Ustalenia Stopy Procentowej ulega odpowiedniemu przesunięciu do czasu publikacji Wskaźnika Alternatywnego dla danego Okresu Odsetkowego.
- 13.7.10. W przypadku, gdy zgodnie z pkt. 13.7.4 Warunków Emisji Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi WIBOR, postanowienia Warunków Emisji odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego.
- 13.7.11. Zmiana metody obliczania WIBOR lub Wskaźnika Alternatywnego ogłoszona przez jego administratora, w tym zmiana uznana przez administratora za istotną zmianę, nie stanowi podstawy do zmiany Warunków Emisji lub stosowania Korekty.
- 13.7.12. Agent Kalkulacyjny będzie dokonywał ustalenia Stopy Bazowej oraz będzie obliczał Kwoty Odsetek od jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy nie później niż w Dniu Roboczym następującym po Dniu Ustalenia Stopy Procentowej. Wszelkie ustalenia i obliczenia zostaną dokonane przez Agenta Kalkulacyjnego w sposób oraz według zasad określonych w Warunkach Emisji.

- 13.7.13. Stopa Bazowa ustalona przez Agenta Kalkulacyjnego dla danego Okresu Odsetkowego (z wyjątkiem konieczności usunięcia technicznych omyłek kalkulacyjnych Agenta Kalkulacyjnego) jest ostateczna i nie podlega zmianie, niezależnie od jakichkolwiek okoliczności mających miejsce po jej ustaleniu (w szczególności na skutek przywrócenia w trakcie tego Okresu Odsetkowego możliwości ustalenia dotychczasowej Stopy Bazowej).
- 13.7.14. W przypadku gdy ustalona Stopa Bazowa będzie mniejsza niż zero, dla potrzeb obliczenia Kwoty Odsetek przyjmuje się, że Stopa Bazowa wynosi zero.
- 13.7.15. Agent Kalkulacyjny nie będzie ponosił odpowiedzialności za żadne szkody, koszty ani straty poniesione przez jakiekolwiek osoby, wynikające z wykonania lub niewykonywania czynności Agenta Kalkulacyjnego, w szczególności z powodu niewłaściwego określenia lub nieokreślenia Wskaźnika Alternatywnego, Korekty lub Stopy Bazowej, chyba że są one bezpośrednio spowodowane jego rażącym niedbalstwem (nie dotyczy odpowiedzialności za czynności związane z wyborem, określeniem lub stosowaniem Wskaźnika Alternatywnego lub Korekty) lub winą umyślną (w każdym przypadku).
- 13.7.16. W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być określona zgodnie z powyższymi zasadami, zostanie ona ustalona na poziomie ostatniej obowiązującej Stopy Bazowej w Okresie Odsetkowym bezpośrednio poprzedzającym Dzień Ustalenia Stopy Procentowej.

14. OBOWIĄZKI INFORMACYJNE

- 14.1. Emitent będzie publikował na Stronie Internetowej Emitenta wszelkie informacje i dokumenty, które Emitent – jako emitent Obligacji – obowiązany jest przekazywać w tym trybie Obligatariuszom lub do publicznej wiadomości zgodnie z przepisami prawa powszechnie obowiązującego lub regulacjami rynku zorganizowanego, na którym notowane są papiery wartościowe Emitenta, w terminach tam określonych.
- 14.2. Emitent będzie publikował Raporty Okresowe Poręczyciela na Stronie Internetowej Emitenta w terminie do dnia (i) 31 maja danego roku kalendarzowego – w odniesieniu do rocznych sprawozdań finansowych oraz (ii) 30 września danego roku kalendarzowego – w odniesieniu do sprawozdań finansowych za I półrocze roku obrotowego.
- 14.3. Emitent będzie publikował na Stronie Internetowej Emitenta, nie później niż w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od dnia opublikowania Raportu Okresowego Emitenta, oświadczenie o wystąpieniu lub niewystąpieniu w okresie danego (odpowiednio) roku lub półrocza kalendarzowego Przypadku Natychmiastowego Wykupu, Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania lub Przypadku Naruszenia („**Oświadczenie Zgodności**”).
- 14.4. Emitent będzie publikował na Stronie Internetowej Emitenta:
- 14.4.1. Kwartalne Dane Finansowe Emitenta za okres 3 miesięcy danego roku kalendarzowego – w terminie do dnia 31 maja tego roku kalendarzowego;
- 14.4.2. Kwartalne Dane Finansowe Emitenta za okres 9 miesięcy danego roku kalendarzowego – w terminie do dnia 30 listopada tego roku kalendarzowego.
- 14.5. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na Stronie Internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach, Emitent będzie przekazywać w formie drukowanej do Koordynatora Oferty pełniącego na podstawie zawartej z Emitentem umowy funkcję agenta dokumentacyjnego w rozumieniu art. 16 Ustawy o Obligacjach – w terminie nie dłuższym niż 5 (pięć) Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na Stronie Internetowej Emitenta.

15. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

- 15.1. Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji lub z Obligacji objętych tym samym kodem w rozumieniu art. 55 ust. 2 Ustawy o Obrocie. Kompetencje oraz zasady organizacji, w tym zwoływania, odbywania i działania Zgromadzania Obligatariuszy, a także podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy reguluje Ustawa o Obligacjach, Warunki Emisji oraz Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy, stanowiący Załącznik nr 4 do Warunków Emisji.
- 15.2. Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy. W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji.
- 15.3. Przed podjęciem jakiegokolwiek działania lub wystąpieniem Przypadku Naruszenia, Emitent może zwołać Zgromadzenie Obligatariuszy w celu podjęcia uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy wyrażającej zgodę na podjęcie takiego działania lub akceptację wystąpienia Przypadku Naruszenia.

16. ZAWIADOMIENIA

- 16.1. Bez uszczerbku dla wszelkich dodatkowych wymogów przewidzianych przez bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa, Regulacje KDPW lub Regulacje ASO, wszelkie zawiadomienia i informacje kierowane przez Emitenta do Obligatariuszy będą sporządzone w formie elektronicznej oraz będą publikowane na Stronie Internetowej Emitenta.
- 16.2. Wszelkie zawiadomienia i informacje kierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres siedziby Emitenta wraz ze Świadectwem Depozytowym lub innym dokumentem potwierdzającym zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza na dzień sporządzenia zawiadomienia.

17. ZMIANA TREŚCI WARUNKÓW EMISJI

- 17.1. Emitent nie jest uprawniony do jednostronnej zmiany Warunków Emisji w zakresie wskazania podmiotu pełniącego (i) w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Poręczenia i Zastawu Zwykłego funkcję administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach, (ii) w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Hipoteki funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, a (iii) w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Zastawu Rejestrowego funkcję administratora zastawu w rozumieniu art. 4 ust. 4 Ustawy o Zastawie Rejestrowym.
- 17.2. Sprostowanie niedokładności, błędów pisarskich albo rachunkowych lub innych oczywistych omyłek nie stanowi zmiany Warunków Emisji. Tym samym Emitent jest uprawniony do korekty treści Warunków Emisji w zakresie, o którym mowa w niniejszym punkcie, bez zgody Obligatariuszy.

18. PRZEDAWNIE ZOBOWIĄZAŃ Z OBLIGACJI

- 18.1. Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się po upływie 10 (dziesięć) lat, zgodnie z art. 14 Ustawy o Obligacjach.

19. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 19.1. Załączniki do Warunków Emisji stanowią:
- 19.1.1. Załącznik nr 1 – Umowa Administrowania Zabezpieczeniami;
 - 19.1.2. Załącznik nr 2 – Skrót wyceny Nieruchomości;
 - 19.1.3. Załącznik nr 3 – Skrót wyceny Udziałów;
 - 19.1.4. Załącznik nr 4 – Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy.

- 19.2. Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie związane z Obligacjami spory poddane będą rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego miejscowo ze względu na siedzibę Emitenta, z zastrzeżeniem, że rozstrzyganie sporów cywilnych o prawa majątkowe pomiędzy Emitentem a innymi uczestnikami systemu depozytowego lub między Emitentem a KDPW związanych z uczestnictwem w systemie depozytowym, jest poddane jurysdykcji Sądu Polubownego przy KDPW.
- 19.3. W sprawach związanych z Obligacjami, Koordynator Oferty i Noble Securities działają wyłącznie jako pełnomocnicy Emitenta i nie ponoszą żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie spełnienia świadczeń z tytułu Obligacji, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji.
- 19.4. W sprawach związanych z Obligacjami, Koordynator Oferty, Noble Securities oraz Administrator Zabezpieczeń działają wyłącznie w zakresie wynikającym z umów zawartych z Emitentem i nie ponoszą żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy za zobowiązania Emitenta wynikające z Obligacji ani za skuteczność dochodzenia roszczeń Obligatariuszy wobec Emitenta, Poręczyciela lub SPV.
- 19.5. Koordynator Oferty, Noble Securities oraz Administrator Zabezpieczeń nie dokonują weryfikacji oceny ryzyka inwestycji w Obligacje lub oceny ryzyka Emitenta, SPV lub Poręczyciela.

Kraków, dnia 03 sierpnia 2026 r.

W imieniu **Resi Capital S.A.**
(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

**Barbara
Maria
Falewicz**

Elektronicznie
podpisany przez
Barbara Maria Falewicz
Data: 2026.08.03
09:59:28 +02'00'

**Anna
Łagowska-
Cioch**

Elektronicznie
podpisany przez Anna
Łagowska-Cioch
Data: 2026.08.03
10:43:51 +02'00'

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII F EMITOWANYCH PRZEZ RESI CAPITAL S.A.
Z DNIA 03 SIERPNIA 2026 R.

-

Umowa Administrowania Zabezpieczeniami

UMOWA ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI

zawarta pomiędzy:

Resi Capital S.A.
jako Emitentem

a

Gessel Trust Services sp. z o.o.
jako Administratorem

Niniejsza umowa administrowania zabezpieczeniami („**Umowa**”) została zawarta w dniu 03 sierpnia 2026 r. pomiędzy:

Resi Capital S.A. z siedzibą w Krakowie, ul. Wielicka 20, 30-552 Kraków, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000838642, posiadającą NIP: 6793198944 i REGON: 385960233, o kapitale zakładowym w wysokości 54.500.000 PLN – w całości wpłaconym („**Emitent**” lub „**Spółka**”), reprezentowaną przez Barbarę Falewicz – Prezesa Zarządu

a

Gessel Trust Services sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Sienna 39 / XV piętro, 00-121 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000734049, posiadającą NIP: 5252752133 i REGON: 380378818, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000 PLN („**Administrator**”), reprezentowaną przez Małgorzatę Badowską – Prezesa Zarządu,

zwanymi dalej łącznie „**Stronami**”, a każda z nich indywidualnie „**Stroną**”.

ZWAŻYWSZY, ŻE:

- A. w dniu 12 maja 2026 r. Zarząd Emitenta podjął uchwałę nr 1/05/2026, na podstawie której w Spółce ustanowiony został I Bezprospektowy Program Emisji Obligacji („**Program**”), w ramach którego Spółka będzie uprawniona do emitowania, w jednej lub wielu seriach, obligacji o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych obligacji nie wyższej niż 200.000.000 PLN (dwieście milionów złotych);
- B. na dzień zawarcia Umowy w ramach Programu zostało wyemitowanych 165.000 (sto sześćdziesiąt pięć tysięcy) zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii E o łącznej wartości nominalnej 165.000.000 PLN (sto sześćdziesiąt pięć milionów złotych), z terminem ich wykupu przypadającym na dzień 18 maja 2029 r., zarejestrowanych w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. pod kodem ISIN PLO378600053;
- C. w dniu 06 lipca 2026 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę nr 1/07/2026, na podstawie której Zarząd Spółki postanowił podjąć działania w celu pozyskania środków przeznaczonych na finansowanie działalności grupy kapitałowej Spółki w drodze emisji w ramach Programu nie więcej niż 35.000 (trzydzieści pięć tysięcy) zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii F o wartości nominalnej 1.000 PLN (jeden tysiąc złotych) każda i łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 35.000.000 PLN (trzydzieści pięć milionów złotych) („**Obligacje**”);
- D. zgodnie z Uchwałą ws. Zamiaru Emisji, Obligacje mają być emitowane jako zabezpieczone, przy czym zabezpieczeniem Obligacji będą Hipoteka, Zastawy oraz Poręczenie;
- E. intencją Stron jest powierzenie Administratorowi pełnienia: (i) w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Poręczenia i Zastawu Zwykłego funkcji administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach, (ii) w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Hipoteki funkcji administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, a (iii) w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Zastawu Rejestrowego funkcji administratora zastawu w rozumieniu art. 4 ust. 4 Ustawy o Zastawie Rejestrowym;

STRONY POSTANOWIŁY, CO NASTĘPUJE:

1. DEFINICJE

- 1.1 Wszelkie zwroty pisane w Umowie wielką literą posiadają następujące znaczenie (przy czym odniesienia do wyrażen w liczbie pojedynczej dotyczą także wyrażen w liczbie mnogiej i odwrotnie, chyba że z kontekstu wynika inaczej):

- 1.1.1 „**Dokumenty Zabezpieczeń**” oznacza łącznie Oświadczenie o Ustanowieniu Hipoteki, Umowę Zastawu Zwykłego, Umowę Zastawu Rejestrowego i Umowę Poręczenia;
- 1.1.2 „**Dzień Emisji**” oznacza dzień, w którym po raz pierwszy prawa z Obligacji zostaną zarejestrowane w ewidencji osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie;
- 1.1.3 „**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela lub dzień ustawowo wolny od pracy w Rzeczypospolitej Polskiej, w którym Administrator prowadzi działalność operacyjną w sposób umożliwiający wykonanie czynności określonych w Umowie;
- 1.1.4 „**Grupa Emitenta**” oznacza podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości;
- 1.1.5 „**Hipoteka**” oznacza ustanawianą przez SPV na rzecz Administratora (działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy), na zasadach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, hipotekę łączną umowną w rozumieniu art. 76 ust. 3 Ustawy o Hipotece na odpowiednio prawie własności i prawie użytkowania wieczystego Nieruchomości;
- 1.1.6 „**Instrukcja Obligatariusza**” oznacza sporządzoną przez Obligatariusza zgodnie ze wzorem stanowiącym Załącznik nr 1 instrukcję dochodzenia przez Administratora zaspokojenia roszczeń Obligatariusza z tytułu Obligacji z przedmiotów Zabezpieczeń, do której to instrukcji powinny zostać załączone (pod rygorem braku jej uznania przez Administratora):
- a) dokumenty potwierdzające umocowanie osób podpisujących Instrukcję Obligatariusza w imieniu Obligatariusza, przy czym wymóg ten nie dotyczy Obligatariuszy będących osobami fizycznymi i działających w imieniu własnym,
 - b) oryginał lub notarialnie poświadczona kopia świadectwa depozytowego, potwierdzającego, że dany Obligatariusz jest posiadaczem Obligacji.
- 1.1.7 „**Kodeks Cywilny**” oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny;
- 1.1.8 „**Kodeks Postępowania Cywilnego**” oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego;
- 1.1.9 „**Koszty**” ma znaczenie nadane w pkt. 8.7;
- 1.1.10 „**Lokale**” oznacza lokale mieszkalne lub usługowe znajdujące się w budynku posadowionym na Nieruchomości w wyniku realizacji Przedsięwzięcia Budowlanego (wraz z przynależnym im udziałem w nieruchomości wspólnej, miejscami postojowymi w garażu podziemnym, miejscami postojowymi naziemnymi lub komórkami lokatorskimi oraz innymi przynależnościami takich lokali);
- 1.1.11 „**Nieruchomość**” oznacza łącznie:
- a) nieruchomość obejmującą działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 19/1 z obrębu ewidencyjnego numer 6-01-04, o obszarze 0,0954 ha, położoną w Warszawie przy ul. Grzybowskiej, powiat m. st. Warszawa, województwo mazowieckie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze WA4M/00390353/4, a której wyłącznym właścicielem na dzień zawarcia Umowy jest SPV,
 - b) nieruchomość obejmującą działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 19/2 z obrębu ewidencyjnego numer 6-01-04, o obszarze 0,1103 ha, położoną w Warszawie przy ul. Grzybowskiej, powiat m. st. Warszawa, województwo mazowieckie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych,

proceedzi księgę wieczystą o numerze WA4M/00396045/4, a której wyłącznym właścicielem na dzień zawarcia Umowy jest SPV,

- c) nieruchomości obejmującą działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 19/10 z obrębu ewidencyjnego numer 6-01-04, o obszarze 0,0600 ha, położoną w Warszawie przy ul. Grzybowskiej, powiat m. st. Warszawa, województwo mazowieckie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze WA4M/00346883/5, a której wyłącznym użytkownikiem wieczystym na dzień zawarcia Umowy jest SPV;

- 1.1.12 „**Nowy Administrator**” ma znaczenie nadane w pkt. 10.4;
- 1.1.13 „**Obligacje**” ma znaczenie nadane w lit. C preambuły Umowy;
- 1.1.14 „**Okres Zabezpieczenia**” oznacza okres od dnia podpisania pierwszego z Dokumentów Zabezpieczeń do dnia pełnego zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych;
- 1.1.15 „**Osoby Zwolnione**” ma znaczenie nadane w pkt. 7.1;
- 1.1.16 „**Oświadczenia Egzekucyjne**” oznacza łącznie Oświadczenie Emitenta o Poddaniu się Egzekucji z Udziałów, Oświadczenie Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji oraz Oświadczenie SPV o Poddaniu się Egzekucji;
- 1.1.17 „**Oświadczenie Emitenta o Poddaniu się Egzekucji z Udziałów**” oznacza oświadczenie Emitenta o dobrowolny, poddaniu się egzekucji z Udziałów co do zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji, składane na rzecz Administratora w trybie art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu Postępowania Cywilnego;
- 1.1.18 „**Oświadczenie Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji**” oznacza oświadczenie Poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji co do zobowiązań Poręczyciela z tytułu Poręczenia z całego majątku Poręczyciela do maksymalnej kwoty nie niższej niż 150% wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji, składane na rzecz Administratora w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego;
- 1.1.19 „**Oświadczenie SPV o Poddaniu się Egzekucji**” oznacza oświadczenie SPV o dobrowolnym poddaniu się egzekucji z Nieruchomości co do zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji, składane na rzecz Administratora w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego;
- 1.1.20 „**Poręczenie**” oznacza udzielane przez Poręczyciela na rzecz Administratora (działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy), na zasadach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, poręczenie (w rozumieniu art. 876 Kodeksu Cywilnego) za zobowiązania pieniężne Emitenta z tytułu Obligacji do maksymalnej kwoty nie niższej niż 150% wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji;
- 1.1.21 „**Poręczyciel**” oznacza Cavatina sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, ul. Wielicka 20, 30-552 Kraków, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000528885;
- 1.1.22 „**Postępowanie**” ma znaczenie nadane w pkt. 7.1;
- 1.1.23 „**Program**” ma znaczenie nadane w lit. A preambuły Umowy;
- 1.1.24 „**Przedsięwzięcie Budowlane**” oznacza przedsięwzięcie budowlane realizowane przez Grupę Emitenta pod nazwą roboczą „*Liberty Tower*”, w ramach którego Emitent zamierza wybudować na Nieruchomości budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową oraz garażem podziemnym;

- 1.1.25 „**Rachunek Właściwy**” oznacza prowadzony dla SPV mieszkaniowy rachunek powierniczy lub inny właściwy rachunek bankowy, na który nabywca Lokalu zobowiązany będzie dokonać wpłaty ceny nabycia Lokalu zgodnie z zawartą z SPV umową zobowiązującą do ustanowienia odrębnej własności Lokalu i przeniesienia jego własności na nabywcę;
- 1.1.26 „**Rejestr Zastawów**” oznacza rejestr zastawów, o którym mowa w art. 2 ust. 1 Ustawy o Zastawie Rejestrowym;
- 1.1.27 „**Skorygowana Wartość Obligacji**” oznacza łączną wartość nominalną wyemitowanych i niewykupionych Obligacji z wyłączeniem Obligacji posiadanych przez podmioty wchodzące w skład Grupy Emitenta;
- 1.1.28 „**SPV**” oznacza ReCap SPV 8 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, ul. Wielicka 20, 30-552 Kraków, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000890273, będącą spółką zależną Emitenta;
- 1.1.29 „**Strona Internetowa Emitenta**” oznacza stronę internetową Emitenta dostępną pod adresem <https://resicapital.pl> lub innym, który go zastąpi;
- 1.1.30 „**Uchwała ws. Zamiaru Emisji**” ma znaczenie nadane w lit. C preambuły Umowy;
- 1.1.31 „**Udziały**” oznacza 100 (sto) udziałów w kapitale zakładowym SPV o łącznej wartości nominalnej 5.000 PLN (pięć tysięcy złotych), reprezentujących 100% (sto procent) kapitału zakładowego SPV i ogólnej liczby głosów na zgromadzeniu wspólników SPV;
- 1.1.32 „**Umowa Poręczenia**” oznacza zawieraną pomiędzy Poręczycielem a Administratorem (działającym w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy) umowę będącą podstawą udzielenia Poręczenia przez Poręczyciela;
- 1.1.33 „**Umowa Zastawu Rejestrowego**” oznacza zawieraną pomiędzy Emitentem a Administratorem (działającym w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy) umowę będącą podstawą ustanowienia Zastawu Rejestrowego;
- 1.1.34 „**Umowa Zastawu Zwykłego**” oznacza zawieraną pomiędzy Emitentem a Administratorem (działającym w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy) umowę będącą podstawą ustanowienia Zastawu Zwykłego;
- 1.1.35 „**Ustawa o Hipotece**” oznacza ustawę z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece;
- 1.1.36 „**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach;
- 1.1.37 „**Ustawa o Obrocie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi;
- 1.1.38 „**Ustawa o Rachunkowości**” oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości;
- 1.1.39 „**Ustawa o Zastawie Rejestrowym**” oznacza ustawę z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów;
- 1.1.40 „**Warunki Emisji**” oznacza warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 5 Ustawy o Obligacjach, które zostaną przyjęte przez Zarząd Emitenta na podstawie uchwały stanowiącej podstawę emisji Obligacji, o treści zasadniczo zgodnej z ich wzorem przyjętym przez Zarząd Emitenta na podstawie Uchwały ws. Zamiaru Emisji i przekazanym Administratorowi przez zawarciem Umowy;

- 1.1.41 „**Wierzytelności Zabezpieczone**” oznacza wszelkie wierzytelności pieniężne Obligatariuszy z tytułu Obligacji, w szczególności wierzytelności Obligatariuszy o zapłatę przez Emitenta pozostałej do wykupu wartości nominalnej Obligacji, odsetek od Obligacji, premii z tytułu wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta, odsetek za opóźnienie, jak również wierzytelności o zapłatę przez Emitenta kosztów związanych z dochodzeniem wierzytelności pieniężnych z tytułu Obligacji – w tym wynagrodzenia Administratora lub Kosztów zapłaconych przez Obligatariuszy zgodnie z pkt. 0;
- 1.1.42 „**Wnioski Rejestrowe**” oznacza łącznie wnioski, o których mowa w pkt. 3.2.4 i 3.2.8;
- 1.1.43 „**Zabezpieczenia**” oznacza łącznie Hipotekę, Zastawy i Poręczenie;
- 1.1.44 „**Zastaw Rejestrowy**” oznacza ustanawiany przez Emitenta na rzecz Administratora (działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy), na zasadach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, zastaw rejestrowy (w rozumieniu art. 308 Kodeksu Cywilnego) na Udziałach;
- 1.1.45 „**Zastaw Zwykły**” oznacza ustanawiany przez Emitenta na rzecz Administratora (działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy), na zasadach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, zastaw zwykły (w rozumieniu art. 306 w zw. z art. 327 i 328 Kodeksu Cywilnego) na Udziałach;
- 1.1.46 „**Zastawy**” oznacza łącznie Zastaw Zwykły i Zastaw Rejestrowy;
- 1.1.47 „**Żądanie Wstrzymania Zgód**” oznacza sporządzone przez Obligatariusza zgodnie ze wzorem stanowiącym Załącznik nr 4 oświadczenie o żądaniu wstrzymania wydawania przez Administratora bezwarunkowych zgód na bezobciążeniowe wyodrębnienie i przeniesienie własności Lokali na ich nabywców, do którego to oświadczenia powinny zostać załączone (pod rygorem braku jego uznania przez Administratora):
- a) dokumenty potwierdzające umocowanie osób podpisujących Żądanie Wstrzymania Zgód w imieniu Obligatariusza, przy czym wymóg ten nie dotyczy Obligatariuszy będących osobami fizycznymi i działających w imieniu własnym,
 - b) oryginał lub notarialnie poświadczona kopia świadectwa depozytowego, potwierdzającego, że dany Obligatariusz jest posiadaczem Obligacji,
 - c) oświadczenie, że Obligatariusz należy albo nie należy do Grupy Emitenta.
- 1.2 Wszelkie wyrażenia pisane w Umowie wielką literą, a wprost w niej niezdefiniowane, będą miały znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.
- 1.3 Odniesienia do przepisów lub aktów prawnych lub innych regulacji obejmują odniesienie do danego przepisu lub aktu prawnego lub regulacji wraz z wszelkimi nowelizacjami oraz wszelkie akty wykonawcze i przepisy uzupełniające, wprowadzane na podstawie lub w odniesieniu do danego aktu prawnego lub regulacji.
- 1.4 Odniesienia do „osoby” lub „podmiotu” obejmują osobę fizyczną, osobę prawną lub jakąkolwiek inną jednostkę organizacyjną posiadającą w jakiejkolwiek jurysdykcji zdolność prawną lub jakikolwiek organ władzy lub administracji publicznej jakiejkolwiek jurysdykcji, nie wyłączając organizacji międzynarodowych. Odniesienia do „osoby” lub „podmiotu” obejmują również przedstawicieli i następców prawnych tej osoby lub podmiotu.
- 1.5 Odniesienia do punktu, litery lub załącznika stanowią odniesienia do punktu, litery lub załącznika Umowy.
- 1.6 Nagłówki użyte są w Umowie jedynie dla wygody i należy je pominąć przy interpretacji Umowy.

2. PRZEDMIOT UMOWY

- 2.1 Emitent niniejszym ustanawia Administratora: (i) w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Poręczenia i Zastawu Zwykłego administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach, (ii) w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Hipoteki administratorem hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, a (iii) w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Zastawu Rejestrowego administratorem zastawu w rozumieniu art. 4 ust. 4 Ustawy o Zastawie Rejestrowym i tym samym upoważnia Administratora do wykonywania praw i obowiązków wierzyciela z tytułu Zabezpieczeń we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, a Administrator zgadza się na ustanowienie go: (i) w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Poręczenia i Zastawu Zwykłego administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach, (ii) w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Hipoteki administratorem hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, a (iii) w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Zastawu Rejestrowego administratorem zastawu w rozumieniu art. 4 ust. 4 Ustawy o Zastawie Rejestrowym.
- 2.2 Emitent zobowiązuje się zapewnić, że na rzecz Administratora zostaną dodatkowo złożone Oświadczenia Egzekucyjne, niestanowiące zabezpieczenia Obligacji, natomiast będące instrumentem usprawniającym dochodzenie przez Administratora zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych z przedmiotów Zabezpieczeń.
- 2.3 Administrator jest zobowiązany do wykonywania funkcji określonych w pkt. 2.1 mając na uwadze przede wszystkim interes Obligatariuszy, przy czym Administrator jest uprawniony do wstrzymania się podejmowaniem jakichkolwiek czynności zmierzających do dochodzenia zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych z przedmiotów Zabezpieczeń do czasu otrzymania od Obligatariusza Instrukcji Obligatariusza.

3. OBOWIĄZKI EMITENTA

- 3.1 Emitent zobowiązuje się doręczyć Administratorowi uchwałę Zarządu Emitenta stanowiącą podstawę emisji Obligacji oraz Warunki Emisji w dniu podjęcia przez Zarząd Emitenta uchwały stanowiącej podstawę emisji Obligacji.
- 3.2 W celu zabezpieczenia Wierzytelności Zabezpieczonych, Emitent zobowiązuje się podjąć (lub odpowiednio spowodować, że SPV i Poręczyciel podejmą) wszelkie dozwolone prawem czynności niezbędne do ważnego i skutecznego ustanowienia Zabezpieczeń oraz złożenia Oświadczeń Egzekucyjnych w sposób zgodny z przepisami prawa i postanowieniami Warunków Emisji, w szczególności:
- 3.2.1 doręczyć Administratorowi wszelkie zgody korporacyjne Emitenta lub SPV wymagane zgodnie z przepisami prawa lub postanowieniami odpowiednio statutu Emitenta lub umowy spółki SPV do ważnego i skutecznego ustanowienia Hipoteki, przed złożeniem przez SPV Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki;
- 3.2.2 zapewnić złożenie przez SPV na rzecz Administratora Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki w terminie do Dnia Emisji;
- 3.2.3 zapewnić złożenie przez SPV na rzecz Administratora Oświadczenia SPV o Poddaniu się Egzekucji w dniu złożenia przez SPV Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki oraz zapewnić doręczenie Administratorowi wypisu Oświadczenia SPV o Poddaniu się Egzekucji w terminie 1 (jednego) Dnia Roboczego od dnia jego złożenia;
- 3.2.4 zapewnić złożenie we właściwym sądzie wieczystoksięgowym prawidłowo sporządzonych, kompletnych i należycie opłaconych wniosków o wpis Hipoteki do ksiąg wieczystych Nieruchomości oraz doręczyć Administratorowi kopie lub skany takich wniosków wraz z potwierdzeniem ich złożenia lub nadania listem poleconym do właściwego sądu wieczystoksięgowego w terminie do Dnia Emisji. Celem uniknięcia

wątpliwości, pomimo wezwania wnioskodawcy przez właściwy sąd wieczystoksięgowy do uzupełnienia braków formalnych ww. wniosku, wniosek taki uznaje się za prawidłowy, kompletny i należyście opłacony tak długo, jak wnioskodawca zapewni złożenie we właściwym sądzie wieczystoksięgowym należyście poprawionego lub uzupełnionego wniosku w terminie określonym w, odpowiednio, art. 130 § 1 lub art. 130^{1a} § 3 lub art. 130² § 2 Kodeksu Postępowania Cywilnego, a wniosek ten nie zostanie ponownie zwrócony z tej samej przyczyny;

- 3.2.5 doręczyć Administratorowi wszelkie zgody korporacyjne Emitenta lub SPV wymagane zgodnie z przepisami prawa lub postanowieniami odpowiednio statutu Emitenta lub umowy spółki SPV do ważnego i skutecznego ustanowienia Zastawów, przed zawarciem z Administratorem Umowy Zastawu Zwykłego i Umowy Zastawu Rejestrowego;
 - 3.2.6 zawrzeć z Administratorem Umowę Zastawu Zwykłego i Umowę Zastawu Rejestrowego w terminie do Dnia Emisji;
 - 3.2.7 złożyć na rzecz Administratora Oświadczenie Emitenta o Poddaniu się Egzekucji z Udziałów w dniu zawarcia pomiędzy Emitentem a Administratorem Umowy Zastawu Zwykłego i Umowy Zastawu Rejestrowego oraz doręczyć Administratorowi wypis Oświadczenia Emitenta o Poddaniu się Egzekucji z Udziałów w terminie 1 (jednego) Dnia Roboczego od dnia jego złożenia;
 - 3.2.8 zapewnić złożenie we właściwym sądzie rejestrowym prawidłowo sporządzonego, kompletnego i należyście opłaconego wniosku o wpis Zastawu Rejestrowego w Rejestrze Zastawów oraz doręczyć Administratorowi kopię lub skan takiego wniosku wraz z potwierdzeniem jego złożenia lub nadania listem poleconym do właściwego sądu rejestrowego w terminie do Dnia Emisji. Celem uniknięcia wątpliwości, pomimo wezwania wnioskodawcy przez właściwy sąd rejestrowy do uzupełnienia braków formalnych wniosku o wpis Zastawu Rejestrowego do Rejestru Zastawów, wniosek taki uznaje się za prawidłowy, kompletny i należyście opłacony tak długo, jak wnioskodawca zapewni złożenie we właściwym sądzie rejestrowym należyście poprawionego lub uzupełnionego wniosku w terminie określonym w, odpowiednio, art. 130 § 1 lub art. 130^{1a} § 3 lub art. 130² § 2 Kodeksu Postępowania Cywilnego, a wniosek ten nie zostanie ponownie zwrócony z tej samej przyczyny;
 - 3.2.9 doręczyć Administratorowi wszelkie zgody korporacyjne Emitenta lub Poręczyciela wymagane zgodnie z przepisami prawa lub postanowieniami odpowiednio statutu Emitenta lub umowy spółki Poręczyciela do ważnego i skutecznego udzielenia Poręczenia, przed zawarciem pomiędzy Poręczycielem a Administratorem Umowy Poręczenia;
 - 3.2.10 zapewnić zawarcie przez Poręczyciela z Administratorem Umowy Poręczenia w terminie do Dnia Emisji;
 - 3.2.11 zapewnić złożenie przez Poręczyciela na rzecz Administratora Oświadczenia Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji w dniu zawarcia pomiędzy Poręczycielem a Administratorem Umowy Poręczenia oraz zapewnić doręczenie Administratorowi wypisu Oświadczenia Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji w terminie 1 (jednego) Dnia Roboczego od dnia jego złożenia.
- 3.3 Emitent zobowiązany jest zapewnić, że: (i) żaden z Wniosków Rejestrowych, (ii) złożony przez SPV wniosek o wykreślenie z ksiąg wieczystych Nieruchomości hipotek ustanowionych na zabezpieczenie zobowiązań pieniężnych SPV z tytułu udzielonych SPV pożyczek i wyemitowanych przez SPV obligacji serii A ani (iii) złożony przez Emitenta wniosek o wykreślenie z rejestru zastawów zastawów rejestrowych ustanowionych na zabezpieczenie zobowiązań pieniężnych SPV z tytułu udzielonych SPV pożyczek i wyemitowanych przez SPV obligacji serii A, nie zostanie cofnięty przez wnioskodawcę, jak również, że wnioskodawca

podejmie wszelkie czynności prawne i faktyczne pozostające w kompetencji wnioskodawcy w celu doprowadzenia do jak najszybszego rozpoznania przedmiotowych wniosków przez właściwy sąd wieczystoksięgowy lub rejestrowy oraz powstrzyma się od jakichkolwiek działań, które mogłyby doprowadzić do wstrzymania lub istotnego opóźnienia rozpoznania przedmiotowych wniosków przez właściwy sąd wieczystoksięgowy lub rejestrowy.

3.4 Emitent zobowiązany jest zapewnić doręczenie Administratorowi, za pośrednictwem poczty elektronicznej:

3.4.1 skanów postanowień sądu wieczystoksięgowego o wpisie Hipoteki w księgach wieczystych Nieruchomości, w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych od dnia otrzymania takiego postanowienia przez właściwego wnioskodawcę;

3.4.2 skanów postanowień sądu wieczystoksięgowego o wykreśleniu z ksiąg wieczystych Nieruchomości hipotek ustanowionych na zabezpieczenie zobowiązań pieniężnych SPV z tytułu udzielonych SPV pożyczek i wyemitowanych przez SPV obligacji serii A, w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych od dnia otrzymania takiego postanowienia przez właściwego wnioskodawcę;

3.4.3 skanu postanowienia sądu rejestrowego o wpisie Zastawu Rejestrowego do Rejestru Zastawów, w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych od dnia otrzymania takiego postanowienia przez właściwego wnioskodawcę;

3.4.4 skanów postanowień sądu rejestrowego o wykreśleniu z Rejestru Zastawów zastawów rejestrowych ustanowionych na Udziałach na zabezpieczenie zobowiązań pieniężnych SPV z tytułu udzielonych SPV pożyczek i wyemitowanych przez SPV obligacji serii A, w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych od dnia otrzymania takiego postanowienia przez właściwego wnioskodawcę.

3.5 Emitent zobowiązany jest do podejmowania lub zapewnienia podejmowania odpowiednio przez SPV i Poręczyciela poniższych działań:

3.5.1 przekazywania Administratorowi, za pośrednictwem poczty elektronicznej i nie później niż w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od dnia zgłoszenia przez Administratora żądania, wyjaśnień dotyczących stanu prawnego lub faktycznego Nieruchomości lub Udziałów, w tym umożliwienia Administratorowi wglądu do wszelkich dokumentów związanych ze stanem prawnym lub faktycznym Nieruchomości lub Udziałów lub doręczenia Administratorowi poświadczonych kopii ww. dokumentów, o ile w racjonalnej ocenie Administratora zaistnieje potrzeba dokonania takich czynności;

3.5.2 przekazywania Administratorowi, za pośrednictwem poczty elektronicznej i w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych po jej powzięciu, informacji o:

a) wszelkich zdarzeniach dotyczących Nieruchomości lub Udziałów mogących mieć wpływ na ważność, skuteczność lub egzekwowalność odpowiednio Hipoteki lub Zastawów,

b) wszelkich zdarzeniach dotyczących istotnych aktywów Poręczyciela lub mających istotny wpływ na sytuację finansową Poręczyciela, w szczególności wszelkich działaniach podjętych lub planowanych w celu wszczęcia postępowania egzekucyjnego z majątku Poręczyciela lub wszczęciu postępowania egzekucyjnego z majątku Poręczyciela,

c) wszelkich działaniach podjętych w celu wszczęcia postępowania egzekucyjnego lub wszczęciu postępowania egzekucyjnego z przedmiotów Zabezpieczeń,

d) wszelkich zmianach w dokumentach i informacjach przekazanych Administratorowi w wykonaniu Umowy lub Dokumentów Zabezpieczeń;

- 3.5.3 podejmowania wszelkich prawem przewidzianych działań, aby Nieruchomości i Udziały znajdowały się w stanie umożliwiającym zaspokojenie Wierzytelności Zabezpieczonych oraz powstrzymania się od podejmowania działań, których celem lub skutkiem mogłoby być uniemożliwienie lub znaczne utrudnienie możliwości zaspokojenia się przez Obligatariuszy z Zabezpieczeń, z zastrzeżeniem działań dozwolonych przez Warunki Emisji.
- 3.6 Emitent zobowiązany jest do przekazywania Administratorowi, za pośrednictwem poczty elektronicznej i w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych od dnia wystąpienia danego zdarzenia, informacji o:
- 3.6.1 publikacji na Stronie Internetowej Emitenta Zaktualizowanej Wyceny Nieruchomości;
 - 3.6.2 powstaniu nowych udziałów w kapitale zakładowym SPV;
 - 3.6.3 otrzymaniu od Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji;
 - 3.6.4 dokonaniu przez Emitenta zawiadomienia o wcześniejszym wykupie Obligacji na żądanie Emitenta;
 - 3.6.5 publikacji na Stronie Internetowej Emitenta: (i) Raportu Okresowego Emitenta, (ii) Raportu Okresowego Poręczyciela, (iii) Kwartalnych Danych Finansowych Emitenta oraz (iv) Oświadczenia Zgodności;
 - 3.6.6 podjęciu uchwały przez Zgromadzenie Obligatariuszy wraz z przekazaniem Administratorowi skanu protokołu Zgromadzenia Obligatariuszy lub informacji o opublikowaniu skanu protokołu Zgromadzenia Obligatariuszy na Stronie Internetowej Emitenta.
- 3.7 Emitent zobowiązany jest do przekazywania Administratorowi, za pośrednictwem poczty elektronicznej i w terminie określonym w Warunkach Emisji, informacji o wystąpieniu Przypadku Natychmiastowego Wykupu, Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania lub Przypadku Naruszenia.
- 3.8 Emitent zobowiązuje się, że będzie współpracować i zapewni, że SPV i Poręczyciel będą współpracować z Administratorem w związku z wszelkimi zgłoszeniami, zgodami lub zezwoleniami, które muszą zostać dokonane lub uzyskane w związku z zaspokojeniem Wierzytelności Zabezpieczonych z przedmiotów Zabezpieczeń.
- 3.9 Emitent zobowiązuje się do publikowania na Stronie Internetowej Emitenta właściwych ogłoszeń i powiadomień kierowanych przez Administratora do Obligatariuszy, niezwłocznie po otrzymaniu treści takiego ogłoszenia od Administratora. Przekazanie przez Administratora ogłoszenia kierowanego do Obligatariuszy do publikacji na Stronie Internetowej Emitenta, uznawane będzie na potrzeby przesądzenia istnienia odpowiedzialności Administratora za prawidłowe dokonanie ogłoszenia. Administrator nie ponosi odpowiedzialności za opóźnienie lub zaniechanie prawidłowej publikacji takiego ogłoszenia na Stronie Internetowej Emitenta.
- 3.10 Emitent zobowiązuje się udzielić Administratorowi lub osobom przez niego wskazanym wszelkich niezbędnych pełnomocnictw w zakresie niezbędnym dla prawidłowego wykonania Umowy, o treści i zakresie wspólnie uzgodnionym przez Strony.

4. UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI ADMINISTRATORA

4.1 Administrator jest uprawniony i zobowiązany do:

- 4.1.1 podjęcia wszelkich, pozostających po stronie Administratora czynności niezbędnych do ustanowienia Zabezpieczeń, w szczególności sporządzenia lub weryfikacji sporządzonych przez Emitenta projektów Dokumentów Zabezpieczeń oraz – pod warunkiem należytego wykonania przez Emitenta jego zobowiązań określonych

odpowiednio w pkt. 3.2.5 i 3.2.9 – zawrzeć z Emitentem Umowę Zastawu Zwykłego i Umowę Zastawu Rejestrowego oraz zawrzeć z Poręczycielem Umowę Poręczenia;

- 4.1.2 wykonywania we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, praw i obowiązków wierzyciela z tytułu Zabezpieczeń, w tym z wykorzystaniem Oświadczeń Egzekucyjnych;
- 4.1.3 reprezentowania interesów Obligatariusza wobec Emitenta, SPV i Poręczyciela w zakresie zaspokojenia wymagalnych Wierzytelności Zabezpieczonych poprzez egzekucję z przedmiotów Zabezpieczeń;
- 4.1.4 podejmowania wszystkich niezbędnych czynności faktycznych lub prawnych zmierzających do zaspokojenia Obligatariusza poprzez egzekucję z przedmiotów Zabezpieczeń na warunkach określonych w Umowie, Warunkach Emisji oraz Dokumentach Zabezpieczeń;
- 4.1.5 informowania Obligatariuszy oraz Emitenta o przystąpieniu przez Administratora do zaspokojenia wymagalnych Wierzytelności Zabezpieczonych poprzez egzekucję z przedmiotów Zabezpieczeń;
- 4.1.6 dokonania podziału pomiędzy Obligatariuszy wszelkich kwot pieniężnych uzyskanych w wyniku zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych z przedmiotów Zabezpieczeń oraz przekazania każdemu z Obligatariuszy właściwych części ww. kwot;

przy czym Administrator jest uprawniony do powstrzymania się z podejmowaniem jakichkolwiek czynności zmierzających do zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych poprzez egzekucję z przedmiotów Zabezpieczeń do czasu otrzymania Instrukcji Obligatariusza, która powinna zostać sporządzona przez Obligatariusza w formie pisemnej lub w formie elektronicznej i doręczona Administratorowi zgodnie z pkt. 11.

4.2 W przypadku:

- 4.2.1 braku zapłaty przez Emitenta wynagrodzenia Administratora określonego w pkt. 8.1 w całości lub w części;
- 4.2.2 braku przekazania na rachunek Administratora kwot niezbędnych do pokrycia Kosztów zgodnie z pkt. 8.7 w całości lub w części;

Administrator może powstrzymać się od podejmowania czynności określonych w Umowie lub Dokumentach Zabezpieczeń, w szczególności związanych z dochodzeniem zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych z przedmiotów Zabezpieczeń, do czasu odpowiednio zapłaty takiego wynagrodzenia lub przekazania tych kwot przez Emitenta. W celu umożliwienia Administratorowi podjęcia czynności określonych w Umowie lub Dokumentach Zabezpieczeń, w szczególności związanych z dochodzeniem zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych z przedmiotów Zabezpieczeń, Obligatariusz jest uprawniony – na zasadach uzgodnionych odrębnie z Administratorem – odpowiednio do zapłaty wymagalnego wynagrodzenia Administratora lub przekazania na rachunek Administratora kwot niezbędnych do pokrycia Kosztów, a przekazane w ten sposób przez Obligatariusza na rzecz Administratora kwoty powiększać będą Wierzytelność Zabezpieczoną takiego Obligatariusza, na co Emitent niniejszym wyraża zgodę.

- 4.3 Emitent nie jest uprawniony do wydawania Administratorowi wiążących poleceń lub instrukcji co do wykonywania przez niego obowiązków wynikających z Umowy, Dokumentów Zabezpieczeń lub z przepisów prawa.
- 4.4 Administrator ma jedynie takie obowiązki, które są lub będą wyraźnie określone w Umowie lub Dokumentach Zabezpieczeń. Obowiązki Administratora wynikające z wyżej wymienionych dokumentów mają charakter wyłącznie administracyjny, chyba że dokumenty te wyraźnie stanowią inaczej. Zasady dochodzenia zaspokojenia z przedmiotów Zabezpieczeń zostaną określone w Dokumentach Zabezpieczeń w sposób zgodny z Warunkami Emisji.

- 4.5 Administrator powinien podejmować działania leżące w najlepszym interesie Obligatariuszy lub powstrzymać się od działania stosownie do zaistniałych okoliczności.
- 4.6 Administrator nie jest zobowiązany do podjęcia ani zaniechania żadnej czynności, jeśli według jego racjonalnej opinii, stanowiłoby to lub mogłoby stanowić naruszenie bezwzględnie obowiązującego przepisu prawa, Warunków Emisji lub Umowy bądź też naruszenie zobowiązania do zachowania poufności. Na zasadne żądanie Obligatariusza, Administrator wskaże w formie dokumentowej rodzaj naruszenia, jakie wywołałoby jego działanie lub zaniechanie wskazane w poprzednim zdaniu.
- 4.7 Administrator jest uprawniony do wykonywania swoich zobowiązań z tytułu Umowy lub Dokumentów Zabezpieczeń z pomocą zaangażowanych przez i na koszt (z zastrzeżeniem pkt. 8.7) Administratora osób trzecich, w szczególności GESSEL, Koziarowski Kancelaria Radców Prawnych i Adwokatów sp. p. z siedzibą w Warszawie, za działania i zaniechania których Administrator ponosi odpowiedzialność jak za działania i zaniechania własne.
- 4.8 W związku z realizacją Przedsięwzięcia Budowlanego oraz ustanawianiem w jego ramach odrębnej własności Lokali i przenoszeniem własności Lokali na ich nabywców, Administrator Zabezpieczeń, działając jako podmiot wykonujący uprawnienia wierzyciela hipotecznego w stosunku do Hipoteki, niniejszym zobowiązuje się do:
- 4.8.1 złożenia na rzecz SPV, w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od dnia doręczenia Administratorowi żądania SPV w tym przedmiocie, sporządzonego w formie pisemnej lub formie elektronicznej lub w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym (według żądania SPV) oświadczenia o udzieleniu indywidualnej promesy wyrażenia zgody na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności danego Lokalu i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny jego sprzedaży na Rachunek Właściwy, o treści zasadniczo zgodnej ze wzorem stanowiącym Załącznik nr 2 do Umowy;
- 4.8.2 złożenia na rzecz SPV, w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od dnia doręczenia Administratorowi żądania SPV w tym przedmiocie, do którego to żądania SPV zobowiązana będzie dołączyć: (i) kopię zawartej z nabywcą Lokalu umowy zobowiązującej do ustanowienia odrębnej własności Lokalu i przeniesienia jego własności na tego nabywcę oraz (ii) potwierdzenie wpłaty przez tego nabywcę pełnej ceny nabycia Lokalu na Rachunek Właściwy, sporządzonego w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym oświadczenia o udzieleniu bezwarunkowej zgody na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności danego Lokalu i przeniesienie jego własności na nabywcę, o treści zasadniczo zgodnej ze wzorem stanowiącym Załącznik nr 3 do Umowy;
- przy czym wykonanie powyższych zobowiązań Administratora nie jest uzależnione od otrzymania przez Administratora jakichkolwiek dodatkowych instrukcji, zgód lub innych oświadczeń Obligatariuszy, z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdy w ostatnim Dniu Badania Wskaźnika LTV Wskaźnik LTV będzie wyższy niż 70% (siedemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta), a Obligatariusze reprezentujący łącznie co najmniej 50% (pięćdziesiąt procent) Skorygowanej Wartości Obligacji doręczą Administratorowi Żądanie Wstrzymania Zgód, Administrator odmówi wydawania dalszych bezwarunkowych zgód na bezobciążeniowe ustanawianie odrębnej własności Lokali i przeniesienie ich własności na nabywców.
- 4.9 Żądanie Wstrzymania Zgód powinno zostać sporządzone przez Obligatariusza w formie pisemnej lub w formie elektronicznej i doręczone Administratorowi zgodnie z pkt. 11.
- 4.10 Administrator będzie uprawniony i zobowiązany do wznowienia składania na rzecz SPV dalszych bezwarunkowych zgód na bezobciążeniowe ustanawianie odrębnej własności Lokali i przeniesienie ich własności na nabywców, po przedstawieniu Administratorowi przez Emitenta dowodu dokonania przez Emitenta Wcześniejszego Wykupu części wartości nominalnej

wszystkich Obligacji (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości nominalnej Obligacji, nieprowadzący do umorzenia wykupywanych Obligacji) równej łącznie kwocie powodującej, że w wyniku przeprowadzenia takiego Wcześniejszego Wykupu łączna wartość nominalna Obligacji ulegnie obniżeniu do takiej wysokości, której ustalenie na Dzień Aktualizacji Wyceny Nieruchomości powodowałoby utrzymanie Wskaźnika LTV na poziomie nie wyższym niż 70% (siedemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta), przy czym tak ustalona część wartości nominalnej jednej Obligacji zostanie zaokrąglona w górę do pełnego grosza.

5. UZYSKANIE ZASPOKOJENIA Z PRZEDMIOTÓW ZABEZPIECZEŃ

- 5.1 Zaspokojenie Wierzytelności Zabezpieczonych poprzez egzekucję z przedmiotów Zabezpieczeń będzie następować na zasadach określonych w przepisach prawa, Umowie, Warunkach Emisji oraz Dokumentach Zabezpieczeń, po uprzednim powiadomieniu Emitenta przez Administratora o zamiarze dochodzenia zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych poprzez egzekucję z przedmiotów Zabezpieczeń.
- 5.2 Administrator, podejmując decyzję o sposobie prowadzenia egzekucji z przedmiotów Zabezpieczeń, będzie brał pod uwagę przede wszystkim najlepsze interesy Obligatariuszy, a w dalszej kolejności także interes Emitenta, SPV i Poręczyciela, w zakresie w jakim ich realizacja nie zagraża interesom Obligatariuszy.
- 5.3 W przypadku uzyskania przez Administratora zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych z przedmiotów Zabezpieczeń, Administrator dokona odpowiedniego rozliczenia uzyskanych kwot, przy czym kwoty te zostaną przeznaczone przez Administratora:
 - 5.3.1 w pierwszej kolejności – na poczet zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych w zakresie wynagrodzenia Administratora i Kosztów zapłaconych przez Obligatariuszy zgodnie z pkt. 0, proporcjonalnie do kwot wynagrodzenia Administratora i Kosztów, jakie zostały zapłacone przez danego Obligatariusza;
 - 5.3.2 w drugiej kolejności – na poczet zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych w pozostałym zakresie, proporcjonalnie do wielkości Wierzytelności Zabezpieczonej, jaką posiadał dany Obligatariusz;
 - 5.3.3 w trzeciej kolejności – po całkowitym zaspokojeniu Wierzytelności Zabezpieczonych – na zwrot nadwyżki na rzecz Emitenta, z zastrzeżeniem, że Administrator uprawniony jest do jednostronnego potrącenia wierzytelności Emitenta o zwrot ww. nadwyżki z wierzytelnością Administratora o zapłatę przez Emitenta wynagrodzenia Administratora zgodnie z pkt. 8.1 lub zwrot przez Emitenta Kosztów zgodnie z pkt. 8.7, które to potrącenie następuje na podstawie oświadczenia Administratora złożonego Emitentowi w formie pisemnej lub elektronicznej.
- 5.4 Wszelkie środki pieniężne uzyskane przez Administratora w wyniku zaspokojenia z przedmiotów Zabezpieczeń, które zgodnie z pkt. 5.3 powinny zostać przeznaczone na poczet zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych, zostaną przekazane przez Administratora na rzecz Obligatariusza przelewem na rachunek bankowy Obligatariusza wskazany w Instrukcji Obligatariusza, w terminie 20 (dwudziestu) Dni Roboczych od dnia ich otrzymania przez Administratora lub od doręczenia Administratorowi Instrukcji Obligatariusza, w zależności od tego, które z tych zdarzeń nastąpi później.
- 5.5 Jeżeli wystąpią przesłanki uprawniające Administratora do złożenia do depozytu sądowego kwot uzyskanych z zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych z przedmiotów Zabezpieczeń, w szczególności w przypadku, gdy Obligatariusz niełoży Administratorowi Instrukcji Obligatariusza, Administrator złoży odpowiednią część tak uzyskanych kwot do depozytu sądowego.

6. ODPOWIEDZIALNOŚĆ ADMINISTRATORA

- 6.1 Administrator powinien dołożyć należytej staranności, z uwzględnieniem profesjonalnego charakteru wykonywanej działalności, przy wykonywaniu Umowy. Administrator nie będzie ponosić odpowiedzialności za żadne działanie lub zaniechanie, jeśli jego działanie lub powstrzymanie się od działania jest zgodne z instrukcją Obligatariusza składaną zgodnie z Umową i przepisami prawa, jak również w przypadku, gdy powstrzymanie się od działania jest skutkiem braku otrzymania przez Administratora Instrukcji Obligatariusza lub okoliczności, o których mowa w pkt. 4.2.
- 6.2 Administrator nie ponosi odpowiedzialności za:
- 6.2.1 adekwatność, rzetelność lub kompletność informacji (ustnych lub pisemnych) przekazywanych Administratorowi w związku z Umową lub Dokumentami Zabezpieczeń;
 - 6.2.2 ważność lub skuteczność Zabezpieczeń lub Oświadczeń Egzekucyjnych, z zastrzeżeniem, że Administrator zobowiązany jest do weryfikacji Dokumentów Zabezpieczeń i Oświadczeń Egzekucyjnych w zakresie spełnienia stawianych przez przepisy prawa powszechnie obowiązującego wymogów co do formy i treści (*essentialia negotii*) ww. dokumentów;
 - 6.2.3 możliwość odzyskania kwot należnych z tytułu Wierzytelności Zabezpieczonych, w szczególności ze względu na wartość Nieruchomości lub Udziałów lub wielkość majątku Poręczyciela niewystarczającą do pełnego lub częściowego zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych.
- 6.3 W przypadku, gdyby wykonywanie funkcji Administratora wymagało dostarczenia przez Emitenta, SPV, Poręczyciela lub Obligatariusza w określonym terminie informacji lub dokumentów, to wobec ich niedostarczenia na czas z przyczyn, za które Administrator odpowiedzialności nie ponosi, Administrator nie ponosi odpowiedzialności za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie jego zobowiązań z tytułu Umowy lub Dokumentów Zabezpieczeń.
- 6.4 Administrator nie ponosi odpowiedzialności za żadne działanie podjęte lub zaniechane przez niego na podstawie lub w związku z Umową lub Dokumentami Zabezpieczeń lub emisją Obligacji i w ich ramach, chyba że takie działanie lub zaniechanie były spowodowane winą umyślną lub rażącym niedbalstwem po jego stronie. Emitent i Obligatariusze nie będą uprawnieni do dochodzenia od Administratora oraz jakichkolwiek osób działających w jego imieniu lub na jego zlecenie jakichkolwiek roszczeń z tytułu działania lub zaniechania Administratora w związku z wykonywaniem Umowy lub Dokumentów Zabezpieczeń, o ile podstawą powstania takiego roszczenia nie było działanie Administratora lub jakichkolwiek osób działających w jego imieniu lub na jego zlecenie z winy umyślnej lub w wyniku rażącego niedbalstwa.
- 6.5 Administrator nie ponosi odpowiedzialności wobec Obligatariuszy za szkodę wywołaną działaniem lub zaniechaniem Emitenta, SPV lub Poręczyciela oraz jakichkolwiek osób działających w ich imieniu lub na ich zlecenie, które nie było zależne od Administratora lub o którym Administrator nie wiedział, w szczególności wynikającą ze złożenia przez Emitenta, SPV lub Poręczyciela w Umowie lub Dokumentach Zabezpieczeń oświadczeń nieprawdziwych, niekompletnych lub wprowadzających w błąd bądź niezłożenia przez ww. podmioty oświadczenia o stanach lub zdarzeniach, mających lub mogących mieć wpływ na prawidłową realizację Umowy lub Dokumentów Zabezpieczeń, w tym należyte zabezpieczenie interesów Obligatariuszy.
- 6.6 Administrator nie ponosi odpowiedzialności za żadne opóźnienie (ani jego konsekwencje) przy uznawaniu rachunku kwotą wymaganą na podstawie Umowy, płatną przez Administratora, jeśli Administrator podjął z zachowaniem należytej staranności działania tak szybko, jak to było możliwe z praktycznego punktu widzenia, w celu zastosowania się do regulacji lub procedur operacyjnych uznanego systemu rozliczeniowego, z którego Administrator korzysta dla tego celu.

- 6.7 Odpowiedzialność Administratora z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy lub Dokumentów Zabezpieczenia ograniczona jest do 2-krotności otrzymanego przez Administratora wynagrodzenia netto (tj. bez kwoty podatku od towarów i usług) z tytułu Umowy.
- 6.8 Odpowiedzialność Stron z tytułu lub w związku z Umową ograniczona jest do wysokości szkody rzeczywistej (*damnum emergens*) i nie obejmuje utraconych korzyści (*lucrum cessans*) drugiej Strony.

7. KLAUZULA INDEMNITY

- 7.1 W przypadku, gdy Administrator, członkowie jego zarządu, prokurenci, pracownicy lub współpracownicy lub inne podmioty działające na zlecenie Administratora, w tym partnerzy (wspólnicy), pracownicy lub współpracownicy podmiotu działającego na zlecenie Administratora (łącznie „**Osoby Zwolnione**”) zostaną włączone przez osobę trzecią w jakimkolwiek charakterze w proces, postępowanie, w tym postępowania sądowe, administracyjne, egzekucyjne, dochodzenie lub śledztwo oraz innego rodzaju postępowania związane jakimkolwiek powództwem lub roszczeniem, niezależnie od jego charakteru i jurysdykcji, z wyłączeniem postępowań pomiędzy Administratorem a Emitentem (łącznie „**Postępowanie**”), w związku z jakąkolwiek kwestią związaną z Umową lub Dokumentami Zabezpieczeń lub emisją Obligacji, wówczas Emitent zobowiązuje się:
- 7.1.1 zwolnić z odpowiedzialności, chronić oraz zabezpieczać Osoby Zwolnione w możliwie najszerszym zakresie dozwolonym przepisami prawa przed jakimikolwiek szkodami, roszczeniami, odszkodowaniami, zobowiązaniami oraz koniecznymi i uzasadnionymi wydatkami (w tym kosztami obsługi prawnej oraz innymi kosztami i wydatkami poniesionymi w związku z dochodzeniem, przygotowaniem lub obroną przed wszelkimi takimi roszczeniami lub grożącymi lub będącymi w toku Postępowaniami) powstałymi w związku z jakąkolwiek kwestią w jakikolwiek sposób związaną z Umową lub Dokumentami Zabezpieczeń lub emisją Obligacji, a w przypadku, gdy nie będzie to możliwe – naprawić lub zwrócić Osobom Zwolnionym wszelkie uzasadnione oraz udokumentowane wydatki, odszkodowania, chyba że stosowny sąd stwierdzi w prawomocnym orzeczeniu, że takie szkody, roszczenia, odszkodowania, zobowiązania lub wydatki były wynikiem winy umyślnej danej Osoby Zwolnionej;
- 7.1.2 zwrócić Osobom Zwolnionym wszelkie wydatki (w tym koszty spraw sądowych i koszty zastępstwa procesowego) w miarę jak takie Osoby Zwolnione będą ponosić takie wydatki w związku z Postępowaniem, niezwłocznie po ich poniesieniu.
- 7.2 Żadna z Osób Zwolnionych innych niż Administrator nie będzie ponosiła odpowiedzialności wobec Emitenta, SPV, Poręczyciela lub Obligatariuszy ani wobec żadnej innej osoby, w związku z jakąkolwiek kwestią związaną z Umową lub Dokumentami Zabezpieczeń lub emisją Obligacji. Powyższe ograniczenia odpowiedzialności nie mają zastosowania w przypadku wyrządzenia szkody wskutek winy umyślnej po stronie Osoby Zwolnionej.
- 7.3 W przypadku zgłoszenia przez osoby trzecie wobec Osoby Zwolnionej roszczeń, pism lub zawiadomień będących konsekwencją okoliczności wskazanych powyżej, Osoba Zwolniona zobowiązuje się, a Administrator zobowiązuje się zapewnić realizację tego zobowiązania za Osobę Zwolnioną inną niż Administrator, w zakresie dopuszczalnym przez przepisy prawa:
- 7.3.1 powiadomić o tym fakcie Emitenta niezwłocznie (nie później niż w ciągu 5 (pięciu) Dni Roboczych, lecz w każdym przypadku w terminie umożliwiającym podjęcie środków prawnych w terminie określonym przez sąd, urząd lub inny organ prowadzący Postępowanie) po zgłoszeniu roszczenia wraz udostępnieniem pełnej treści właściwego pozwu, pisma lub zawiadomienia;
- 7.3.2 konsultować z Emitentem podejmowane działania i przyjętą strategię;

- 7.3.3 umożliwić Emitentowi, na jego żądanie, udział w postępowaniu, w tym w formie interwencji ubocznej oraz umożliwić przedstawianie pisemnego stanowiska w zakresie formułowanych zarzutów lub roszczeń;
- 7.3.4 bez uprzedniej, wyraźnej zgody Emitenta, nie zawierać ugody, nie zrzekać się roszczeń i zarzutów, ani nie uznawać powództwa.
- 7.4 Osoba Zwolniona będzie miała swobodę, bez odwoływania się do Emitenta i ze zwolnieniem z obowiązków określonych w pkt. 7.2, podejmowania działań w jakiegokolwiek sprawie, która mogłaby spowodować powstanie odpowiedzialności określonej w pkt. 7.1, jeżeli Emitent opóźnia się z zajęciem się sprawą, pod warunkiem, że Osoba Zwolniona powiadomiła Emitenta (w formie dokumentowej) o swoim zamiarze podejmowania działań w sprawie i wyznaczyła Emitentowi termin 5 (pięciu) Dni Roboczych (lub, w okolicznościach, w których ma zastosowanie określony przepisami prawa krótszy termin na podjęcie działania przez Osobę Zwolnioną – krótszy termin, racjonalnie wymagany, aby umożliwić Osobie Zwolnionej podjęcie działań z zachowaniem tego terminu) na udzielenie odpowiedzi.
- 7.5 Zobowiązanie Emitenta do zwolnienia Osób Zwolnionych z odpowiedzialności, o którym mowa w pkt. 7.1, odnosi się w szczególności do obowiązku Emitenta do zwolnienia Osoby Zwolnionej z obowiązku wykonania zobowiązania oraz zapewnienia, że wierzyciel nie będzie żądał od Osoby Zwolnionej wykonania takiego zobowiązania (art. 392 Kodeksu Cywilnego).
- 7.6 Zobowiązanie Emitenta do zwolnienia Osób Zwolnionych z odpowiedzialności, o którym mowa w pkt. 7.1, wygasa po upływie 10 (dziesięciu) lat od Dnia Emisji, z zastrzeżeniem, że takie zobowiązanie do zwolnienia z odpowiedzialności pozostaje ważne w odniesieniu do wszelkich roszczeń lub powództw zgłoszonych lub Postępowania wszczętych przed upływem ww. okresu.

8. WYNAGRODZENIE I KOSZTY

- 8.1 Emitent zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Administratora:
- 8.1.1 za sporządzenie lub weryfikację sporządzonych przez Emitenta projektów Dokumentów Zabezpieczeń – jednorazowego wynagrodzenia ryczałtowego w wysokości 10.000 PLN (dziesięć tysięcy złotych) netto;
- 8.1.2 za dokonywanie na podstawie Umowy wszelkich czynności związanych z (i) wykonywaniem zobowiązania Administratora, o którym mowa w pkt. 4.8, (ii) zachowaniem praw Obligatariuszy z tytułu Obligacji, (iii) dochodzeniem zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych z przedmiotów Zabezpieczeń, (iv) zaspokajaniem Wierzytelności Zabezpieczonych, w tym rozliczaniem kwot uzyskanych w wyniku dochodzenia zaspokojenia z przedmiotów Zabezpieczeń – wynagrodzenia w wysokości stanowiącej iloczyn czasu pracy, poświęconego przez pracowników lub współpracowników Administratora na ich wykonanie i stawki godzinowej w wysokości 600,00 PLN (sześćset złotych) netto.
- 8.2 Wynagrodzenie Administratora, o którym mowa w pkt. 8.1.1, płatne będzie w terminie 14 dni od daty otrzymania przez Emitenta faktury VAT wystawionej przez Administratora najwcześniej w Dniu Emisji.
- 8.3 Wynagrodzenie Administratora, o którym mowa w pkt. 8.1.2 płatne będzie miesięcznie z dołu w terminie 14 dni od daty otrzymania przez Emitenta faktury VAT wystawionej przez Administratora, do której to faktury VAT Administrator dołączy wykaz czasu pracy stanowiący podstawę ustalenia wysokości wynagrodzenia wskazanego w ww. fakturze VAT.
- 8.4 Kwoty wynagrodzenia, o których mowa pkt. 8.1.1 i 8.1.2, nie obejmują podatku VAT, który będzie doliczany w wysokości obowiązującej w dniu wystawiania faktury.
- 8.5 Faktury VAT, o których mowa w niniejszym pkt. 8, będą wystawiane przez Administratora za pośrednictwem Krajowego Systemu e-Faktur. Załączniki do faktur VAT, o których mowa

w pkt. 8.3, będą przesyłane przez Administratora drogą elektroniczną na następujących adres e-mail Emitenta: faktury.elektroniczne@resicapital.pl.

- 8.6 Wynagrodzenie uznaje się za zapłacone z chwilą uznania rachunku bankowego wskazanego przez Administratora w fakturze VAT całością wynagrodzenia objętego daną fakturą VAT.
- 8.7 Niezależnie od obowiązku zapłaty wynagrodzenia na rzecz Administratora, w przypadku konieczności poniesienia przez Administratora jakichkolwiek uzasadnionych kosztów lub opłat związanych z realizacją Umowy lub Dokumentów Zabezpieczeń, w tym dochodzeniem roszczeń na podstawie ww. dokumentów, w szczególności opłat sądowych, opłat urzędowych, kosztów komorniczych, opłat skarbowych, podatków i innego rodzaju świadczeń publicznoprawnych, taks notarialnych, kosztów pozyskania dokumentów urzędowych lub prywatnych oraz kosztów uzyskania opinii eksperckich, w tym opinii prawnych („**Koszty**”) zostaną one pokryte przez Emitenta. Administrator, przed podjęciem ww. czynności, ma prawo żądać od Emitenta przekazania na rachunek bankowy Administratora odpowiednich kwot umożliwiających pokrycie Kosztów.
- 8.8 W przypadku, gdy Administrator nie zażąda uprzedniego przekazania przez Emitenta na rachunek bankowy Administratora odpowiednich kwot umożliwiających pokrycie Kosztów, zwrot takich Kosztów powinien nastąpić według uznania Administratora: (i) w drodze powiększenia kwoty wynagrodzenia wskazanej w fakturze VAT, o której mowa w pkt. 8.3, o Koszty poniesione przez Administratora w miesiącu, za który wynagrodzenie objęte jest daną fakturą VAT, (ii) w drodze refakturowania danych Kosztów na Emitenta, (iii) w inny sposób uzgodniony odrębnie pomiędzy Administratorem a Emitentem.
- 8.9 Celem zabezpieczenia wykonywania przez Administratora czynności, o których mowa w pkt. 8.1.2, Emitent wpłaci, do Dnia Emisji, kwotę 20.000 PLN (dwadzieścia tysięcy złotych) na rachunek bankowy Administratora odrębnie przez niego wskazany („**Depozyt**”). Administrator może wykorzystać Depozyt tylko na pokrycie kosztów związanych z wykonywaniem obowiązków Administratora na podstawie Umowy i Dokumentów Zabezpieczeń, jak również na pokrycie wymagalnego wynagrodzenia Administratora z tytułu Umowy. Depozyt (pomniejszony o wypłaty dokonane przez Administratora zgodnie z niniejszym pkt. 8.9) zostanie zwrócony Emitentowi w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia wygaśnięcia Wierzytelności Zabezpieczonych.

9. OŚWIADCZENIA STRON

- 9.1 Każda ze Stron oświadcza i zapewnia drugą Stronę, mając świadomość, że druga Strona zawarła Umowę opierając się na tych oświadczeniach i zapewnieniach, że:
- 9.1.1 posiada pełną zdolność do czynności prawnych w zakresie zawarcia i wykonania Umowy oraz przystępuje do Umowy we własnym imieniu i na własny rachunek;
- 9.1.2 osoby reprezentujące daną Stronę przy zawarciu Umowy są do tego należycie umocowane, a wszelkie dane ujawnione w odpisie z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego dla danej Strony aktualnym na dzień zawarcia Umowy, są prawdziwe i aktualne;
- 9.1.3 zawarcie i wykonywanie przez nią Umowy nie wymaga uzyskania innych niż przekazane drugiej Stronie przed zawarciem Umowy lub wskazanych wprost w Umowie: (i) zgody, (ii) zatwierdzenia, (iii) braku sprzeciwu, (iv) zrzeczenia się prawa ze strony organu korporacyjnego danej Strony lub jakiegokolwiek osoby trzeciej lub podjęcia przez organ korporacyjny danej Strony lub osobę trzecią jakichkolwiek innych czynności prawnych lub faktycznych;
- 9.1.4 po stronie danej Strony nie istnieją żadne okoliczności, które mogłyby niekorzystnie wpływać na ważność lub skuteczność Umowy;
- 9.1.5 zawarcie i wykonanie Umowy przez daną Stronę:

- a) nie stanowi ani nie spowoduje naruszenia przepisów prawa, które mają zastosowanie do danej Strony w związku z Umową,
 - b) nie stanowi ani nie spowoduje naruszenia dokumentów regulujących funkcjonowanie danej Strony ani żadnej uchwały jej organów,
 - c) nie stanowi ani nie spowoduje naruszenia jakiegokolwiek wyroku, orzeczenia, postanowienia, decyzji, zakazu ani zezwolenia obowiązującego daną Stronę,
 - d) nie stanowi ani nie spowoduje naruszenia jakichkolwiek wiążących daną Stronę lub obciążających jej majątek praw i roszczeń osób trzecich, jak również nie jest dokonane z pokrzywdzeniem wierzycieli danej Strony,
 - e) nie czyni w całości lub w części niemożliwym zadośćuczynienie roszczeniom osób trzecich w rozumieniu art. 59 Kodeksu Cywilnego, ani nie skutkuje pokrzywdzeniem wierzycieli w rozumieniu art. 527-534 Kodeksu Cywilnego, ani też nie istnieją inne umowne zastrzeżenia ograniczające bądź wyłączające możliwość zawarcia i wykonania postanowień Umowy przez daną Stronę;
- 9.1.6 na dzień zawarcia Umowy, nie toczy się żadne postępowanie sądowe, arbitrażowe, egzekucyjne lub administracyjne oraz dana Strona nie jest zagrożona żadnym takim postępowaniem, które mogłoby w sposób niekorzystny wpłynąć na ważność lub skuteczność Umowy, bądź na możliwość dochodzenia praw na podstawie Umowy względem tej Strony; w szczególności nie toczy się wobec danej Strony ani nie ma podstaw do wszczęcia i prowadzenia wobec niej postępowania upadłościowego, naprawczego lub egzekucyjnego.
- 9.2 Emitent niniejszym oświadcza i zapewnia Administratora, że:
- 9.2.1 Emitent, SPV ani Poręczyciel nie zalega z zapłatą żadnych podatków, zobowiązań z zakresu ubezpieczeń społecznych ani innych zobowiązań publicznoprawnych i nie zostało zgłoszone żadne roszczenie o zapłatę takich zobowiązań;
 - 9.2.2 Emitent, SPV oraz Poręczyciel nie jest wpisany do rejestru dłużników niewypłacalnych Krajowego Rejestru Sądowego, o którym mowa w art. 55 ustawy z 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym;
 - 9.2.3 Emitent, SPV oraz Poręczyciel nie jest wpisany do rejestru zastawów skarbowych jako właściciel przedmiotów zastawów skarbowych.

10. OBOWIĄZYWANIE UMOWY

- 10.1 Umowa zostaje zawarta na czas określony, tj. do upływu Okresu Zabezpieczenia.
- 10.2 Administrator jest uprawniony do wypowiedzenia Umowy z zachowaniem 30-dniowego okresu wypowiedzenia w razie niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązań wynikających z Umowy.
- 10.3 Emitent jest uprawniony do wypowiedzenia Umowy z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, jedynie za uprzednią zgodą Zgromadzenia Obligatariuszy (oraz na warunkach w niej zawartych) oraz pod warunkiem ustanowienia nowego administratora zabezpieczeń.
- 10.4 W przypadku wypowiedzenia Umowy zgodnie z pkt. 10.2 i 10.3, oraz w sytuacji, gdy Administrator nie będzie mógł dalej pełnić funkcji przewidzianej Umową, Emitent zobowiązany będzie do zlecenia pełnienia funkcji administratora zabezpieczeń Obligacji innemu, wybranemu przez Emitenta za zgodą Zgromadzenia Obligatariuszy podmiotowi („**Nowy Administrator**”). Do czasu wyboru Nowego Administratora, Administrator powinien podejmować – z zastrzeżeniem postanowień Umowy – wszystkie konieczne i niezbędne czynności mając na celu interes Obligatariuszy. W celu powołania Nowego Administratora Emitent zobowiązuje się do:

- 10.4.1 zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy, którego porządek obrad obejmować będzie wyrażenie przez Zgromadzenie Obligatariuszy zgody na zmianę podmiotu pełniącego (i) w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Poręczenia i Zastawu Zwykłego funkcję administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach, (ii) w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Hipoteki funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, a (iii) w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Zastawu Rejestrowego funkcję administratora zastawu w rozumieniu art. 4 ust. 4 Ustawy o Zastawie Rejestrowym.
- 10.4.2 zawarcia z Nowym Administratorem umowy, na podstawie której ustanowi go nowym administratorem Zabezpieczeń;
- 10.4.3 spowodowania, że Nowy Administrator zawrze z Administratorem umowę, na podstawie której prawa i obowiązki Administratora z tytułu Dokumentów Zabezpieczeń zostaną przeniesione na Nowego Administratora, przy czym Administrator zobowiązuje się do zawarcia takiej umowy z Nowym Administratorem;
- 10.4.4 złożenia lub spowodowania, że odpowiednio SPV i Poręczyciel złożą na rzecz Nowego Administratora Oświadczenia Egzekucyjne.

11. ZAWIADOMIENIA

- 11.1 Z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, ilekroć Umowa nie zastrzega innej formy składania przez Emitenta lub Administratora oświadczeń woli w związku z Umową, przyjmuje się, że oświadczenia te składane będą w formie dokumentowej za pośrednictwem poczty elektronicznej. Forma składanych przez Strony oświadczeń woli stanowi w stosunkach prawnych pomiędzy nimi formę szczególną w rozumieniu art. 76 Kodeksu Cywilnego. Na żądanie Strony, do której oświadczenie to było skierowane w formie szczególnej, Strona przekazująca takie oświadczenie dodatkowo prześle sporządzone w formie pisemnej lub formie elektronicznej potwierdzenie oświadczeń złożonych w ww. szczególnej formie. Niezależnie od powyższego uprawnienia oświadczenie będzie uważane za złożone w chwili, gdy doszło do adresata w formie szczególnej, a nie w chwili otrzymania przez niego ww. potwierdzenia.
- 11.2 Wszelkie oświadczenia woli lub wiedzy lub inna korespondencja sporządzane na podstawie lub w związku z Umową („**Korespondencja**”) będą wysyłane pocztą elektroniczną, pocztą kurierską, listem poleconym lub doręczane osobiście, na następujące adresy:
 - 11.2.1 dla Administratora:

Gessel Trust Services sp. z o.o.
Adres: ul. Sienna 39 / XV piętro, 00-121 Warszawa
Email: gts@gessel.pl
 - 11.2.2 dla Emitenta:

Resi Capital S.A.
Adres: ul. Wielicka 20, 30-552 Kraków
Email: barbara.falewicz@cavatina.pl, karol.stefanski@cavatina.pl,
michal.micek@cavatina.pl
- 11.3 Strony dopuszczają zmianę adresów do doręczeń wskazanych w pkt. 11.2. O każdej zmianie adresu do doręczeń Strona zobowiązana jest poinformować drugą Stronę w formie dokumentowej, z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem, przy czym adres do doręczeń zawsze musi znajdować się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

- 11.4 Jeżeli dana Strona nie powiadomi drugiej Strony o zmianie adresu do doręczeń zgodnie z pkt. 11.3, Korespondencja powinna być doręczana na adres wskazany w pkt. 11.2 lub inny, który został uprzednio zmieniony zgodnie z pkt. 11.3.
- 11.5 Za dzień otrzymania przez daną Stronę Korespondencji będzie uważany:
- 11.5.1 w przypadku poczty elektronicznej (e-mail): dzień otrzymania potwierdzenia dokonania transmisji (wpływu wiadomości na serwer adresata);
 - 11.5.2 w przypadku doręczenia osobistego – dzień faktycznego doręczenia;
 - 11.5.3 w przypadku przesyłki listowej poleconej oraz przesyłki kurierskiej - dzień doręczenia lub ostatni dzień 14-dniowego okresu rozpoczynającego się w dniu pierwszej awizacji.
- 11.6 Korespondencja będzie uznawana za prawidłowo doręczoną również w przypadku odmowy jej przyjęcia przez adresata.
- 11.7 Administrator wskazuje dane teleadresowe określone w pkt. 11.2.1 jako dane właściwe do kontaktu z Administratorem przez Obligatariuszy.

12. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 12.1 Umowa stanowi całość porozumienia Stron w zakresie w niej regulowanym i zastępuje wszelkie wcześniejsze porozumienia, ustalenia lub negocjacje pisemne lub ustne pomiędzy Stronami w tym zakresie i ma wobec nich pierwszeństwo. Strony nie złożyły ani nie sformułowały jakichkolwiek oświadczeń, przyrzeczeń, zgód, warunków ani zapewnień, które nie są zawarte w treści Umowy, ani na takowych nie polegają.
- 12.2 Żadna ze Stron nie jest uprawniona do przeniesienia jakichkolwiek praw lub obowiązków wynikających z Umowy na jakąkolwiek osobę trzecią bez uprzedniej pisemnej zgody drugiej Strony.
- 12.3 Strony uznają wszystkie postanowienia Umowy za ważne i wiążące. Jeżeli jednak jakiekolwiek postanowienie Umowy okaże się lub stanie się nieważne albo niewykonalne, pozostaje to bez wpływu na ważność pozostałych postanowień Umowy. W przypadku, gdy jakiekolwiek postanowienie Umowy okaże się lub stanie nieważne albo niewykonalne, Strony zobowiązane będą do niezwłocznej zmiany lub uzupełnienia Umowy w sposób oddający możliwie najwierniej zamiar Stron wyrażony w postanowieniu, które uznane zostało za nieważne albo niewykonalne.
- 12.4 Umowa podlega prawu polskiemu i winna być interpretowana zgodnie z prawem polskim.
- 12.5 Wszelkie spory związane z zawarciem, wykonywaniem oraz skutkami niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy miejscowo dla siedziby Administratora w chwili zawarcia Umowy.
- 12.6 Umowa została sporządzona w formie elektronicznej. Wszelkie poprawki, uzupełnienia lub inne zmiany Umowy wymagają zachowania formy pisemnej lub formy elektronicznej pod rygorem nieważności.

PODPISY:

W imieniu i na rzecz Emitenta:

W imieniu i na rzecz Administratora:

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UMOWY ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI

Wzór Instrukcji Obligatariusza

[●], dnia [●] r.

Od: [●] („**Obligatariusz**”)

Do: Gessel Trust Services sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („**Administrator**”)

Dotyczy: Obligacji serii F emitowanych przez Resi Capital S.A. z siedzibą w Krakowie („**Emitent**”)

Szanowni Państwo,

działając zgodnie z umową administrowania zabezpieczeniami zawartą pomiędzy Emitentem a Administratorem w dniu 03 sierpnia 2026 r. („**Umowa**”), [jako *Obligatariusz posiadający / w imieniu Obligatariusza posiadającego*] [●] obligacji Emitenta serii F („**Obligacje**”), w związku z powstaniem w dniu [●] r. stanu wymagalności przysługujących Obligatariuszowi wobec Emitenta Wierzytelności Zabezpieczonych, niniejszym wnoszę o podjęcie przez Administratora czynności zmierzających do dochodzenia zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych z przedmiotów Zabezpieczeń.

Wskazuję, że w przypadku pozyskania przez Administratora środków pieniężnych pozwalających na zaspokojenie przysługujących Obligatariuszowi Wierzytelności Zabezpieczonych zgodnie z Umową, środki takie powinny zostać przekazane na rachunek bankowy Obligatariusza o numerze [●] prowadzony przez [●].

Jednocześnie oświadczam, że Obligatariusz [*należy / nie należy*] do Grupy Emitenta.

Niniejsze pismo stanowi Instrukcję Obligatariusza w rozumieniu Umowy. Wszelkie wyrażenia pisane w niniejszym piśmie wielką literą, a wprost w nim niezdefiniowane, mają znaczenie nadane im w Umowie.

W imieniu Obligatariusza:

Załączniki:

- 1) Dokumenty potwierdzające umocowanie osób podpisujących Instrukcję Obligatariusza w imieniu Obligatariusza.
- 2) Oryginał lub notarialnie poświadczona kopia świadectwa depozytowego, potwierdzającego, że dany Obligatariusz jest posiadaczem Obligacji w liczbie wskazanej w Instrukcji Obligatariusza.

ZAŁĄCZNIK NR 2

DO UMOWY ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI

Wzór oświadczenia Administratora o udzieleniu promesy wyrażenia zgody na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności Lokalu i przeniesienie jego własności na nabywcę

OŚWIADCZENIE WIERZycIELA HIPOTECZNEGO O UDZIELENIU PROMESY WYRAŻENIA ZGODY NA BEZOBCIĄŻENIOWE USTANOWIENIE ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I PRZENIESIENIE JEGO WŁASNOŚCI NA NABYWCĘ

Gessel Trust Services sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Sienna 39 / XV piętro, 00-121 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000734049, posiadającą NIP: 5252752133 i REGON: 380378818, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000 PLN („**Wierzyciel Hipoteczny**”), w związku z ustanowieniem przez ReCap SPV 8 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, ul. Wielicka 20, 30-552 Kraków, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000890273 („**SPV**”) na rzecz Wierzyciela Hipotecznego (działającego jako administrator hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach), w celu zabezpieczenia wierzytelności obligatariuszy z tytułu wyemitowanych przez Resi Capital S.A. z siedzibą w Krakowie, ul. Wielicka 20, 30-552 Kraków, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000838642 („**Emitent**”) na podstawie uchwały Zarządu Emitenta nr 1/08/2026 z dnia 03 sierpnia 2026 r. 35.000 (trzydzieści pięć tysięcy) zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii F o wartości nominalnej 1.000 zł (jeden tysiąc złotych) każda („**Obligacje**”), hipoteki łącznej umownej (w rozumieniu art. 76 ust. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece) na przysługującym SPV odpowiednio prawie własności i prawie użytkowania wieczystego: (i) nieruchomości obejmującej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 19/1 z obrębu ewidencyjnego numer 6-01-04, o obszarze 0,0954 ha, położonej w Warszawie przy ul. Grzybowskiej, powiat m. st. Warszawa, województwo mazowieckie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze WA4M/00390353/4, (ii) nieruchomości obejmującej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 19/2 z obrębu ewidencyjnego numer 6-01-04, o obszarze 0,1103 ha, położonej w Warszawie przy ul. Grzybowskiej, powiat m. st. Warszawa, województwo mazowieckie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze WA4M/00396045/4 oraz (iii) nieruchomości obejmującej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 19/10 z obrębu ewidencyjnego numer 6-01-04, o obszarze 0,0600 ha, położonej w Warszawie przy ul. Grzybowskiej, powiat m. st. Warszawa, województwo mazowieckie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze WA4M/00346883/5 (łącznie „**Nieruchomość**”) („**Hipoteka**”), **niniejszym oświadczam, że** w związku z realizacją przez Emitenta na Nieruchomości przedsięwzięcia budowlanego, w ramach którego Emitent zamierza dokonać wyodrębnienia lokalu [*mieszkalnego / usługowego*] oznaczonego roboczo numerem [●], znajdującego się na [●] kondygnacji budynku położonego przy ul. Grzybowskiej [●] w Warszawie (działka nr [●] z obrębu ewidencyjnego 6-01-04) („**Lokal**”), **Wierzyciel Hipoteczny, pod warunkiem zapłaty przez nabywcę pełnej ceny nabycia Lokalu** (wraz z prawami związanymi z jego własnością, w tym odpowiednim udziałem w prawie własności lub współwłasności nieruchomości wspólnej, jak również z prawem do wyłącznego korzystania z komórki lokatorskiej lub miejsca postojowego) wynikającej z umowy deweloperskiej lub przedwstępnej umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu i jego sprzedaży, na rachunek bankowy wskazany w tej umowie, **zobowiązuje się udzielić nieodwołalnej i bezwarunkowej zgody na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności Lokalu i przeniesienie jego własności na nabywcę** (wraz z prawami związanymi z jego własnością, w tym odpowiednim udziałem w prawie własności lub

współwłasności nieruchomości wspólnej, jak również z prawem do wyłącznego korzystania z komórki lokatorskiej lub miejsca postojowego) **bez obciążania Lokalu i praw związanych z jego własnością Hipoteką.**

Niniejsze oświadczenie stanowi oświadczenie Wierzyciela Hipotecznego, o którym mowa w art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

ZAŁĄCZNIK NR 3

DO UMOWY ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI

Wzór oświadczenia Administratora o wyrażeniu zgody na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności Lokalu i przeniesienie jego własności na nabywcę

OŚWIADCZENIE WIERZycIELA HIPOTECZNEGO O WYRAŻENIU ZGODY NA BEZOBCIĄŻENIOWE USTANOWIENIE ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I PRZENIESIENIE JEGO WŁASNOŚCI NA NABYWCĘ

Gessel Trust Services sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Sienna 39 / XV piętro, 00-121 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000734049, posiadającą NIP: 5252752133 i REGON: 380378818, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000 PLN („**Wierzyciel Hipoteczny**”), w związku z ustanowieniem przez ReCap SPV 8 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, ul. Wielicka 20, 30-552 Kraków, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000890273 („**SPV**”) na rzecz Wierzyciela Hipotecznego (działającego jako administrator hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach), w celu zabezpieczenia wierzytelności obligatariuszy z tytułu wyemitowanych przez Resi Capital S.A. z siedzibą w Krakowie, ul. Wielicka 20, 30-552 Kraków, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000838642 („**Emitent**”) na podstawie uchwały Zarządu Emitenta nr 1/08/2026 z dnia 03 sierpnia 2026 r. („**Uchwała Emisyjna**”) 35.000 (trzydzieści pięć tysięcy) zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii F o wartości nominalnej 1.000 zł (jeden tysiąc złotych) każda („**Obligacje**”), dla których prawa i obowiązki Emitenta i obligatariuszy zostały określone w warunkach emisji Obligacji przyjętych na podstawie Uchwały Emisyjnej („**Warunki Emisji**”), hipoteki łącznej umownej (w rozumieniu art. 76 ust. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece) na przysługującym SPV odpowiednio prawie własności i prawie użytkowania wieczystego: (i) nieruchomości obejmującej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 19/1 z obrębu ewidencyjnego numer 6-01-04, o obszarze 0,0954 ha, położonej w Warszawie przy ul. Grzybowskiej, powiat m. st. Warszawa, województwo mazowieckie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze WA4M/00390353/4, (ii) nieruchomości obejmującej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 19/2 z obrębu ewidencyjnego numer 6-01-04, o obszarze 0,1103 ha, położonej w Warszawie przy ul. Grzybowskiej, powiat m. st. Warszawa, województwo mazowieckie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze WA4M/00396045/4 oraz (iii) nieruchomości obejmującej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 19/10 z obrębu ewidencyjnego numer 6-01-04, o obszarze 0,0600 ha, położonej w Warszawie przy ul. Grzybowskiej, powiat m. st. Warszawa, województwo mazowieckie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze WA4M/00346883/5 (łącznie „**Nieruchomość**”) („**Hipoteka**”), **niniejszym oświadczam, że Wierzyciel Hipoteczny wyraża nieodwołalną i bezwarunkową zgodę na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu [mieszkalnego / usługowego] oznaczonego roboczo numerem [●], znajdującego się na [●] kondygnacji budynku położonego przy ul. Grzybowskiej [●] w Warszawie (działka nr [●] z obrębu ewidencyjnego 6-01-04) („**Lokal**”) i przeniesienie jego własności wraz z odpowiednim udziałem w prawie własności Nieruchomości i w częściach wspólnych powstałego budynku i innych urządzeń posadowionych na tej Nieruchomości, z uwzględnieniem praw niezbędnych do korzystania z Lokalu, bez obciążenia Lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z Lokalu Hipoteką.**

Jednocześnie Wierzyciel Hipoteczny, działając na podstawie art. 31 ust. 6 pkt 2) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach, niniejszym oświadczam, że wskutek złożenia przez Wierzyciela

Hipotecznego niniejszego oświadczenia, Warunki Emisji uległy – na podstawie pkt. 6.3.8 i 6.3.9 Warunków Emisji – zmianie w zakresie warunków zabezpieczenia wierzytelności z tytułu Obligacji poprzez zmianę Nieruchomości jako przedmiotu Hipoteki wskutek bezobciążeniowego ustanowienia własności Lokalu i przeniesienia jego własności na nabywcę.

ZAŁĄCZNIK NR 4

DO UMOWY ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAM

Wzór Żądania Wstrzymania Zgód

[●], dnia [●] r.

Od: [●] („**Obligatariusz**”)

Do: Gessel Trust Services sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („**Administrator**”)

Dotyczy: Obligacji serii F emitowanych przez Resi Capital S.A. z siedzibą w Krakowie („**Emitent**”)

Szanowni Państwo,

działając zgodnie z umową administrowania zabezpieczeniami zawartą pomiędzy Emitentem a Administratorem w dniu 03 sierpnia 2026 r. („**Umowa**”) oraz warunkami emisji wyemitowanych przez Emitenta obligacji zwykłych na okaziciela serii F („**Obligacje**”) z dnia 03 sierpnia 2026 r., [jako *Obligatariusz posiadający / w imieniu Obligatariusza posiadającego*] [●] Obligacji, zważywszy, że w ostatnim poprzedzającym dzień sporządzenia niniejszego oświadczenia Dniu Badania Wskaźnika LTV Wskaźnik LTV osiągnął poziom wyższy niż 70% (siedemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta), niniejszym wnoszę o wstrzymanie wydawania przez Administratora dalszych bezwarunkowych zgód na bezobciążeniowe ustanawianie odrębnej własności Lokali i przeniesienie ich własności na nabywców.

Jednocześnie oświadczam, że Obligatariusz [należy / nie należy] do Grupy Emitenta.

Niniejsze pismo stanowi Żądanie Wstrzymania Zgód w rozumieniu Umowy. Wszelkie wyrażenia pisane w niniejszym piśmie wielką literą, a wprost w nim niezdefiniowane, mają znaczenie nadane im w Umowie.

W imieniu Obligatariusza:

Załączniki:

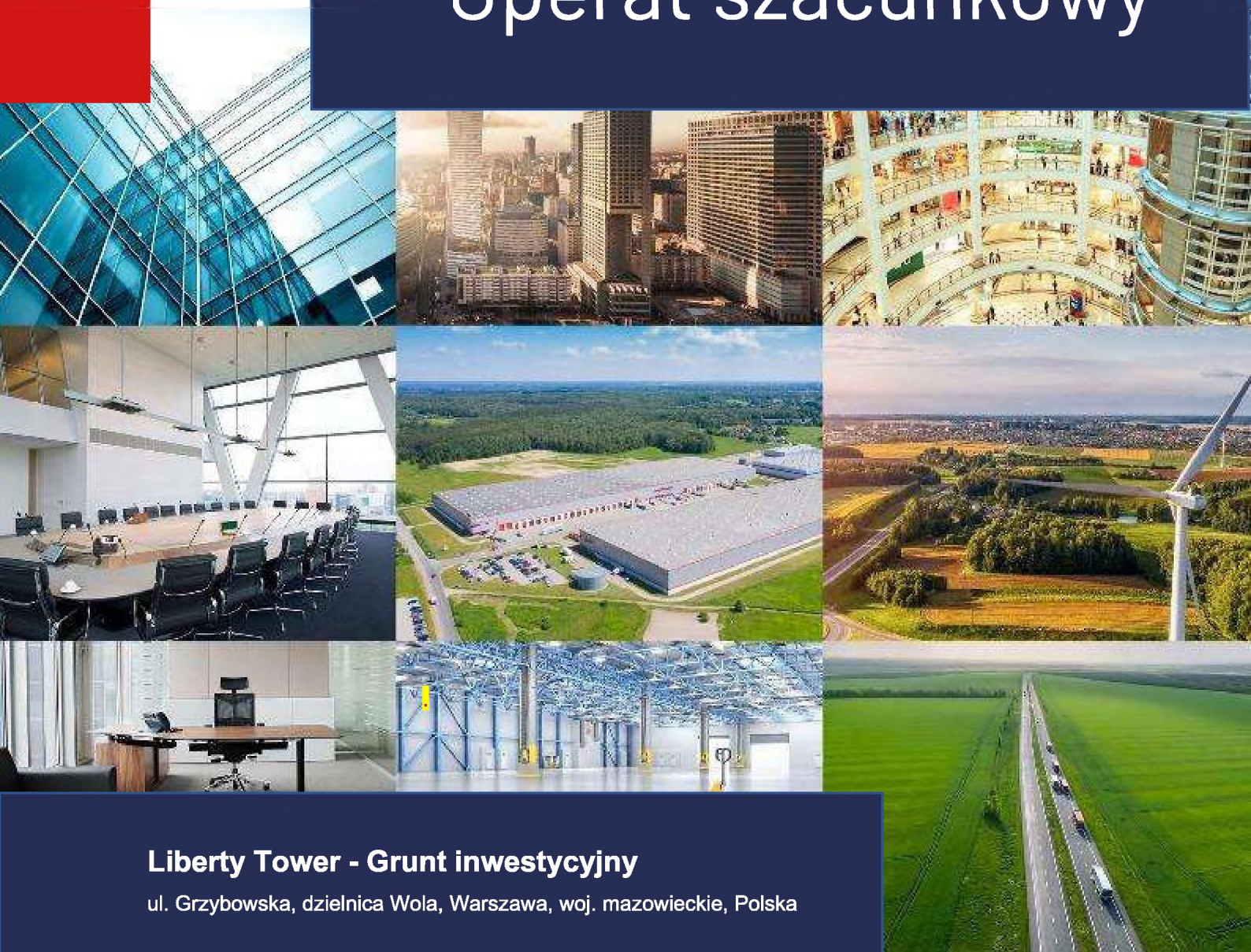
- 1) Dokumenty potwierdzające umocowanie osób podpisujących Instrukcję Obligatariusza w imieniu Obligatariusza.
- 2) Oryginał lub notarialnie poświadczona kopia świadectwa depozytowego, potwierdzającego, że dany Obligatariusz jest posiadaczem Obligacji w liczbie wskazanej w Instrukcji Obligatariusza.

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII F EMITOWANYCH PRZEZ RESI CAPITAL S.A.
Z DNIA 03 SIERPNIA 2026 R.

-

Skrót wyceny Nieruchomości

Operat szacunkowy



Liberty Tower - Grunt inwestycyjny

ul. Grzybowska, dzielnica Wola, Warszawa, woj. mazowieckie, Polska

Data wyceny: 18 luty 2026 r.

Data sporządzenia operatu: 20 luty 2026 r.

Dane kontaktowe:

RECAP SPV 8 Sp. z o.o., ul. Wielicka 20, 30-552 Kraków

Axi Immo Valuation & Advisory sp. z o.o., ul. Twarda 18, 00 – 105 Warszawa

Nr ref.: 21.2026

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Niniejszy wyciąg stanowi integralną część operatu szacunkowego przedstawionego na dalszych stronach niniejszego opracowania.

Lokalizacja	 Źródło: maps.google.pl																							
Adres	ul. Grzybowska, dzielnica Wola, Warszawa, województwo mazowieckie, Polska.																							
Opis nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest prawo własności dz. ew. nr 19/1 oraz 19/2 wraz z prawem użytkowania wieczystego dz. ew. nr 19/10, obręb 6-01-04, o łącznej powierzchni 2.657 m². Na dzień wyceny działki są niezabudowane oraz ogrodzone ogrodzeniem budowlanym i stanowią zwarty kompleks o nieregularnym kształcie, przylegający od strony południowej do ul. Grzybowskiej. W dniu 18 grudnia 2025 r. wydano decyzję udzielającą pozwolenia na budowę inwestycji polegającej na realizacji wysokościowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi w parterze oraz garażem podziemnym, wraz z zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą drogową i techniczną. Decyzja stała się ostateczna w dniu 12 stycznia 2026 r.																							
Powierzchnie	<table><tr><th>Parametr</th><th>Liczba sztuk</th><th>PUM (m²)</th><th>PUU (m²)</th></tr><tr><td>Lokale mieszkalne</td><td>584</td><td>25,000.20</td><td></td></tr><tr><td>Lokale usługowe</td><td>2</td><td></td><td>519.32</td></tr><tr><td>Miejsca parkingowe w garażu</td><td>276</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Komórki lokatorskie</td><td>102</td><td></td><td>300,80</td></tr></table>	Parametr	Liczba sztuk	PUM (m²)	PUU (m²)	Lokale mieszkalne	584	25,000.20		Lokale usługowe	2		519.32	Miejsca parkingowe w garażu	276			Komórki lokatorskie	102		300,80			
Parametr	Liczba sztuk	PUM (m²)	PUU (m²)																					
Lokale mieszkalne	584	25,000.20																						
Lokale usługowe	2		519.32																					
Miejsca parkingowe w garażu	276																							
Komórki lokatorskie	102		300,80																					
Księgi wieczyste	Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgi wieczyste nr: - WA4M/00390353/4 (działka ew. nr 19/1); - WA4M/00396045/4 (działka ew. nr 19/2);																							

	WA4M/00346883/5 (działka ew. nr 19/3, z której powstała działka nr ew. 19/10).
Zakres i cel wyceny	Zakres wyceny obejmuje oszacowanie: - wartości rynkowej nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, według stanu na dzień wyceny; - wartości docelowej nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, przy założeniu, że na dzień wyceny planowana inwestycja została w pełni zrealizowana i oddana do użytkowania, zgodnie z dostarczoną dokumentacją projektową, harmonogramem realizacji, budżetem inwestycji oraz planem komercjalizacji. Niniejsza wycena została sporządzona na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności.
Rodzaj określanej wartości	Podstawę niniejszej wyceny stanowi wartość rynkowa nieruchomości.
Metodologia	Podejście mieszane, metoda pozostałościowa (dla określenia wartości rynkowej nieruchomości wg jej stanu na dzień wyceny). Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej (dla określenia opinii o wartości docelowej lokali mieszkalnych, lokali usługowych oraz wartości docelowej miejsc postojowych i komórek lokatorskich).
Data wyceny	18 luty 2026 r.
Data sporządzenia operatu	20 luty 2026 r.
Wartość rynkowa nieruchomości	273.924.000 PLN Słownie: dwieście siedemdziesiąt trzy miliony dziewięćset dwadzieścia cztery tysiące złotych.
Opinia o wartości docelowej*	896.965.000 PLN Słownie: osiemset dziewięćdziesiąt sześć milionów dziewięćset sześćdziesiąt pięć tysięcy złotych. <i>*Wartość docelowa inwestycji deweloperskiej, przy założeniu, że na dzień wyceny planowana inwestycja została w pełni zrealizowana i oddana do użytkowania, zgodnie z dostarczoną dokumentacją projektową, harmonogramem, kosztami realizacji oraz planem komercjalizacji.</i>

**Autorzy operatu
szacunkowego**

Grzegorz Chmielak

Rzecznawca Majątkowy (uprawnienia zawodowe nr 3064)

Dyplomowany Rzecznawca MRICS – Wielka Brytania

Joanna
Katarzyna
Walczyńska
Joanna Walczyńska

Elektronicznie
podpisany przez
Joanna Katarzyna
Walczyńska
Data: 2026.02.23
13:01:12 +01'00'

Rzecznawca Majątkowy (uprawnienia zawodowe nr 5118)

Dyplomowany Rzecznawca MRICS – Wielka Brytania

Paweł
Gilewski

Elektronicznie podpisany
przez Paweł Gilewski
Data: 2026.02.23 12:56:50
+01'00'

Paweł Gilewski

Rzecznawca Majątkowy (uprawnienia zawodowe nr 2885)

ZAŁĄCZNIK NR 3
DO WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII F EMITOWANYCH PRZEZ RESI CAPITAL S.A.
Z DNIA 03 SIERPNIA 2026 R.

-

Skrót wyceny Udziałów

WYCENA PRZEDMIOTU ZABEZPIECZENIA

UDZIAŁY SPÓŁKI

RECAP SPV 8 Sp. z o.o.

POD EMISJĘ OBLIGACJI

według stanu na dzień 31.03.2026 r.

Opracowane przez MGW Corporate Consulting Group Sp. z o.o.

Warszawa, 23.04.2026 r.

Spis treści

1. Wprowadzenie	3
2. Oświadczenia Doradcy	4
3. Podsumowanie wyników wyceny.....	5
4. Informacje dotyczące przedmiotu wyceny.....	6
5. Zastosowana metodologia wyceny	7
5.1. Metoda Wartości skorygowanych aktywów netto	7
6. Wycena wartości udziałów.....	9
6.1. Wycena wartości udziałów Spółki	9
6.1.1. Założenia ogólne.....	9
6.1.2. Zestawienie aktywów i zobowiązań Spółki.....	10
6.1.3. Korekty dokonane przez Doradcę	13
6.1.4. Wycena wartości udziału.....	14
7. Spis tabel	15
Dane kontaktowe	16

1. WPROWADZENIE

Niniejszy dokument został przygotowany przez MGW Corporate Consulting Group Sp. z o.o. (dalej MGW CCG lub Doradca).

Celem zlecenia jest wycena przedmiotu zabezpieczenia obligacji 100 udziałów w RECAP SPV 8 sp. z o., będącego zabezpieczeniem w formie zastawu rejestrowego dla planowanej emisji obligacji.

Raport został wykonany według stanu na dzień 31.03.2026 r. (dalej Dzień Wyceny), z uwzględnieniem informacji i danych ujawnionych do Dnia Wyceny.

Doradca sporządził wycenę na podstawie dokumentów i informacji przekazanych. Założono, że otrzymane informacje są prawidłowe, rzetelne i że zostały przekazane zgodnie z najlepszą wiedzą przekazujących. MGW CCG nie ponosi odpowiedzialności za ich prawidłowość i rzetelność.

Żadna z osób zaangażowanych w sporządzenie niniejszego Raportu nie jest w jakikolwiek sposób powiązana ze Zleceniodawcą w związku z tym mają one pełną zdolność świadczenia niezależnych usług doradczych.

Zastosowane przez MGW CCG procedury wyceny nie oznaczają, że w ramach niniejszego projektu przeprowadzone zostało badanie sprawozdania finansowego Spółki lub jego przegląd ani w rozumieniu „Ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym”, ani w rozumieniu Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej.

Wycena przedmiotu zabezpieczenia wykonywana jest stosownie do art. 30 ust. 1 ustawy z Ustawa z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tekst jednolity – Dz.U. 2015 poz. 238.). Zgodnie z tym przepisem w przypadku ustanowienia zastawu lub hipoteki jako zabezpieczenia wierzytelności wynikających z obligacji emitent jest obowiązany poddać przedmiot zastawu lub hipoteki wycenie przez podmiot, który posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność.

MGW CCG nie ponosi odpowiedzialności za efekty wykorzystania raportu (w części lub całości) przez osoby niebędące jego adresatem.

MGW CCG nie ponosi odpowiedzialności za skutki jakichkolwiek decyzji podjętych w oparciu o informacje zawarte w niniejszym dokumencie.

Niniejszy raport stanowi całość i żadna jego część lub strona nie powinna być czytana i interpretowana bez zapoznania się z całością raportu.

2. OŚWIADCZENIA DORADCY

Oświadczenie MGW Corporate Consulting Group Sp. z o.o. o możliwości oszacowania wartości godziwej, przedmiotu zabezpieczenia obligacji tj. udziałów spółki RECAP SPV 8 Sp. z o.o.

Niniejszym oświadczam, iż MGW Corporate Consulting Group Sp. z o.o., podmiot dokonujący oszacowania wartości godziwej spółki, posiadał możliwość oszacowania wartości godziwej przedmiotu zabezpieczenia obligacji. .

MGW CCG, wykorzystując posiadane zasoby operacyjne, techniczne i prawne oszacował wartość udziałów Spółki przy zachowaniu ostrożności.

Oświadczenie MGW Corporate Consulting Group Sp. z o.o. o niezależności

MGW Corporate Consulting Group Sp. z o.o., jako podmiot dokonujący oszacowania wartości godziwej przedmiotu zabezpieczenia obligacji , jest podmiotem niezależnym.

Oświadczamy w szczególności, że brak jest bezpośrednich powiązań osobowych lub kapitałowych pomiędzy MGW CCG a:

- podmiotem dla którego przeprowadzamy wycenę,
- podmiotem wycenianym,
- podmiotami pozostającymi z ww. podmiotami w bliskich powiązaniach.

Oświadczenie MGW Corporate Consulting Group Sp. z o.o. o posiadaniu odpowiedniego doświadczenia i kwalifikacji zapewniającej rzetelność wyceny

Niniejszym oświadczam, iż MGW Corporate Consulting Group Sp. z o.o. posiada doświadczenie i kwalifikacje niezbędne, ażeby z dołożeniem najwyższej staranności wymaganej od profesjonalisty wykonać oszacowania wartości godziwej przedmiotu zabezpieczenia obligacji.

3. PODSUMOWANIE WYNIKÓW WYCENY

W efekcie przeprowadzonych przez Doradcę analiz i obliczeń otrzymano następujące wyniki wyceny przedmiotu wyceny:

Tabela 1 Podsumowanie wyników wyceny zastawu rejestrowego na 100 udziałach spółki RECAP SPV 8 sp. z o.o. według stanu na Dzień Wyceny

Przedmiot wyceny	Wartość Spółki
Zastaw rejestrowy na 100 udziałach Spółki RECAP SPV 8 Sp. z o.o.	37 645 395,37 zł

Źródło: Opracowanie własne MGW CCG

Wycena Spółki RECAP SPV 8 sp. z o.o. na Dzień Wyceny wynosi: 37 645 395,37 zł.

Benedykt Wiśniewski
(złożono podpis elektroniczny z certyfikatem kwalifikowanym)

MGW Corporate Consulting Group Sp. z o.o.
Partner Zarządzający, Pełnomocnik

Benedykt
Józef
Wiśniewski

Digitally signed
by Benedykt
Józef Wiśniewski
Date: 2026.04.23
16:16:49 +02'00'

ZAŁĄCZNIK NR 4
DO WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII F EMITOWANYCH PRZEZ RESI CAPITAL S.A.
Z DNIA 03 SIERPNI 2026 R.

Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy

REGULAMIN ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

Postanowienia Ogólne

§ 1

1. Niniejszy Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy („**Regulamin**”) znajduje zastosowanie do obligacji serii F wyemitowanych przez Resi Capital S.A. na podstawie Uchwały Emisyjnej.
2. Wyrażenia pisane w Regulaminie wielką literą, a wprost w nim niezdefiniowane, mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.
3. W przypadku, rozbieżności pomiędzy Regulaminem Zgromadzenia Obligatariuszy a Ustawą o Obligacjach lub Warunkami Emisji decydują postanowienia odpowiednio Ustawy o Obligacjach i Warunków Emisji.

§ 2

Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji lub z Obligacji objętych tym samym kodem w rozumieniu art. 55 ust. 2 Ustawy o Obrocie („**Obligacje**”).

Zwoływanie Zgromadzenia Obligatariuszy

§ 3

1. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje Emitent:
 - a) z zastrzeżeniem ust. 2 poniżej, na żądanie Obligatariusza lub Obligatariuszy reprezentujących przynajmniej 1/10 łącznej wartości nominalnej Obligacji, z wyłączeniem Obligacji umorzonych („**Skorygowana Łączna Wartość Nominalna Obligacji**”); albo
 - b) z własnej inicjatywy.
2. Zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy w celu przeprowadzenia głosowania nad uchwałą, o której mowa w pkt. 11.3 lub 11.4.3 Warunków Emisji może żądać każdy z Obligatariuszy.
3. Żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy składa się Emitentowi na piśmie lub w postaci elektronicznej wraz z uzasadnieniem.
4. Jeżeli w terminie 14 (czternastu) dni od dnia przedstawienia Emitentowi żądania, o którym mowa w ust. 3 powyżej, Zgromadzenie Obligatariuszy nie zostanie zwołane, sąd rejestrowy właściwy dla Emitenta może, po wezwaniu Emitenta do złożenia wyjaśnień na okoliczność niezwołania zgromadzenia, upoważnić do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy Obligatariuszy występujących z tym żądaniem. Sąd wyznaczy spośród Obligatariuszy występujących z żądaniem osobę uprawnioną do otwarcia Zgromadzenia Obligatariuszy.

§ 4

1. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje się przez ogłoszenie dokonane co najmniej na 21 (dwadzieścia jeden) dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. W ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy zamieszcza się co najmniej informacje wymagane przepisami Ustawy o Obligacjach, w szczególności datę, godzinę, miejsce oraz porządek obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, a także informację o miejscu złożenia Świadcstwa Depozytowego.

3. Ogłoszenie o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy Emitent publikuje na Stronie Internetowej Emitenta. W przypadku zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy na podstawie upoważnienia sądu, o którym mowa w § 3 ust. 4 powyżej, ogłoszenie może zostać opublikowane w dzienniku ogólnopolskim.

Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy

§ 5

Zgromadzenie Obligatariuszy odbywa się w Warszawie.

§ 6

1. Obligacje dają prawo uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy, jeżeli zostanie złożone u Emitenta Świadcstwo Depozytowe. Świadcstwo Depozytowe powinno zostać złożone co najmniej na 7 (siedem) dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy i nie może zostać odebrane przed jego zakończeniem.
2. Do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy nie uprawniają obligacje posiadane przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o Rachunkowości.
3. Listę Obligatariuszy uprawnionych do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy („**Lista Uprawnionych**”) Emitent udostępnia w swojej siedzibie przez co najmniej 3 (trzy) Dni Robocze przed rozpoczęciem tego zgromadzenia. Lista Uprawnionych powinna zawierać:
 - a) imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania albo nazwę (firmę) oraz siedzibę Obligatariusza;
 - b) liczbę Obligacji posiadanych przez Obligatariusza oraz liczbę przysługujących mu głosów.
4. Obligatariusz ma prawo przeglądać Listę Uprawnionych oraz żądać odpisu Listy Uprawnionych za zwrotem kosztów jego sporządzenia lub przesłania listy nieodpłatnie pocztą elektroniczną na wskazany przez niego adres.
5. Obligatariusz ma prawo żądać odpisu dokumentów dotyczących spraw objętych porządkiem obrad Zgromadzenia Obligatariuszy. Emitent wydaje takiemu Obligatariuszowi odpisy odpowiednich dokumentów najpóźniej na 7 (siedem) dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy.

§ 7

1. Obligatariusz może uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika.
2. Udzielenie i odwołanie pełnomocnictwa wymagają formy pisemnej lub formy elektronicznej (w rozumieniu art. 78¹ Kodeksu Cywilnego) pod rygorem nieważności. Oświadczenie woli o udzieleniu lub odwołaniu pełnomocnictwa do wykonywania prawa głosu na rzecz Podmiotu Prowadzącego Rachunek spełnia wymagania formy pisemnej także wtedy, gdy zostanie wyrażone w postaci elektronicznej, o której mowa w art. 13 ust. 1 Ustawy o Obrocie.
3. Pełnomocnikiem Obligatariusza nie może być członek organów Emitenta, pracownik Emitenta, członek organów podmiotu sprawującego kontrolę nad Emitentem ani pracownik takiego podmiotu.

§ 8

1. Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy może odbywać się przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, o ile Emitent tak postanowi w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy. W przypadku niezamieszczenia przez Emitenta w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy informacji o możliwości uczestniczenia w tym Zgromadzeniu Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, udział w tym Zgromadzeniu Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej jest niedopuszczalny.

2. Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej obejmuje 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;
 - b) wykonywanie osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu przed lub w toku Zgromadzenia Obligatariuszy.

Szczegółowe zasady udziału w Zgromadzeniu Obligatariuszy za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wskazanie platformy, za pośrednictwem której Obligatariusze mogą wziąć udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy, winny być określone w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy.

Przebieg Zgromadzenia Obligatariuszy

§ 9

1. Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera członek Zarządu Emitenta lub wyznaczony przez niego przedstawiciel. Niestawiennictwo członka Zarządu Emitenta nie powstrzymuje przeprowadzenia Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. W przypadku, gdy członek Zarządu Emitenta nie stawia się na Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz nie wyznaczy przedstawiciela do otwarcia Zgromadzenia Obligatariuszy zgodnie z ust. 1 powyżej, Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera Obligatariusz uczestniczący w Zgromadzeniu Obligatariuszy, który posiada Obligacje o największej Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej.
3. W przypadku, o którym mowa w § 3 ust. 4, Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera Obligatariusz wyznaczony przez sąd.
4. Po otwarciu Zgromadzenia Obligatariuszy spośród uczestników tego zgromadzenia wybiera się przewodniczącego zgromadzenia.
5. Przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy prowadzi obrady tego zgromadzenia, przy czym bez zgody Obligatariuszy udzielonej w formie uchwały nie ma prawa zmieniać kolejności spraw objętych porządkiem obrad.

§ 10

1. Niezwłocznie po wyborze przewodniczącego Zgromadzenia Obligatariuszy sporządza się listę obecności Obligatariuszy. Listę podpisuje przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. Lista obecności zostaje wyłożona do wglądu podczas obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.
3. Na wniosek Obligatariusza lub Obligatariuszy posiadających przynajmniej 1/10 nominalnej wartości Obligacji reprezentowanych na zgromadzeniu lista obecności powinna zostać sprawdzona przez wybraną w tym celu komisję, złożoną co najmniej z 3 (trzech) osób. Wnioskodawcy mają prawo wyboru jednego członka komisji. W wyniku sprawdzenia przeprowadzonego przez komisję lista obecności może zostać uzupełniona lub sprostowana w trakcie obrad zgromadzenia.

§ 11

1. Zgromadzenie Obligatariuszy jest ważne, jeżeli jest reprezentowana na nim co najmniej połowa Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji.
2. Członek Zarządu Emitenta jest obowiązany złożyć na Zgromadzeniu Obligatariuszy oświadczenie o Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji.

§ 12

Zgromadzenie Obligatariuszy może obradować z przerwami. Zarządzenie przerwy wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na zgromadzeniu. Łączna długość przerw nie może przekroczyć 30 (trzydziestu) dni.

Podejmowanie Uchwał

§ 13

1. Zgromadzenie Obligatariuszy podejmuje uchwały tylko w sprawach objętych porządkiem obrad.
2. Każda Obligacja daje prawo do jednego głosu na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
3. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może dotyczyć w szczególności zmiany Warunków Emisji w zakresie postanowień dotyczących:
 - a) wysokości lub sposobu ustalania wysokości świadczeń wynikających z Obligacji, w tym warunków wypłaty oprocentowania;
 - b) terminu, miejsca lub sposobu spełniania świadczeń wynikających z Obligacji, w tym dni, według których ustala się uprawnionych do tych świadczeń;
 - c) wysokości, formy lub warunków zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji;
 - d) zasad zwoływania, funkcjonowania lub podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy;

zwanych dalej „**postanowieniami kwalifikowanymi Warunków Emisji**”.

4. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może dotyczyć także:
 - a) zmiany postanowień Warunków Emisji niestanowiących postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji;
 - b) określenia trybu oraz kolejności dochodzenia roszczeń z tytułu Obligacji lub zabezpieczenia Obligacji;
 - c) innych spraw zastrzeżonych w Warunkach Emisji do kompetencji Zgromadzenia Obligatariuszy.
5. Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji zapadają większością 3/4 głosów.
6. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie obniżenia wartości nominalnej Obligacji wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
7. Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawach innych niż wymienione w ust. 5 i 6 powyżej zapadają bezwzględną większością głosów.

§ 14

1. Zmiana Warunków Emisji, w tym postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji, w sposób określony w uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy dochodzi do skutku, jeżeli zgodę na zmianę wyrazi Emitent.
2. Oświadczenie o zgodzie lub braku zgody na zmianę Warunków Emisji Emitent jest obowiązany umieścić na Stronie Internetowej Emitenta w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy. Brak publikacji oświadczenia oznacza brak zgody Emitenta na zmianę Warunków Emisji.

§ 15

Zgromadzenie Obligatariuszy może podjąć uchwałę pomimo braku formalnego zwołania, jeżeli Skorygowana Łączna Wartość Nominalna Obligacji jest reprezentowana na tym zgromadzeniu, a nikt

z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia zgromadzenia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad.

Protokół Zgromadzenia

§ 16

1. Z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy sporządza się protokół, który zawiera w szczególności:
 - a) stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy;
 - b) stwierdzenie zdolności Zgromadzenia Obligatariuszy do podejmowania uchwał;
 - c) wskazanie rozpatrywanych przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwał wraz z przytoczeniem ich treści, przy czym przy każdej z uchwał należy podać:
 - i. łączną liczbę głosów ważnych,
 - ii. procentowy udział wartości Obligacji, z których oddano ważne głosy, w Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji,
 - iii. liczbę głosów „za”, „przeciw” i „wstrzymujących się” oraz sformułowanie decyzji zgromadzenia;
 - d) zgłoszone sprzeciwy.
2. Protokół podpisują przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy i osoba sporządzająca protokół. Do protokołu dołącza się listę obecności z podpisami uczestników zgromadzenia oraz listę Obligatariuszy głosujących przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.
3. Protokół, w którym będą zamieszczone uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji, sporządza notariusz.
4. W terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy, Emitent publikuje na Stronie Internetowej Emitenta protokół z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy i udostępnia go co najmniej do dnia upływu terminu na zaskarżenie uchwał.

§ 17

1. Oryginały protokołów lub ich wypisy są gromadzone w księdze protokołów prowadzonej przez Emitenta. Do księgi protokołów dołącza się dowody prawidłowego zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy oraz pełnomocnictwa udzielone przez Obligatariuszy.
2. Księga protokołów jest jawna dla Obligatariuszy oraz może zostać udostępniona sądowi.
3. Obligatariusze oraz Administrator Zabezpieczeń mają prawo żądać wydania odpisów uchwał poświadczonych przez Emitenta za zwrotem kosztów ich sporządzenia.

Koszty Zgromadzenia

§ 18

Koszty zwołania i przeprowadzenia Zgromadzenia Obligatariuszy pokrywa w całości Emitent.

UMOWA ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI

zawarta pomiędzy:

Resi Capital S.A.
jako Emitentem

a

Gessel Trust Services sp. z o.o.
jako Administratorem

Niniejsza umowa administrowania zabezpieczeniami („**Umowa**”) została zawarta w dniu 03 sierpnia 2026 r. pomiędzy:

Resi Capital S.A. z siedzibą w Krakowie, ul. Wielicka 20, 30-552 Kraków, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000838642, posiadającą NIP: 6793198944 i REGON: 385960233, o kapitale zakładowym w wysokości 54.500.000 PLN – w całości wpłaconym („**Emitent**” lub „**Spółka**”), reprezentowaną przez Barbarę Falewicz – Prezesa Zarządu

a

Gessel Trust Services sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Sienna 39 / XV piętro, 00-121 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000734049, posiadającą NIP: 5252752133 i REGON: 380378818, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000 PLN („**Administrator**”), reprezentowaną przez Małgorzatę Badowską – Prezesa Zarządu,

zwanymi dalej łącznie „**Stronami**”, a każda z nich indywidualnie „**Stroną**”.

ZWAŻYWSZY, ŻE:

- A. w dniu 12 maja 2026 r. Zarząd Emitenta podjął uchwałę nr 1/05/2026, na podstawie której w Spółce ustanowiony został I Bezprospektowy Program Emisji Obligacji („**Program**”), w ramach którego Spółka będzie uprawniona do emitowania, w jednej lub wielu seriach, obligacji o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych obligacji nie wyższej niż 200.000.000 PLN (dwieście milionów złotych);
- B. na dzień zawarcia Umowy w ramach Programu zostało wyemitowanych 165.000 (sto sześćdziesiąt pięć tysięcy) zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii E o łącznej wartości nominalnej 165.000.000 PLN (sto sześćdziesiąt pięć milionów złotych), z terminem ich wykupu przypadającym na dzień 18 maja 2029 r., zarejestrowanych w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. pod kodem ISIN PLO378600053;
- C. w dniu 06 lipca 2026 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę nr 1/07/2026, na podstawie której Zarząd Spółki postanowił podjąć działania w celu pozyskania środków przeznaczonych na finansowanie działalności grupy kapitałowej Spółki w drodze emisji w ramach Programu nie więcej niż 35.000 (trzydzieści pięć tysięcy) zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii F o wartości nominalnej 1.000 PLN (jeden tysiąc złotych) każda i łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 35.000.000 PLN (trzydzieści pięć milionów złotych) („**Obligacje**”);
- D. zgodnie z Uchwałą ws. Zamiaru Emisji, Obligacje mają być emitowane jako zabezpieczone, przy czym zabezpieczeniem Obligacji będą Hipoteka, Zastawy oraz Poręczenie;
- E. intencją Stron jest powierzenie Administratorowi pełnienia: (i) w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Poręczenia i Zastawu Zwykłego funkcji administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach, (ii) w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Hipoteki funkcji administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, a (iii) w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Zastawu Rejestrowego funkcji administratora zastawu w rozumieniu art. 4 ust. 4 Ustawy o Zastawie Rejestrowym;

STRONY POSTANOWIŁY, CO NASTĘPUJE:

1. DEFINICJE

- 1.1 Wszelkie zwroty pisane w Umowie wielką literą posiadają następujące znaczenie (przy czym odniesienia do wyrażień w liczbie pojedynczej dotyczą także wyrażień w liczbie mnogiej i odwrotnie, chyba że z kontekstu wynika inaczej):

- 1.1.1 „**Dokumenty Zabezpieczeń**” oznacza łącznie Oświadczenie o Ustanowieniu Hipoteki, Umowę Zastawu Zwykłego, Umowę Zastawu Rejestrowego i Umowę Poręczenia;
- 1.1.2 „**Dzień Emisji**” oznacza dzień, w którym po raz pierwszy prawa z Obligacji zostaną zarejestrowane w ewidencji osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie;
- 1.1.3 „**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela lub dzień ustawowo wolny od pracy w Rzeczypospolitej Polskiej, w którym Administrator prowadzi działalność operacyjną w sposób umożliwiający wykonanie czynności określonych w Umowie;
- 1.1.4 „**Grupa Emitenta**” oznacza podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości;
- 1.1.5 „**Hipoteka**” oznacza ustanawianą przez SPV na rzecz Administratora (działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy), na zasadach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, hipotekę łączną umowną w rozumieniu art. 76 ust. 3 Ustawy o Hipotece na odpowiednio prawie własności i prawie użytkowania wieczystego Nieruchomości;
- 1.1.6 „**Instrukcja Obligatariusza**” oznacza sporządzoną przez Obligatariusza zgodnie ze wzorem stanowiącym Załącznik nr 1 instrukcję dochodzenia przez Administratora zaspokojenia roszczeń Obligatariusza z tytułu Obligacji z przedmiotów Zabezpieczeń, do której to instrukcji powinny zostać załączone (pod rygorem braku jej uznania przez Administratora):
- a) dokumenty potwierdzające umocowanie osób podpisujących Instrukcję Obligatariusza w imieniu Obligatariusza, przy czym wymóg ten nie dotyczy Obligatariuszy będących osobami fizycznymi i działających w imieniu własnym,
 - b) oryginał lub notarialnie poświadczona kopia świadectwa depozytowego, potwierdzającego, że dany Obligatariusz jest posiadaczem Obligacji.
- 1.1.7 „**Kodeks Cywilny**” oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny;
- 1.1.8 „**Kodeks Postępowania Cywilnego**” oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego;
- 1.1.9 „**Koszty**” ma znaczenie nadane w pkt. 8.7;
- 1.1.10 „**Lokale**” oznacza lokale mieszkalne lub usługowe znajdujące się w budynku posadowionym na Nieruchomości w wyniku realizacji Przedsięwzięcia Budowlanego (wraz z przynależnym im udziałem w nieruchomości wspólnej, miejscami postojowymi w garażu podziemnym, miejscami postojowymi naziemnymi lub komórkami lokatorskimi oraz innymi przynależnościami takich lokali);
- 1.1.11 „**Nieruchomość**” oznacza łącznie:
- a) nieruchomość obejmującą działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 19/1 z obrębem ewidencyjnym numer 6-01-04, o obszarze 0,0954 ha, położoną w Warszawie przy ul. Grzybowskiej, powiat m. st. Warszawa, województwo mazowieckie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze WA4M/00390353/4, a której wyłącznym właścicielem na dzień zawarcia Umowy jest SPV,
 - b) nieruchomość obejmującą działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 19/2 z obrębem ewidencyjnym numer 6-01-04, o obszarze 0,1103 ha, położoną w Warszawie przy ul. Grzybowskiej, powiat m. st. Warszawa, województwo mazowieckie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych,

proceedzi księgę wieczystą o numerze WA4M/00396045/4, a której wyłącznym właścicielem na dzień zawarcia Umowy jest SPV,

- c) nieruchomości obejmującą działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 19/10 z obrębu ewidencyjnego numer 6-01-04, o obszarze 0,0600 ha, położoną w Warszawie przy ul. Grzybowskiej, powiat m. st. Warszawa, województwo mazowieckie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze WA4M/00346883/5, a której wyłącznym użytkownikiem wieczystym na dzień zawarcia Umowy jest SPV;

- 1.1.12 **„Nowy Administrator”** ma znaczenie nadane w pkt. 10.4;
- 1.1.13 **„Obligacje”** ma znaczenie nadane w lit. C preambuły Umowy;
- 1.1.14 **„Okres Zabezpieczenia”** oznacza okres od dnia podpisania pierwszego z Dokumentów Zabezpieczeń do dnia pełnego zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych;
- 1.1.15 **„Osoby Zwolnione”** ma znaczenie nadane w pkt. 7.1;
- 1.1.16 **„Oświadczenia Egzekucyjne”** oznacza łącznie Oświadczenie Emitenta o Poddaniu się Egzekucji z Udziałów, Oświadczenie Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji oraz Oświadczenie SPV o Poddaniu się Egzekucji;
- 1.1.17 **„Oświadczenie Emitenta o Poddaniu się Egzekucji z Udziałów”** oznacza oświadczenie Emitenta o dobrowolny, poddaniu się egzekucji z Udziałów co do zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji, składane na rzecz Administratora w trybie art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu Postępowania Cywilnego;
- 1.1.18 **„Oświadczenie Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji”** oznacza oświadczenie Poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji co do zobowiązań Poręczyciela z tytułu Poręczenia z całego majątku Poręczyciela do maksymalnej kwoty nie niższej niż 150% wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji, składane na rzecz Administratora w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego;
- 1.1.19 **„Oświadczenie SPV o Poddaniu się Egzekucji”** oznacza oświadczenie SPV o dobrowolnym poddaniu się egzekucji z Nieruchomości co do zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji, składane na rzecz Administratora w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego;
- 1.1.20 **„Poręczenie”** oznacza udzielane przez Poręczyciela na rzecz Administratora (działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy), na zasadach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, poręczenie (w rozumieniu art. 876 Kodeksu Cywilnego) za zobowiązania pieniężne Emitenta z tytułu Obligacji do maksymalnej kwoty nie niższej niż 150% wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji;
- 1.1.21 **„Poręczyciel”** oznacza Cavatina sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, ul. Wielicka 20, 30-552 Kraków, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000528885;
- 1.1.22 **„Postępowanie”** ma znaczenie nadane w pkt. 7.1;
- 1.1.23 **„Program”** ma znaczenie nadane w lit. A preambuły Umowy;
- 1.1.24 **„Przedsięwzięcie Budowlane”** oznacza przedsięwzięcie budowlane realizowane przez Grupę Emitenta pod nazwą roboczą „Liberty Tower”, w ramach którego Emitent zamierza wybudować na Nieruchomości budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową oraz garażem podziemnym;

- 1.1.25 „**Rachunek Właściwy**” oznacza prowadzony dla SPV mieszkaniowy rachunek powierniczy lub inny właściwy rachunek bankowy, na który nabywca Lokalu zobowiązany będzie dokonać wpłaty ceny nabycia Lokalu zgodnie z zawartą z SPV umową zobowiązującą do ustanowienia odrębnej własności Lokalu i przeniesienia jego własności na nabywcę;
- 1.1.26 „**Rejestr Zastawów**” oznacza rejestr zastawów, o którym mowa w art. 2 ust. 1 Ustawy o Zastawie Rejestrowym;
- 1.1.27 „**Skorygowana Wartość Obligacji**” oznacza łączną wartość nominalną wyemitowanych i niewykupionych Obligacji z wyłączeniem Obligacji posiadanych przez podmioty wchodzące w skład Grupy Emitenta;
- 1.1.28 „**SPV**” oznacza ReCap SPV 8 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, ul. Wielicka 20, 30-552 Kraków, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000890273, będącą spółką zależną Emitenta;
- 1.1.29 „**Strona Internetowa Emitenta**” oznacza stronę internetową Emitenta dostępną pod adresem <https://resicapital.pl> lub innym, który go zastąpi;
- 1.1.30 „**Uchwała ws. Zamiaru Emisji**” ma znaczenie nadane w lit. C preambuły Umowy;
- 1.1.31 „**Udziały**” oznacza 100 (sto) udziałów w kapitale zakładowym SPV o łącznej wartości nominalnej 5.000 PLN (pięć tysięcy złotych), reprezentujących 100% (sto procent) kapitału zakładowego SPV i ogólnej liczby głosów na zgromadzeniu wspólników SPV;
- 1.1.32 „**Umowa Poręczenia**” oznacza zawieraną pomiędzy Poręczycielem a Administratorem (działającym w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy) umowę będącą podstawą udzielenia Poręczenia przez Poręczyciela;
- 1.1.33 „**Umowa Zastawu Rejestrowego**” oznacza zawieraną pomiędzy Emitentem a Administratorem (działającym w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy) umowę będącą podstawą ustanowienia Zastawu Rejestrowego;
- 1.1.34 „**Umowa Zastawu Zwykłego**” oznacza zawieraną pomiędzy Emitentem a Administratorem (działającym w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy) umowę będącą podstawą ustanowienia Zastawu Zwykłego;
- 1.1.35 „**Ustawa o Hipotece**” oznacza ustawę z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece;
- 1.1.36 „**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach;
- 1.1.37 „**Ustawa o Obrocie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi;
- 1.1.38 „**Ustawa o Rachunkowości**” oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości;
- 1.1.39 „**Ustawa o Zastawie Rejestrowym**” oznacza ustawę z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów;
- 1.1.40 „**Warunki Emisji**” oznacza warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 5 Ustawy o Obligacjach, które zostaną przyjęte przez Zarząd Emitenta na podstawie uchwały stanowiącej podstawę emisji Obligacji, o treści zasadniczo zgodnej z ich wzorem przyjętym przez Zarząd Emitenta na podstawie Uchwały ws. Zamiaru Emisji i przekazanym Administratorowi przez zawarciem Umowy;

- 1.1.41 **„Wierzytelności Zabezpieczone”** oznacza wszelkie wierzytelności pieniężne Obligatariuszy z tytułu Obligacji, w szczególności wierzytelności Obligatariuszy o zapłatę przez Emitenta pozostałej do wykupu wartości nominalnej Obligacji, odsetek od Obligacji, premii z tytułu wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta, odsetek za opóźnienie, jak również wierzytelności o zapłatę przez Emitenta kosztów związanych z dochodzeniem wierzytelności pieniężnych z tytułu Obligacji – w tym wynagrodzenia Administratora lub Kosztów zapłaconych przez Obligatariuszy zgodnie z pkt. 0;
- 1.1.42 **„Wnioski Rejestrowe”** oznacza łącznie wnioski, o których mowa w pkt. 3.2.4 i 3.2.8;
- 1.1.43 **„Zabezpieczenia”** oznacza łącznie Hipotekę, Zastawy i Poręczenie;
- 1.1.44 **„Zastaw Rejestrowy”** oznacza ustanawiany przez Emitenta na rzecz Administratora (działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy), na zasadach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, zastaw rejestrowy (w rozumieniu art. 308 Kodeksu Cywilnego) na Udziałach;
- 1.1.45 **„Zastaw Zwykły”** oznacza ustanawiany przez Emitenta na rzecz Administratora (działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy), na zasadach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, zastaw zwykły (w rozumieniu art. 306 w zw. z art. 327 i 328 Kodeksu Cywilnego) na Udziałach;
- 1.1.46 **„Zastawy”** oznacza łącznie Zastaw Zwykły i Zastaw Rejestrowy;
- 1.1.47 **„Żądanie Wstrzymania Zgód”** oznacza sporządzone przez Obligatariusza zgodnie ze wzorem stanowiącym Załącznik nr 4 oświadczenie o żądaniu wstrzymania wydawania przez Administratora bezwarunkowych zgód na bezobciążeniowe wyodrębnienie i przeniesienie własności Lokali na ich nabywców, do którego to oświadczenia powinny zostać załączone (pod rygorem braku jego uznania przez Administratora):
- a) dokumenty potwierdzające umocowanie osób podpisujących Żądanie Wstrzymania Zgód w imieniu Obligatariusza, przy czym wymóg ten nie dotyczy Obligatariuszy będących osobami fizycznymi i działających w imieniu własnym,
 - b) oryginał lub notarialnie poświadczona kopia świadectwa depozytowego, potwierdzającego, że dany Obligatariusz jest posiadaczem Obligacji,
 - c) oświadczenie, że Obligatariusz należy albo nie należy do Grupy Emitenta.
- 1.2 Wszelkie wyrażenia pisane w Umowie wielką literą, a wprost w niej niezdefiniowane, będą miały znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.
- 1.3 Odniesienia do przepisów lub aktów prawnych lub innych regulacji obejmują odniesienie do danego przepisu lub aktu prawnego lub regulacji wraz z wszelkimi nowelizacjami oraz wszelkie akty wykonawcze i przepisy uzupełniające, wprowadzane na podstawie lub w odniesieniu do danego aktu prawnego lub regulacji.
- 1.4 Odniesienia do „osoby” lub „podmiotu” obejmują osobę fizyczną, osobę prawną lub jakąkolwiek inną jednostkę organizacyjną posiadającą w jakiejkolwiek jurysdykcji zdolność prawną lub jakąkolwiek organ władzy lub administracji publicznej jakiejkolwiek jurysdykcji, nie wyłączając organizacji międzynarodowych. Odniesienia do „osoby” lub „podmiotu” obejmują również przedstawicieli i następców prawnych tej osoby lub podmiotu.
- 1.5 Odniesienia do punktu, litery lub załącznika stanowią odniesienia do punktu, litery lub załącznika Umowy.
- 1.6 Nagłówki użyte są w Umowie jedynie dla wygody i należy je pominąć przy interpretacji Umowy.

2. PRZEDMIOT UMOWY

- 2.1 Emitent niniejszym ustanawia Administratora: (i) w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Poręczenia i Zastawu Zwykłego administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach, (ii) w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Hipoteki administratorem hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, a (iii) w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Zastawu Rejestrowego administratorem zastawu w rozumieniu art. 4 ust. 4 Ustawy o Zastawie Rejestrowym i tym samym upoważnia Administratora do wykonywania praw i obowiązków wierzyciela z tytułu Zabezpieczeń we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, a Administrator zgadza się na ustanowienie go: (i) w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Poręczenia i Zastawu Zwykłego administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach, (ii) w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Hipoteki administratorem hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, a (iii) w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Zastawu Rejestrowego administratorem zastawu w rozumieniu art. 4 ust. 4 Ustawy o Zastawie Rejestrowym.
- 2.2 Emitent zobowiązuje się zapewnić, że na rzecz Administratora zostaną dodatkowo złożone Oświadczenia Egzekucyjne, niestanowiące zabezpieczenia Obligacji, natomiast będące instrumentem usprawniającym dochodzenie przez Administratora zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych z przedmiotów Zabezpieczeń.
- 2.3 Administrator jest zobowiązany do wykonywania funkcji określonych w pkt. 2.1 mając na uwadze przede wszystkim interes Obligatariuszy, przy czym Administrator jest uprawniony do wstrzymania się podejmowaniem jakichkolwiek czynności zmierzających do dochodzenia zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych z przedmiotów Zabezpieczeń do czasu otrzymania od Obligatariusza Instrukcji Obligatariusza.

3. OBOWIĄZKI EMITENTA

- 3.1 Emitent zobowiązuje się doręczyć Administratorowi uchwałę Zarządu Emitenta stanowiącą podstawę emisji Obligacji oraz Warunki Emisji w dniu podjęcia przez Zarząd Emitenta uchwały stanowiącej podstawę emisji Obligacji.
- 3.2 W celu zabezpieczenia Wierzytelności Zabezpieczonych, Emitent zobowiązuje się podjąć (lub odpowiednio spowodować, że SPV i Poręczyciel podejmą) wszelkie dozwolone prawem czynności niezbędne do ważnego i skutecznego ustanowienia Zabezpieczeń oraz złożenia Oświadczeń Egzekucyjnych w sposób zgodny z przepisami prawa i postanowieniami Warunków Emisji, w szczególności:
- 3.2.1 doręczyć Administratorowi wszelkie zgody korporacyjne Emitenta lub SPV wymagane zgodnie z przepisami prawa lub postanowieniami odpowiednio statutu Emitenta lub umowy spółki SPV do ważnego i skutecznego ustanowienia Hipoteki, przed złożeniem przez SPV Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki;
- 3.2.2 zapewnić złożenie przez SPV na rzecz Administratora Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki w terminie do Dnia Emisji;
- 3.2.3 zapewnić złożenie przez SPV na rzecz Administratora Oświadczenia SPV o Poddaniu się Egzekucji w dniu złożenia przez SPV Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki oraz zapewnić doręczenie Administratorowi wypisu Oświadczenia SPV o Poddaniu się Egzekucji w terminie 1 (jednego) Dnia Roboczego od dnia jego złożenia;
- 3.2.4 zapewnić złożenie we właściwym sądzie wieczystoksięgowym prawidłowo sporządzonych, kompletnych i należycie opłaconych wniosków o wpis Hipoteki do ksiąg wieczystych Nieruchomości oraz doręczyć Administratorowi kopie lub skany takich wniosków wraz z potwierdzeniem ich złożenia lub nadania listem poleconym do właściwego sądu wieczystoksięgowego w terminie do Dnia Emisji. Celem uniknięcia

wątpliwości, pomimo wezwania wnioskodawcy przez właściwy sąd wieczystoksięgowy do uzupełnienia braków formalnych ww. wniosku, wniosek taki uznaje się za prawidłowy, kompletny i należycie opłacony tak długo, jak wnioskodawca zapewni złożenie we właściwym sądzie wieczystoksięgowym należycie poprawionego lub uzupełnionego wniosku w terminie określonym w, odpowiednio, art. 130 § 1 lub art. 130^{1a} § 3 lub art. 130² § 2 Kodeksu Postępowania Cywilnego, a wniosek ten nie zostanie ponownie zwrócony z tej samej przyczyny;

- 3.2.5 doręczyć Administratorowi wszelkie zgody korporacyjne Emitenta lub SPV wymagane zgodnie z przepisami prawa lub postanowieniami odpowiednio statutu Emitenta lub umowy spółki SPV do ważnego i skutecznego ustanowienia Zastawów, przed zawarciem z Administratorem Umowy Zastawu Zwykłego i Umowy Zastawu Rejestrowego;
 - 3.2.6 zawrzeć z Administratorem Umowę Zastawu Zwykłego i Umowę Zastawu Rejestrowego w terminie do Dnia Emisji;
 - 3.2.7 złożyć na rzecz Administratora Oświadczenie Emitenta o Poddaniu się Egzekucji z Udziałów w dniu zawarcia pomiędzy Emitentem a Administratorem Umowy Zastawu Zwykłego i Umowy Zastawu Rejestrowego oraz doręczyć Administratorowi wypis Oświadczenia Emitenta o Poddaniu się Egzekucji z Udziałów w terminie 1 (jednego) Dnia Roboczego od dnia jego złożenia;
 - 3.2.8 zapewnić złożenie we właściwym sądzie rejestrowym prawidłowo sporządzonego, kompletnego i należycie opłaconego wniosku o wpis Zastawu Rejestrowego w Rejestrze Zastawów oraz doręczyć Administratorowi kopię lub skan takiego wniosku wraz z potwierdzeniem jego złożenia lub nadania listem poleconym do właściwego sądu rejestrowego w terminie do Dnia Emisji. Celem uniknięcia wątpliwości, pomimo wezwania wnioskodawcy przez właściwy sąd rejestrowy do uzupełnienia braków formalnych wniosku o wpis Zastawu Rejestrowego do Rejestru Zastawów, wniosek taki uznaje się za prawidłowy, kompletny i należycie opłacony tak długo, jak wnioskodawca zapewni złożenie we właściwym sądzie rejestrowym należycie poprawionego lub uzupełnionego wniosku w terminie określonym w, odpowiednio, art. 130 § 1 lub art. 130^{1a} § 3 lub art. 130² § 2 Kodeksu Postępowania Cywilnego, a wniosek ten nie zostanie ponownie zwrócony z tej samej przyczyny;
 - 3.2.9 doręczyć Administratorowi wszelkie zgody korporacyjne Emitenta lub Poręczyciela wymagane zgodnie z przepisami prawa lub postanowieniami odpowiednio statutu Emitenta lub umowy spółki Poręczyciela do ważnego i skutecznego udzielenia Poręczenia, przed zawarciem pomiędzy Poręczycielem a Administratorem Umowy Poręczenia;
 - 3.2.10 zapewnić zawarcie przez Poręczyciela z Administratorem Umowy Poręczenia w terminie do Dnia Emisji;
 - 3.2.11 zapewnić złożenie przez Poręczyciela na rzecz Administratora Oświadczenia Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji w dniu zawarcia pomiędzy Poręczycielem a Administratorem Umowy Poręczenia oraz zapewnić doręczenie Administratorowi wypisu Oświadczenia Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji w terminie 1 (jednego) Dnia Roboczego od dnia jego złożenia.
- 3.3 Emitent zobowiązany jest zapewnić, że: (i) żaden z Wniosków Rejestrowych, (ii) złożony przez SPV wniosek o wykreślenie z ksiąg wieczystych Nieruchomości hipotek ustanowionych na zabezpieczenie zobowiązań pieniężnych SPV z tytułu udzielonych SPV pożyczek i wyemitowanych przez SPV obligacji serii A ani (iii) złożony przez Emitenta wniosek o wykreślenie z rejestru zastawów zastawów rejestrowych ustanowionych na zabezpieczenie zobowiązań pieniężnych SPV z tytułu udzielonych SPV pożyczek i wyemitowanych przez SPV obligacji serii A, nie zostanie cofnięty przez wnioskodawcę, jak również, że wnioskodawca

podejmie wszelkie czynności prawne i faktyczne pozostające w kompetencji wnioskodawcy w celu doprowadzenia do jak najszybszego rozpoznania przedmiotowych wniosków przez właściwy sąd wieczystoksięgowy lub rejestrowy oraz powstrzyma się od jakichkolwiek działań, które mogłyby doprowadzić do wstrzymania lub istotnego opóźnienia rozpoznania przedmiotowych wniosków przez właściwy sąd wieczystoksięgowy lub rejestrowy.

3.4 Emitent zobowiązany jest zapewnić doręczenie Administratorowi, za pośrednictwem poczty elektronicznej:

3.4.1 skanów postanowień sądu wieczystoksięgowego o wpisie Hipoteki w księgach wieczystych Nieruchomości, w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych od dnia otrzymania takiego postanowienia przez właściwego wnioskodawcę;

3.4.2 skanów postanowień sądu wieczystoksięgowego o wykreśleniu z ksiąg wieczystych Nieruchomości hipotek ustanowionych na zabezpieczenie zobowiązań pieniężnych SPV z tytułu udzielonych SPV pożyczek i wyemitowanych przez SPV obligacji serii A, w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych od dnia otrzymania takiego postanowienia przez właściwego wnioskodawcę;

3.4.3 skanu postanowienia sądu rejestrowego o wpisie Zastawu Rejestrowego do Rejestru Zastawów, w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych od dnia otrzymania takiego postanowienia przez właściwego wnioskodawcę;

3.4.4 skanów postanowień sądu rejestrowego o wykreśleniu z Rejestru Zastawów zastawów rejestrowych ustanowionych na Udziałach na zabezpieczenie zobowiązań pieniężnych SPV z tytułu udzielonych SPV pożyczek i wyemitowanych przez SPV obligacji serii A, w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych od dnia otrzymania takiego postanowienia przez właściwego wnioskodawcę.

3.5 Emitent zobowiązany jest do podejmowania lub zapewnienia podejmowania odpowiednio przez SPV i Poręczyciela poniższych działań:

3.5.1 przekazywania Administratorowi, za pośrednictwem poczty elektronicznej i nie później niż w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od dnia zgłoszenia przez Administratora żądania, wyjaśnień dotyczących stanu prawnego lub faktycznego Nieruchomości lub Udziałów, w tym umożliwienia Administratorowi wglądu do wszelkich dokumentów związanych ze stanem prawnym lub faktycznym Nieruchomości lub Udziałów lub doręczenia Administratorowi poświadczonych kopii ww. dokumentów, o ile w racjonalnej ocenie Administratora zaistnieje potrzeba dokonania takich czynności;

3.5.2 przekazywania Administratorowi, za pośrednictwem poczty elektronicznej i w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych po jej powzięciu, informacji o:

a) wszelkich zdarzeniach dotyczących Nieruchomości lub Udziałów mogących mieć wpływ na ważność, skuteczność lub egzekwowalność odpowiednio Hipoteki lub Zastawów,

b) wszelkich zdarzeniach dotyczących istotnych aktywów Poręczyciela lub mających istotny wpływ na sytuację finansową Poręczyciela, w szczególności wszelkich działaniach podjętych lub planowanych w celu wszczęcia postępowania egzekucyjnego z majątku Poręczyciela lub wszczęciu postępowania egzekucyjnego z majątku Poręczyciela,

c) wszelkich działaniach podjętych w celu wszczęcia postępowania egzekucyjnego lub wszczęciu postępowania egzekucyjnego z przedmiotów Zabezpieczeń,

d) wszelkich zmianach w dokumentach i informacjach przekazanych Administratorowi w wykonaniu Umowy lub Dokumentów Zabezpieczeń;

- 3.5.3 podejmowania wszelkich prawem przewidzianych działań, aby Nieruchomości i Udziały znajdowały się w stanie umożliwiającym zaspokojenie Wierzytelności Zabezpieczonych oraz powstrzymania się od podejmowania działań, których celem lub skutkiem mogłoby być uniemożliwienie lub znaczne utrudnienie możliwości zaspokojenia się przez Obligatariuszy z Zabezpieczeń, z zastrzeżeniem działań dozwolonych przez Warunki Emisji.
- 3.6 Emitent zobowiązany jest do przekazywania Administratorowi, za pośrednictwem poczty elektronicznej i w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych od dnia wystąpienia danego zdarzenia, informacji o:
- 3.6.1 publikacji na Stronie Internetowej Emitenta Zaktualizowanej Wyceny Nieruchomości;
 - 3.6.2 powstaniu nowych udziałów w kapitale zakładowym SPV;
 - 3.6.3 otrzymaniu od Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji;
 - 3.6.4 dokonaniu przez Emitenta zawiadomienia o wcześniejszym wykupie Obligacji na żądanie Emitenta;
 - 3.6.5 publikacji na Stronie Internetowej Emitenta: (i) Raportu Okresowego Emitenta, (ii) Raportu Okresowego Poręczyciela, (iii) Kwartalnych Danych Finansowych Emitenta oraz (iv) Oświadczenia Zgodności;
 - 3.6.6 podjęciu uchwały przez Zgromadzenie Obligatariuszy wraz z przekazaniem Administratorowi skanu protokołu Zgromadzenia Obligatariuszy lub informacji o opublikowaniu skanu protokołu Zgromadzenia Obligatariuszy na Stronie Internetowej Emitenta.
- 3.7 Emitent zobowiązany jest do przekazywania Administratorowi, za pośrednictwem poczty elektronicznej i w terminie określonym w Warunkach Emisji, informacji o wystąpieniu Przypadku Natychmiastowego Wykupu, Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania lub Przypadku Naruszenia.
- 3.8 Emitent zobowiązuje się, że będzie współpracować i zapewni, że SPV i Poręczyciel będą współpracować z Administratorem w związku z wszelkimi zgłoszeniami, zgodami lub zezwoleniami, które muszą zostać dokonane lub uzyskane w związku z zaspokojeniem Wierzytelności Zabezpieczonych z przedmiotów Zabezpieczeń.
- 3.9 Emitent zobowiązuje się do publikowania na Stronie Internetowej Emitenta właściwych ogłoszeń i powiadomień kierowanych przez Administratora do Obligatariuszy, niezwłocznie po otrzymaniu treści takiego ogłoszenia od Administratora. Przekazanie przez Administratora ogłoszenia kierowanego do Obligatariuszy do publikacji na Stronie Internetowej Emitenta, uznawane będzie na potrzeby przesądzenia istnienia odpowiedzialności Administratora za prawidłowe dokonanie ogłoszenia. Administrator nie ponosi odpowiedzialności za opóźnienie lub zaniechanie prawidłowej publikacji takiego ogłoszenia na Stronie Internetowej Emitenta.
- 3.10 Emitent zobowiązuje się udzielić Administratorowi lub osobom przez niego wskazanym wszelkich niezbędnych pełnomocnictw w zakresie niezbędnym dla prawidłowego wykonania Umowy, o treści i zakresie wspólnie uzgodnionym przez Strony.

4. UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI ADMINISTRATORA

- 4.1 Administrator jest uprawniony i zobowiązany do:
- 4.1.1 podjęcia wszelkich, pozostających po stronie Administratora czynności niezbędnych do ustanowienia Zabezpieczeń, w szczególności sporządzenia lub weryfikacji sporządzonych przez Emitenta projektów Dokumentów Zabezpieczeń oraz – pod warunkiem należytego wykonania przez Emitenta jego zobowiązań określonych

odpowiednio w pkt. 3.2.5 i 3.2.9 – zawrzeć z Emitentem Umowę Zastawu Zwykłego i Umowę Zastawu Rejestrowego oraz zawrzeć z Poręczycielem Umowę Poręczenia;

- 4.1.2 wykonywania we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, praw i obowiązków wierzyciela z tytułu Zabezpieczeń, w tym z wykorzystaniem Oświadczeń Egzekucyjnych;
- 4.1.3 reprezentowania interesów Obligatariusza wobec Emitenta, SPV i Poręczyciela w zakresie zaspokojenia wymagalnych Wierzytelności Zabezpieczonych poprzez egzekucję z przedmiotów Zabezpieczeń;
- 4.1.4 podejmowania wszystkich niezbędnych czynności faktycznych lub prawnych zmierzających do zaspokojenia Obligatariusza poprzez egzekucję z przedmiotów Zabezpieczeń na warunkach określonych w Umowie, Warunkach Emisji oraz Dokumentach Zabezpieczeń;
- 4.1.5 informowania Obligatariuszy oraz Emitenta o przystąpieniu przez Administratora do zaspokojenia wymagalnych Wierzytelności Zabezpieczonych poprzez egzekucję z przedmiotów Zabezpieczeń;
- 4.1.6 dokonania podziału pomiędzy Obligatariuszy wszelkich kwot pieniężnych uzyskanych w wyniku zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych z przedmiotów Zabezpieczeń oraz przekazania każdemu z Obligatariuszy właściwych części ww. kwot;

przy czym Administrator jest uprawniony do powstrzymania się z podejmowaniem jakichkolwiek czynności zmierzających do zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych poprzez egzekucję z przedmiotów Zabezpieczeń do czasu otrzymania Instrukcji Obligatariusza, która powinna zostać sporządzona przez Obligatariusza w formie pisemnej lub w formie elektronicznej i doręczona Administratorowi zgodnie z pkt. 11.

4.2 W przypadku:

- 4.2.1 braku zapłaty przez Emitenta wynagrodzenia Administratora określonego w pkt. 8.1 w całości lub w części;
- 4.2.2 braku przekazania na rachunek Administratora kwot niezbędnych do pokrycia Kosztów zgodnie z pkt. 8.7 w całości lub w części;

Administrator może powstrzymać się od podejmowania czynności określonych w Umowie lub Dokumentach Zabezpieczeń, w szczególności związanych z dochodzeniem zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych z przedmiotów Zabezpieczeń, do czasu odpowiednio zapłaty takiego wynagrodzenia lub przekazania tych kwot przez Emitenta. W celu umożliwienia Administratorowi podjęcia czynności określonych w Umowie lub Dokumentach Zabezpieczeń, w szczególności związanych z dochodzeniem zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych z przedmiotów Zabezpieczeń, Obligatariusz jest uprawniony – na zasadach uzgodnionych odrębnie z Administratorem – odpowiednio do zapłaty wymagalnego wynagrodzenia Administratora lub przekazania na rachunek Administratora kwot niezbędnych do pokrycia Kosztów, a przekazane w ten sposób przez Obligatariusza na rzecz Administratora kwoty powiększać będą Wierzytelność Zabezpieczoną takiego Obligatariusza, na co Emitent niniejszym wyraża zgodę.

- 4.3 Emitent nie jest uprawniony do wydawania Administratorowi wiążących poleceń lub instrukcji co do wykonywania przez niego obowiązków wynikających z Umowy, Dokumentów Zabezpieczeń lub z przepisów prawa.
- 4.4 Administrator ma jedynie takie obowiązki, które są lub będą wyraźnie określone w Umowie lub Dokumentach Zabezpieczeń. Obowiązki Administratora wynikające z wyżej wymienionych dokumentów mają charakter wyłącznie administracyjny, chyba że dokumenty te wyraźnie stanowią inaczej. Zasady dochodzenia zaspokojenia z przedmiotów Zabezpieczeń zostaną określone w Dokumentach Zabezpieczeń w sposób zgodny z Warunkami Emisji.

- 4.5 Administrator powinien podejmować działania leżące w najlepszym interesie Obligatariuszy lub powstrzymać się od działania stosownie do zaistniałych okoliczności.
- 4.6 Administrator nie jest zobowiązany do podjęcia ani zaniechania żadnej czynności, jeśli według jego racjonalnej opinii, stanowiłoby to lub mogłoby stanowić naruszenie bezwzględnie obowiązującego przepisu prawa, Warunków Emisji lub Umowy bądź też naruszenie zobowiązania do zachowania poufności. Na zasadne żądanie Obligatariusza, Administrator wskaże w formie dokumentowej rodzaj naruszenia, jakie wywołałoby jego działanie lub zaniechanie wskazane w poprzednim zdaniu.
- 4.7 Administrator jest uprawniony do wykonywania swoich zobowiązań z tytułu Umowy lub Dokumentów Zabezpieczeń z pomocą zaangażowanych przez i na koszt (z zastrzeżeniem pkt. 8.7) Administratora osób trzecich, w szczególności GESSEL, Kozirowski Kancelaria Radców Prawnych i Adwokatów sp. p. z siedzibą w Warszawie, za działania i zaniechania których Administrator ponosi odpowiedzialność jak za działania i zaniechania własne.
- 4.8 W związku z realizacją Przedsięwzięcia Budowlanego oraz ustanawianiem w jego ramach odrębnej własności Lokali i przenoszeniem własności Lokali na ich nabywców, Administrator Zabezpieczeń, działając jako podmiot wykonujący uprawnienia wierzyciela hipotecznego w stosunku do Hipoteki, niniejszym zobowiązuje się do:
- 4.8.1 złożenia na rzecz SPV, w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od dnia doręczenia Administratorowi żądania SPV w tym przedmiocie, sporządzonego w formie pisemnej lub formie elektronicznej lub w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym (według żądania SPV) oświadczenia o udzieleniu indywidualnej promesy wyrażenia zgody na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności danego Lokalu i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny jego sprzedaży na Rachunek Właściwy, o treści zasadniczo zgodnej ze wzorem stanowiącym Załącznik nr 2 do Umowy;
- 4.8.2 złożenia na rzecz SPV, w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od dnia doręczenia Administratorowi żądania SPV w tym przedmiocie, do którego to żądania SPV zobowiązana będzie dołączyć: (i) kopię zawartej z nabywcą Lokalu umowy zobowiązującej do ustanowienia odrębnej własności Lokalu i przeniesienia jego własności na tego nabywcę oraz (ii) potwierdzenie wpłaty przez tego nabywcę pełnej ceny nabycia Lokalu na Rachunek Właściwy, sporządzonego w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym oświadczenia o udzieleniu bezwarunkowej zgody na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności danego Lokalu i przeniesienie jego własności na nabywcę, o treści zasadniczo zgodnej ze wzorem stanowiącym Załącznik nr 3 do Umowy;
- przy czym wykonanie powyższych zobowiązań Administratora nie jest uzależnione od otrzymania przez Administratora jakichkolwiek dodatkowych instrukcji, zgód lub innych oświadczeń Obligatariuszy, z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdy w ostatnim Dniu Badania Wskaźnika LTV Wskaźnik LTV będzie wyższy niż 70% (siedemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta), a Obligatariusze reprezentujący łącznie co najmniej 50% (pięćdziesiąt procent) Skorygowanej Wartości Obligacji doręczą Administratorowi Żądanie Wstrzymania Zgód, Administrator odmówi wydawania dalszych bezwarunkowych zgód na bezobciążeniowe ustanawianie odrębnej własności Lokali i przeniesienie ich własności na nabywców.
- 4.9 Żądanie Wstrzymania Zgód powinno zostać sporządzone przez Obligatariusza w formie pisemnej lub w formie elektronicznej i doręczone Administratorowi zgodnie z pkt. 11.
- 4.10 Administrator będzie uprawniony i zobowiązany do wznowienia składania na rzecz SPV dalszych bezwarunkowych zgód na bezobciążeniowe ustanawianie odrębnej własności Lokali i przeniesienie ich własności na nabywców, po przedstawieniu Administratorowi przez Emitenta dowodu dokonania przez Emitenta Wcześniejszego Wykupu części wartości nominalnej

wszystkich Obligacji (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości nominalnej Obligacji, nieprowadzący do umorzenia wykupywanych Obligacji) równej łącznie kwocie powodującej, że w wyniku przeprowadzenia takiego Wcześniejszego Wykupu łączna wartość nominalna Obligacji ulegnie obniżeniu do takiej wysokości, której ustalenie na Dzień Aktualizacji Wyceny Nieruchomości powodowałoby utrzymanie Wskaźnika LTV na poziomie nie wyższym niż 70% (siedemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta), przy czym tak ustalona część wartości nominalnej jednej Obligacji zostanie zaokrąglona w górę do pełnego grosza.

5. UZYSKANIE ZASPOKOJENIA Z PRZEDMIOTÓW ZABEZPIECZEŃ

- 5.1 Zaspokojenie Wierzytelności Zabezpieczonych poprzez egzekucję z przedmiotów Zabezpieczeń będzie następować na zasadach określonych w przepisach prawa, Umowie, Warunkach Emisji oraz Dokumentach Zabezpieczeń, po uprzednim powiadomieniu Emitenta przez Administratora o zamiarze dochodzenia zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych poprzez egzekucję z przedmiotów Zabezpieczeń.
- 5.2 Administrator, podejmując decyzję o sposobie prowadzenia egzekucji z przedmiotów Zabezpieczeń, będzie brał pod uwagę przede wszystkim najlepsze interesy Obligatariuszy, a w dalszej kolejności także interes Emitenta, SPV i Poręczyciela, w zakresie w jakim ich realizacja nie zagraża interesom Obligatariuszy.
- 5.3 W przypadku uzyskania przez Administratora zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych z przedmiotów Zabezpieczeń, Administrator dokona odpowiedniego rozliczenia uzyskanych kwot, przy czym kwoty te zostaną przeznaczone przez Administratora:
 - 5.3.1 w pierwszej kolejności – na poczet zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych w zakresie wynagrodzenia Administratora i Kosztów zapłaconych przez Obligatariuszy zgodnie z pkt. 0, proporcjonalnie do kwot wynagrodzenia Administratora i Kosztów, jakie zostały zapłacone przez danego Obligatariusza;
 - 5.3.2 w drugiej kolejności – na poczet zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych w pozostałym zakresie, proporcjonalnie do wielkości Wierzytelności Zabezpieczonej, jaką posiadał dany Obligatariusz;
 - 5.3.3 w trzeciej kolejności – po całkowitym zaspokojeniu Wierzytelności Zabezpieczonych – na zwrot nadwyżki na rzecz Emitenta, z zastrzeżeniem, że Administrator uprawniony jest do jednostronnego potrącenia wierzytelności Emitenta o zwrot ww. nadwyżki z wierzytelnością Administratora o zapłatę przez Emitenta wynagrodzenia Administratora zgodnie z pkt. 8.1 lub zwrot przez Emitenta Kosztów zgodnie z pkt. 8.7, które to potrącenie następuje na podstawie oświadczenia Administratora złożonego Emitentowi w formie pisemnej lub elektronicznej.
- 5.4 Wszelkie środki pieniężne uzyskane przez Administratora w wyniku zaspokojenia z przedmiotów Zabezpieczeń, które zgodnie z pkt. 5.3 powinny zostać przeznaczone na poczet zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych, zostaną przekazane przez Administratora na rzecz Obligatariusza przelewem na rachunek bankowy Obligatariusza wskazany w Instrukcji Obligatariusza, w terminie 20 (dwudziestu) Dni Roboczych od dnia ich otrzymania przez Administratora lub od doręczenia Administratorowi Instrukcji Obligatariusza, w zależności od tego, które z tych zdarzeń nastąpi później.
- 5.5 Jeżeli wystąpią przesłanki uprawniające Administratora do złożenia do depozytu sądowego kwot uzyskanych z zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych z przedmiotów Zabezpieczeń, w szczególności w przypadku, gdy Obligatariusz niełoży Administratorowi Instrukcji Obligatariusza, Administrator złoży odpowiednią część tak uzyskanych kwot do depozytu sądowego.

6. ODPOWIEDZIALNOŚĆ ADMINISTRATORA

- 6.1 Administrator powinien dołożyć należytej staranności, z uwzględnieniem profesjonalnego charakteru wykonywanej działalności, przy wykonywaniu Umowy. Administrator nie będzie ponosić odpowiedzialności za żadne działanie lub zaniechanie, jeśli jego działanie lub powstrzymanie się od działania jest zgodne z instrukcją Obligatariusza składaną zgodnie z Umową i przepisami prawa, jak również w przypadku, gdy powstrzymanie się od działania jest skutkiem braku otrzymania przez Administratora Instrukcji Obligatariusza lub okoliczności, o których mowa w pkt. 4.2.
- 6.2 Administrator nie ponosi odpowiedzialności za:
- 6.2.1 adekwatność, rzetelność lub kompletność informacji (ustnych lub pisemnych) przekazywanych Administratorowi w związku z Umową lub Dokumentami Zabezpieczeń;
 - 6.2.2 ważność lub skuteczność Zabezpieczeń lub Oświadczeń Egzekucyjnych, z zastrzeżeniem, że Administrator zobowiązany jest do weryfikacji Dokumentów Zabezpieczeń i Oświadczeń Egzekucyjnych w zakresie spełnienia stawianych przez przepisy prawa powszechnie obowiązującego wymogów co do formy i treści (*essentialia negotii*) ww. dokumentów;
 - 6.2.3 możliwość odzyskania kwot należnych z tytułu Wierzytelności Zabezpieczonych, w szczególności ze względu na wartość Nieruchomości lub Udziałów lub wielkość majątku Poręczyciela niewystarczającą do pełnego lub częściowego zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych.
- 6.3 W przypadku, gdyby wykonywanie funkcji Administratora wymagało dostarczenia przez Emitenta, SPV, Poręczyciela lub Obligatariusza w określonym terminie informacji lub dokumentów, to wobec ich niedostarczenia na czas z przyczyn, za które Administrator odpowiedzialności nie ponosi, Administrator nie ponosi odpowiedzialności za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie jego zobowiązań z tytułu Umowy lub Dokumentów Zabezpieczeń.
- 6.4 Administrator nie ponosi odpowiedzialności za żadne działanie podjęte lub zaniechane przez niego na podstawie lub w związku z Umową lub Dokumentami Zabezpieczeń lub emisją Obligacji i w ich ramach, chyba że takie działanie lub zaniechanie były spowodowane winą umyślną lub rażącym niedbalstwem po jego stronie. Emitent i Obligatariusze nie będą uprawnieni do dochodzenia od Administratora oraz jakichkolwiek osób działających w jego imieniu lub na jego zlecenie jakichkolwiek roszczeń z tytułu działania lub zaniechania Administratora w związku z wykonywaniem Umowy lub Dokumentów Zabezpieczeń, o ile podstawą powstania takiego roszczenia nie było działanie Administratora lub jakichkolwiek osób działających w jego imieniu lub na jego zlecenie z winy umyślnej lub w wyniku rażącego niedbalstwa.
- 6.5 Administrator nie ponosi odpowiedzialności wobec Obligatariuszy za szkodę wywołaną działaniem lub zaniechaniem Emitenta, SPV lub Poręczyciela oraz jakichkolwiek osób działających w ich imieniu lub na ich zlecenie, które nie było zależne od Administratora lub o którym Administrator nie wiedział, w szczególności wynikającą ze złożenia przez Emitenta, SPV lub Poręczyciela w Umowie lub Dokumentach Zabezpieczeń oświadczeń nieprawdziwych, niekompletnych lub wprowadzających w błąd bądź niezłożenia przez ww. podmioty oświadczenia o stanach lub zdarzeniach, mających lub mogących mieć wpływ na prawidłową realizację Umowy lub Dokumentów Zabezpieczeń, w tym należyte zabezpieczenie interesów Obligatariuszy.
- 6.6 Administrator nie ponosi odpowiedzialności za żadne opóźnienie (ani jego konsekwencje) przy uznawaniu rachunku kwotą wymaganą na podstawie Umowy, płatną przez Administratora, jeśli Administrator podjął z zachowaniem należytej staranności działania tak szybko, jak to było możliwe z praktycznego punktu widzenia, w celu zastosowania się do regulacji lub procedur operacyjnych uznanego systemu rozliczeniowego, z którego Administrator korzysta dla tego celu.

- 6.7 Odpowiedzialność Administratora z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy lub Dokumentów Zabezpieczenia ograniczona jest do 2-krotności otrzymanego przez Administratora wynagrodzenia netto (tj. bez kwoty podatku od towarów i usług) z tytułu Umowy.
- 6.8 Odpowiedzialność Stron z tytułu lub w związku z Umową ograniczona jest do wysokości szkody rzeczywistej (*damnum emergens*) i nie obejmuje utraconych korzyści (*lucrum cessans*) drugiej Strony.

7. KLAUZULA INDEMNITY

- 7.1 W przypadku, gdy Administrator, członkowie jego zarządu, prokurenci, pracownicy lub współpracownicy lub inne podmioty działające na zlecenie Administratora, w tym partnerzy (wspólnicy), pracownicy lub współpracownicy podmiotu działającego na zlecenie Administratora (łącznie „**Osoby Zwolnione**”) zostaną włączone przez osobę trzecią w jakimkolwiek charakterze w proces, postępowanie, w tym postępowania sądowe, administracyjne, egzekucyjne, dochodzenie lub śledztwo oraz innego rodzaju postępowania związane jakimkolwiek powództwem lub roszczeniem, niezależnie od jego charakteru i jurysdykcji, z wyłączeniem postępowań pomiędzy Administratorem a Emitentem (łącznie „**Postępowanie**”), w związku z jakąkolwiek kwestią związaną z Umową lub Dokumentami Zabezpieczeń lub emisją Obligacji, wówczas Emitent zobowiązuje się:
- 7.1.1 zwolnić z odpowiedzialności, chronić oraz zabezpieczać Osoby Zwolnione w możliwie najszerszym zakresie dozwolonym przepisami prawa przed jakimkolwiek szkodami, roszczeniami, odszkodowaniami, zobowiązaniami oraz koniecznymi i uzasadnionymi wydatkami (w tym kosztami obsługi prawnej oraz innymi kosztami i wydatkami poniesionymi w związku z dochodzeniem, przygotowaniem lub obroną przed wszelkimi takimi roszczeniami lub grożącymi lub będącymi w toku Postępowaniami) powstałymi w związku z jakąkolwiek kwestią w jakikolwiek sposób związaną z Umową lub Dokumentami Zabezpieczeń lub emisją Obligacji, a w przypadku, gdy nie będzie to możliwe – naprawić lub zwrócić Osobom Zwolnionym wszelkie uzasadnione oraz udokumentowane wydatki, odszkodowania, chyba że stosowny sąd stwierdzi w prawomocnym orzeczeniu, że takie szkody, roszczenia, odszkodowania, zobowiązania lub wydatki były wynikiem winy umyślnej danej Osoby Zwolnionej;
- 7.1.2 zwrócić Osobom Zwolnionym wszelkie wydatki (w tym koszty spraw sądowych i koszty zastępstwa procesowego) w miarę jak takie Osoby Zwolnione będą ponosić takie wydatki w związku z Postępowaniem, niezwłocznie po ich poniesieniu.
- 7.2 Żadna z Osób Zwolnionych innych niż Administrator nie będzie ponosiła odpowiedzialności wobec Emitenta, SPV, Poręczyciela lub Obligatariuszy ani wobec żadnej innej osoby, w związku z jakąkolwiek kwestią związaną z Umową lub Dokumentami Zabezpieczeń lub emisją Obligacji. Powyższe ograniczenia odpowiedzialności nie mają zastosowania w przypadku wyrządzenia szkody wskutek winy umyślnej po stronie Osoby Zwolnionej.
- 7.3 W przypadku zgłoszenia przez osoby trzecie wobec Osoby Zwolnionej roszczeń, pism lub zawiadomień będących konsekwencją okoliczności wskazanych powyżej, Osoba Zwolniona zobowiązuje się, a Administrator zobowiązuje się zapewnić realizację tego zobowiązania za Osobę Zwolnioną inną niż Administrator, w zakresie dopuszczalnym przez przepisy prawa:
- 7.3.1 powiadomić o tym fakcie Emitenta niezwłocznie (nie później niż w ciągu 5 (pięciu) Dni Roboczych, lecz w każdym przypadku w terminie umożliwiającym podjęcie środków prawnych w terminie określonym przez sąd, urząd lub inny organ prowadzący Postępowanie) po zgłoszeniu roszczenia wraz udostępnieniem pełnej treści właściwego pozwu, pisma lub zawiadomienia;
- 7.3.2 konsultować z Emitentem podejmowane działania i przyjętą strategię;

- 7.3.3 umożliwić Emitentowi, na jego żądanie, udział w postępowaniu, w tym w formie interwencji ubocznej oraz umożliwić przedstawianie pisemnego stanowiska w zakresie formułowanych zarzutów lub roszczeń;
- 7.3.4 bez uprzedniej, wyraźnej zgody Emitenta, nie zawierać ugody, nie zrzekać się roszczeń i zarzutów, ani nie uznawać powództwa.
- 7.4 Osoba Zwolniona będzie miała swobodę, bez odwoływania się do Emitenta i ze zwolnieniem z obowiązków określonych w pkt. 7.2, podejmowania działań w jakiegokolwiek sprawie, która mogłaby spowodować powstanie odpowiedzialności określonej w pkt. 7.1, jeżeli Emitent opóźnia się z zajęciem się sprawą, pod warunkiem, że Osoba Zwolniona powiadomiła Emitenta (w formie dokumentowej) o swoim zamiarze podejmowania działań w sprawie i wyznaczyła Emitentowi termin 5 (pięciu) Dni Roboczych (lub, w okolicznościach, w których ma zastosowanie określony przepisami prawa krótszy termin na podjęcie działania przez Osobę Zwolnioną – krótszy termin, racjonalnie wymagany, aby umożliwić Osobie Zwolnionej podjęcie działań z zachowaniem tego terminu) na udzielenie odpowiedzi.
- 7.5 Zobowiązanie Emitenta do zwolnienia Osób Zwolnionych z odpowiedzialności, o którym mowa w pkt. 7.1, odnosi się w szczególności do obowiązku Emitenta do zwolnienia Osoby Zwolnionej z obowiązku wykonania zobowiązania oraz zapewnienia, że wierzyciel nie będzie żądał od Osoby Zwolnionej wykonania takiego zobowiązania (art. 392 Kodeksu Cywilnego).
- 7.6 Zobowiązanie Emitenta do zwolnienia Osób Zwolnionych z odpowiedzialności, o którym mowa w pkt. 7.1, wygasa po upływie 10 (dziesięciu) lat od Dnia Emisji, z zastrzeżeniem, że takie zobowiązanie do zwolnienia z odpowiedzialności pozostaje ważne w odniesieniu do wszelkich roszczeń lub powództw zgłoszonych lub Postępowania wszczętych przed upływem ww. okresu.

8. WYNAGRODZENIE I KOSZTY

- 8.1 Emitent zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Administratora:
- 8.1.1 za sporządzenie lub weryfikację sporządzonych przez Emitenta projektów Dokumentów Zabezpieczeń – jednorazowego wynagrodzenia ryczałtowego w wysokości 10.000 PLN (dziesięć tysięcy złotych) netto;
- 8.1.2 za dokonywanie na podstawie Umowy wszelkich czynności związanych z (i) wykonywaniem zobowiązania Administratora, o którym mowa w pkt. 4.8, (ii) zachowaniem praw Obligatariuszy z tytułu Obligacji, (iii) dochodzeniem zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych z przedmiotów Zabezpieczeń, (iv) zaspokajaniem Wierzytelności Zabezpieczonych, w tym rozliczaniem kwot uzyskanych w wyniku dochodzenia zaspokojenia z przedmiotów Zabezpieczeń – wynagrodzenia w wysokości stanowiącej iloczyn czasu pracy, poświęconego przez pracowników lub współpracowników Administratora na ich wykonanie i stawki godzinowej w wysokości 600,00 PLN (sześćset złotych) netto.
- 8.2 Wynagrodzenie Administratora, o którym mowa w pkt. 8.1.1, płatne będzie w terminie 14 dni od daty otrzymania przez Emitenta faktury VAT wystawionej przez Administratora najwcześniej w Dniu Emisji.
- 8.3 Wynagrodzenie Administratora, o którym mowa w pkt. 8.1.2 płatne będzie miesięcznie z dołu w terminie 14 dni od daty otrzymania przez Emitenta faktury VAT wystawionej przez Administratora, do której to faktury VAT Administrator dołączy wykaz czasu pracy stanowiący podstawę ustalenia wysokości wynagrodzenia wskazanego w ww. fakturze VAT.
- 8.4 Kwoty wynagrodzenia, o których mowa pkt. 8.1.1 i 8.1.2, nie obejmują podatku VAT, który będzie doliczany w wysokości obowiązującej w dniu wystawiania faktury.
- 8.5 Faktury VAT, o których mowa w niniejszym pkt. 8, będą wystawiane przez Administratora za pośrednictwem Krajowego Systemu e-Faktur. Załączniki do faktur VAT, o których mowa

w pkt. 8.3, będą przesyłane przez Administratora drogą elektroniczną na następujących adres e-mail Emitenta: faktury.elektroniczne@resicapital.pl.

- 8.6 Wynagrodzenie uznaje się za zapłacone z chwilą uznania rachunku bankowego wskazanego przez Administratora w fakturze VAT całością wynagrodzenia objętego daną fakturą VAT.
- 8.7 Niezależnie od obowiązku zapłaty wynagrodzenia na rzecz Administratora, w przypadku konieczności poniesienia przez Administratora jakichkolwiek uzasadnionych kosztów lub opłat związanych z realizacją Umowy lub Dokumentów Zabezpieczeń, w tym dochodzeniem roszczeń na podstawie ww. dokumentów, w szczególności opłat sądowych, opłat urzędowych, kosztów komorniczych, opłat skarbowych, podatków i innego rodzaju świadczeń publicznoprawnych, taks notarialnych, kosztów pozyskania dokumentów urzędowych lub prywatnych oraz kosztów uzyskania opinii eksperckich, w tym opinii prawnych („**Koszty**”) zostaną one pokryte przez Emitenta. Administrator, przed podjęciem ww. czynności, ma prawo żądać od Emitenta przekazania na rachunek bankowy Administratora odpowiednich kwot umożliwiających pokrycie Kosztów.
- 8.8 W przypadku, gdy Administrator nie zażąda uprzedniego przekazania przez Emitenta na rachunek bankowy Administratora odpowiednich kwot umożliwiających pokrycie Kosztów, zwrot takich Kosztów powinien nastąpić według uznania Administratora: (i) w drodze powiększenia kwoty wynagrodzenia wskazanej w fakturze VAT, o której mowa w pkt. 8.3, o Koszty poniesione przez Administratora w miesiącu, za który wynagrodzenie objęte jest daną fakturą VAT, (ii) w drodze refakturowania danych Kosztów na Emitenta, (iii) w inny sposób uzgodniony odrębnie pomiędzy Administratorem a Emitentem.
- 8.9 Celem zabezpieczenia wykonywania przez Administratora czynności, o których mowa w pkt. 8.1.2, Emitent wpłaci, do Dnia Emisji, kwotę 20.000 PLN (dwadzieścia tysięcy złotych) na rachunek bankowy Administratora odrębnie przez niego wskazany („**Depozyt**”). Administrator może wykorzystać Depozyt tylko na pokrycie kosztów związanych z wykonywaniem obowiązków Administratora na podstawie Umowy i Dokumentów Zabezpieczeń, jak również na pokrycie wymagalnego wynagrodzenia Administratora z tytułu Umowy. Depozyt (pomniejszony o wypłaty dokonane przez Administratora zgodnie z niniejszym pkt. 8.9) zostanie zwrócony Emitentowi w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia wygaśnięcia Wierzytelności Zabezpieczonych.

9. OŚWIADCZENIA STRON

- 9.1 Każda ze Stron oświadcza i zapewnia drugą Stronę, mając świadomość, że druga Strona zawarła Umowę opierając się na tych oświadczeniach i zapewnieniach, że:
- 9.1.1 posiada pełną zdolność do czynności prawnych w zakresie zawarcia i wykonania Umowy oraz przystępuje do Umowy we własnym imieniu i na własny rachunek;
- 9.1.2 osoby reprezentujące daną Stronę przy zawarciu Umowy są do tego należycie umocowane, a wszelkie dane ujawnione w odpisie z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego dla danej Strony aktualnym na dzień zawarcia Umowy, są prawdziwe i aktualne;
- 9.1.3 zawarcie i wykonywanie przez nią Umowy nie wymaga uzyskania innych niż przekazane drugiej Stronie przed zawarciem Umowy lub wskazanych wprost w Umowie: (i) zgody, (ii) zatwierdzenia, (iii) braku sprzeciwu, (iv) zrzeczenia się prawa ze strony organu korporacyjnego danej Strony lub jakiegokolwiek osoby trzeciej lub podjęcia przez organ korporacyjny danej Strony lub osobę trzecią jakichkolwiek innych czynności prawnych lub faktycznych;
- 9.1.4 po stronie danej Strony nie istnieją żadne okoliczności, które mogłyby niekorzystnie wpływać na ważność lub skuteczność Umowy;
- 9.1.5 zawarcie i wykonanie Umowy przez daną Stronę:

- a) nie stanowi ani nie spowoduje naruszenia przepisów prawa, które mają zastosowanie do danej Strony w związku z Umową,
 - b) nie stanowi ani nie spowoduje naruszenia dokumentów regulujących funkcjonowanie danej Strony ani żadnej uchwały jej organów,
 - c) nie stanowi ani nie spowoduje naruszenia jakiegokolwiek wyroku, orzeczenia, postanowienia, decyzji, zakazu ani zezwolenia obowiązującego daną Stronę,
 - d) nie stanowi ani nie spowoduje naruszenia jakichkolwiek wiążących daną Stronę lub obciążających jej majątek praw i roszczeń osób trzecich, jak również nie jest dokonane z pokrzywdzeniem wierzycieli danej Strony,
 - e) nie czyni w całości lub w części niemożliwym zadośćuczynienie roszczeniom osób trzecich w rozumieniu art. 59 Kodeksu Cywilnego, ani nie skutkuje pokrzywdzeniem wierzycieli w rozumieniu art. 527-534 Kodeksu Cywilnego, ani też nie istnieją inne umowne zastrzeżenia ograniczające bądź wyłączające możliwość zawarcia i wykonania postanowień Umowy przez daną Stronę;
- 9.1.6 na dzień zawarcia Umowy, nie toczy się żadne postępowanie sądowe, arbitrażowe, egzekucyjne lub administracyjne oraz dana Strona nie jest zagrożona żadnym takim postępowaniem, które mogłoby w sposób niekorzystny wpłynąć na ważność lub skuteczność Umowy, bądź na możliwość dochodzenia praw na podstawie Umowy względem tej Strony; w szczególności nie toczy się wobec danej Strony ani nie ma podstaw do wszczęcia i prowadzenia wobec niej postępowania upadłościowego, naprawczego lub egzekucyjnego.
- 9.2 Emitent niniejszym oświadcza i zapewnia Administratora, że:
- 9.2.1 Emitent, SPV ani Poręczyciel nie zalega z zapłatą żadnych podatków, zobowiązań z zakresu ubezpieczeń społecznych ani innych zobowiązań publicznoprawnych i nie zostało zgłoszone żadne roszczenie o zapłatę takich zobowiązań;
 - 9.2.2 Emitent, SPV oraz Poręczyciel nie jest wpisany do rejestru dłużników niewypłacalnych Krajowego Rejestru Sądowego, o którym mowa w art. 55 ustawy z 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym;
 - 9.2.3 Emitent, SPV oraz Poręczyciel nie jest wpisany do rejestru zastawów skarbowych jako właściciel przedmiotów zastawów skarbowych.

10. OBOWIĄZYWANIE UMOWY

- 10.1 Umowa zostaje zawarta na czas określony, tj. do upływu Okresu Zabezpieczenia.
- 10.2 Administrator jest uprawniony do wypowiedzenia Umowy z zachowaniem 30-dniowego okresu wypowiedzenia w razie niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązań wynikających z Umowy.
- 10.3 Emitent jest uprawniony do wypowiedzenia Umowy z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, jedynie za uprzednią zgodą Zgromadzenia Obligatariuszy (oraz na warunkach w niej zawartych) oraz pod warunkiem ustanowienia nowego administratora zabezpieczeń.
- 10.4 W przypadku wypowiedzenia Umowy zgodnie z pkt. 10.2 i 10.3, oraz w sytuacji, gdy Administrator nie będzie mógł dalej pełnić funkcji przewidzianej Umową, Emitent zobowiązany będzie do zlecenia pełnienia funkcji administratora zabezpieczeń Obligacji innemu, wybranemu przez Emitenta za zgodą Zgromadzenia Obligatariuszy podmiotowi („**Nowy Administrator**”). Do czasu wyboru Nowego Administratora, Administrator powinien podejmować – z zastrzeżeniem postanowień Umowy – wszystkie konieczne i niezbędne czynności mając na celu interes Obligatariuszy. W celu powołania Nowego Administratora Emitent zobowiązuje się do:

- 10.4.1 zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy, którego porządek obrad obejmować będzie wyrażenie przez Zgromadzenie Obligatariuszy zgody na zmianę podmiotu pełniącego (i) w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Poręczenia i Zastawu Zwykłego funkcję administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach, (ii) w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Hipoteki funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, a (iii) w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Zastawu Rejestrowego funkcję administratora zastawu w rozumieniu art. 4 ust. 4 Ustawy o Zastawie Rejestrowym.
- 10.4.2 zawarcia z Nowym Administratorem umowy, na podstawie której ustanowi go nowym administratorem Zabezpieczeń;
- 10.4.3 spowodowania, że Nowy Administrator zawrze z Administratorem umowę, na podstawie której prawa i obowiązki Administratora z tytułu Dokumentów Zabezpieczeń zostaną przeniesione na Nowego Administratora, przy czym Administrator zobowiązuje się do zawarcia takiej umowy z Nowym Administratorem;
- 10.4.4 złożenia lub spowodowania, że odpowiednio SPV i Poręczyciel złożą na rzecz Nowego Administratora Oświadczenia Egzekucyjne.

11. ZAWIADOMIENIA

- 11.1 Z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, ilekroć Umowa nie zastrzega innej formy składania przez Emitenta lub Administratora oświadczeń woli w związku z Umową, przyjmuje się, że oświadczenia te składane będą w formie dokumentowej za pośrednictwem poczty elektronicznej. Forma składanych przez Strony oświadczeń woli stanowi w stosunkach prawnych pomiędzy nimi formę szczególną w rozumieniu art. 76 Kodeksu Cywilnego. Na żądanie Strony, do której oświadczenie to było skierowane w formie szczególnej, Strona przekazująca takie oświadczenie dodatkowo prześle sporządzone w formie pisemnej lub formie elektronicznej potwierdzenie oświadczeń złożonych w ww. szczególnej formie. Niezależnie od powyższego uprawnienia oświadczenie będzie uważane za złożone w chwili, gdy doszło do adresata w formie szczególnej, a nie w chwili otrzymania przez niego ww. potwierdzenia.
- 11.2 Wszelkie oświadczenia woli lub wiedzy lub inna korespondencja sporządzane na podstawie lub w związku z Umową („**Korespondencja**”) będą wysyłane pocztą elektroniczną, pocztą kurierską, listem poleconym lub doręczane osobiście, na następujące adresy:
- 11.2.1 dla Administratora:
- Gessel Trust Services sp. z o.o.**
- Adres: ul. Sienna 39 / XV piętro, 00-121 Warszawa
- Email: gts@gessel.pl
- 11.2.2 dla Emitenta:
- Resi Capital S.A.**
- Adres: ul. Wielicka 20, 30-552 Kraków
- Email: barbara.falewicz@cavatina.pl, karol.stefanski@cavatina.pl, michal.micek@cavatina.pl
- 11.3 Strony dopuszczają zmianę adresów do doręczeń wskazanych w pkt. 11.2. O każdej zmianie adresu do doręczeń Strona zobowiązana jest poinformować drugą Stronę w formie dokumentowej, z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem, przy czym adres do doręczeń zawsze musi znajdować się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

- 11.4 Jeżeli dana Strona nie powiadomi drugiej Strony o zmianie adresu do doręczeń zgodnie z pkt. 11.3, Korespondencja powinna być doręczana na adres wskazany w pkt. 11.2 lub inny, który został uprzednio zmieniony zgodnie z pkt. 11.3.
- 11.5 Za dzień otrzymania przez daną Stronę Korespondencji będzie uważany:
- 11.5.1 w przypadku poczty elektronicznej (e-mail): dzień otrzymania potwierdzenia dokonania transmisji (wpływu wiadomości na serwer adresata);
 - 11.5.2 w przypadku doręczenia osobistego – dzień faktycznego doręczenia;
 - 11.5.3 w przypadku przesyłki listowej poleconej oraz przesyłki kurierskiej - dzień doręczenia lub ostatni dzień 14-dniowego okresu rozpoczynającego się w dniu pierwszej awizacji.
- 11.6 Korespondencja będzie uznawana za prawidłowo doręczoną również w przypadku odmowy jej przyjęcia przez adresata.
- 11.7 Administrator wskazuje dane teleadresowe określone w pkt. 11.2.1 jako dane właściwe do kontaktu z Administratorem przez Obligatariuszy.

12. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 12.1 Umowa stanowi całość porozumienia Stron w zakresie w niej regulowanym i zastępuje wszelkie wcześniejsze porozumienia, ustalenia lub negocjacje pisemne lub ustne pomiędzy Stronami w tym zakresie i ma wobec nich pierwszeństwo. Strony nie złożyły ani nie sformułowały jakichkolwiek oświadczeń, przyrzeczeń, zgód, warunków ani zapewnień, które nie są zawarte w treści Umowy, ani na takowych nie polegają.
- 12.2 Żadna ze Stron nie jest uprawniona do przeniesienia jakichkolwiek praw lub obowiązków wynikających z Umowy na jakąkolwiek osobę trzecią bez uprzedniej pisemnej zgody drugiej Strony.
- 12.3 Strony uznają wszystkie postanowienia Umowy za ważne i wiążące. Jeżeli jednak jakiekolwiek postanowienie Umowy okaże się lub stanie się nieważne albo niewykonalne, pozostaje to bez wpływu na ważność pozostałych postanowień Umowy. W przypadku, gdy jakiekolwiek postanowienie Umowy okaże się lub stanie nieważne albo niewykonalne, Strony zobowiązane będą do niezwłocznej zmiany lub uzupełnienia Umowy w sposób oddający możliwie najwierniej zamiar Stron wyrażony w postanowieniu, które uznane zostało za nieważne albo niewykonalne.
- 12.4 Umowa podlega prawu polskiemu i winna być interpretowana zgodnie z prawem polskim.
- 12.5 Wszelkie spory związane z zawarciem, wykonywaniem oraz skutkami niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy miejscowo dla siedziby Administratora w chwili zawarcia Umowy.
- 12.6 Umowa została sporządzona w formie elektronicznej. Wszelkie poprawki, uzupełnienia lub inne zmiany Umowy wymagają zachowania formy pisemnej lub formy elektronicznej pod rygorem nieważności.

PODPISY:

W imieniu i na rzecz Emitenta:

**Barbara
Maria
Falewicz**

Elektronicznie
podpisany przez
Barbara Maria Falewicz
Data: 2026.08.03
09:57:57 +02'00'

W imieniu i na rzecz Administratora:

**Małgorzata
Badowska**

Elektronicznie podpisany
przez Małgorzata
Badowska
Data: 2026.07.31 12:16:06
+02'00'

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UMOWY ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI

Wzór Instrukcji Obligatariusza

[●], dnia [●] r.

Od: [●] („**Obligatariusz**”)

Do: Gessel Trust Services sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („**Administrator**”)

Dotyczy: Obligacji serii F emitowanych przez Resi Capital S.A. z siedzibą w Krakowie („**Emitent**”)

Szanowni Państwo,

działając zgodnie z umową administrowania zabezpieczeniami zawartą pomiędzy Emitentem a Administratorem w dniu 03 sierpnia 2026 r. („**Umowa**”), [jako *Obligatariusz posiadający / w imieniu Obligatariusza posiadającego*] [●] obligacji Emitenta serii F („**Obligacje**”), w związku z powstaniem w dniu [●] r. stanu wymagalności przysługujących Obligatariuszowi wobec Emitenta Wierzytelności Zabezpieczonych, niniejszym wnoszę o podjęcie przez Administratora czynności zmierzających do dochodzenia zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych z przedmiotów Zabezpieczeń.

Wskazuję, że w przypadku pozyskania przez Administratora środków pieniężnych pozwalających na zaspokojenie przysługujących Obligatariuszowi Wierzytelności Zabezpieczonych zgodnie z Umową, środki takie powinny zostać przekazane na rachunek bankowy Obligatariusza o numerze [●] prowadzony przez [●].

Jednocześnie oświadczam, że Obligatariusz [*należy / nie należy*] do Grupy Emitenta.

Niniejsze pismo stanowi Instrukcję Obligatariusza w rozumieniu Umowy. Wszelkie wyrażenia pisane w niniejszym piśmie wielką literą, a wprost w nim niezdefiniowane, mają znaczenie nadane im w Umowie.

W imieniu Obligatariusza:

Załączniki:

- 1) Dokumenty potwierdzające umocowanie osób podpisujących Instrukcję Obligatariusza w imieniu Obligatariusza.
- 2) Oryginał lub notarialnie poświadczona kopia świadectwa depozytowego, potwierdzającego, że dany Obligatariusz jest posiadaczem Obligacji w liczbie wskazanej w Instrukcji Obligatariusza.

ZAŁĄCZNIK NR 2

DO UMOWY ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI

Wzór oświadczenia Administratora o udzieleniu promesy wyrażenia zgody na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności Lokalu i przeniesienie jego własności na nabywcę

OŚWIADCZENIE WIERZycIELA HIPOTECZNEGO O UDZIELENIU PROMESY WYRAŻENIA ZGODY NA BEZOBCIĄŻENIOWE USTANOWIENIE ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I PRZENIESIENIE JEGO WŁASNOŚCI NA NABYWCĘ

Gessel Trust Services sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Sienna 39 / XV piętro, 00-121 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000734049, posiadającą NIP: 5252752133 i REGON: 380378818, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000 PLN („**Wierzyciel Hipoteczny**”), w związku z ustanowieniem przez ReCap SPV 8 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, ul. Wielicka 20, 30-552 Kraków, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000890273 („**SPV**”) na rzecz Wierzyciela Hipotecznego (działającego jako administrator hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach), w celu zabezpieczenia wierzytelności obligatariuszy z tytułu wyemitowanych przez Resi Capital S.A. z siedzibą w Krakowie, ul. Wielicka 20, 30-552 Kraków, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000838642 („**Emitent**”) na podstawie uchwały Zarządu Emitenta nr 1/08/2026 z dnia 03 sierpnia 2026 r. 35.000 (trzydzieści pięć tysięcy) zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii F o wartości nominalnej 1.000 zł (jeden tysiąc złotych) każda („**Obligacje**”), hipoteki łącznej umownej (w rozumieniu art. 76 ust. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece) na przysługującym SPV odpowiednio prawie własności i prawie użytkowania wieczystego: (i) nieruchomości obejmującej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 19/1 z obrębu ewidencyjnego numer 6-01-04, o obszarze 0,0954 ha, położonej w Warszawie przy ul. Grzybowskiej, powiat m. st. Warszawa, województwo mazowieckie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze WA4M/00390353/4, (ii) nieruchomości obejmującej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 19/2 z obrębu ewidencyjnego numer 6-01-04, o obszarze 0,1103 ha, położonej w Warszawie przy ul. Grzybowskiej, powiat m. st. Warszawa, województwo mazowieckie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze WA4M/00396045/4 oraz (iii) nieruchomości obejmującej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 19/10 z obrębu ewidencyjnego numer 6-01-04, o obszarze 0,0600 ha, położonej w Warszawie przy ul. Grzybowskiej, powiat m. st. Warszawa, województwo mazowieckie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze WA4M/00346883/5 (łącznie „**Nieruchomość**”) („**Hipoteka**”), **niniejszym oświadczam, że** w związku z realizacją przez Emitenta na Nieruchomości przedsięwzięcia budowlanego, w ramach którego Emitent zamierza dokonać wyodrębnienia lokalu [*mieszkalnego / usługowego*] oznaczonego roboczo numerem [●], znajdującego się na [●] kondygnacji budynku położonego przy ul. Grzybowskiej [●] w Warszawie (działka nr [●] z obrębu ewidencyjnego 6-01-04) („**Lokal**”), **Wierzyciel Hipoteczny, pod warunkiem zapłaty przez nabywcę pełnej ceny nabycia Lokalu** (wraz z prawami związanymi z jego własnością, w tym odpowiednim udziałem w prawie własności lub współwłasności nieruchomości wspólnej, jak również z prawem do wyłącznego korzystania z komórki lokatorskiej lub miejsca postojowego) wynikającej z umowy deweloperskiej lub przedwstępnej umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu i jego sprzedaży, na rachunek bankowy wskazany w tej umowie, **zobowiązuje się udzielić nieodwołalnej i bezwarunkowej zgody na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności Lokalu i przeniesienie jego własności na nabywcę** (wraz z prawami związanymi z jego własnością, w tym odpowiednim udziałem w prawie własności lub

współwłasności nieruchomości wspólnej, jak również z prawem do wyłącznego korzystania z komórki lokatorskiej lub miejsca postojowego) **bez obciążania Lokalu i praw związanych z jego własnością Hipoteką.**

Niniejsze oświadczenie stanowi oświadczenie Wierzyciela Hipotecznego, o którym mowa w art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

ZAŁĄCZNIK NR 3

DO UMOWY ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI

Wzór oświadczenia Administratora o wyrażeniu zgody na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności Lokalu i przeniesienie jego własności na nabywcę

OŚWIADCZENIE WIERZycIELA HIPOTECZNEGO O WYRAŻENIU ZGODY NA BEZOBCIĄŻENIOWE USTANOWIENIE ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I PRZENIESIENIE JEGO WŁASNOŚCI NA NABYWCĘ

Gessel Trust Services sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Sienna 39 / XV piętro, 00-121 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000734049, posiadającą NIP: 5252752133 i REGON: 380378818, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000 PLN („**Wierzyciel Hipoteczny**”), w związku z ustanowieniem przez ReCap SPV 8 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, ul. Wielicka 20, 30-552 Kraków, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000890273 („**SPV**”) na rzecz Wierzyciela Hipotecznego (działającego jako administrator hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach), w celu zabezpieczenia wierzytelności obligatariuszy z tytułu wyemitowanych przez Resi Capital S.A. z siedzibą w Krakowie, ul. Wielicka 20, 30-552 Kraków, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000838642 („**Emitent**”) na podstawie uchwały Zarządu Emitenta nr 1/08/2026 z dnia 03 sierpnia 2026 r. („**Uchwała Emisyjna**”) 35.000 (trzydzieści pięć tysięcy) zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii F o wartości nominalnej 1.000 zł (jeden tysiąc złotych) każda („**Obligacje**”), dla których prawa i obowiązki Emitenta i obligatariuszy zostały określone w warunkach emisji Obligacji przyjętych na podstawie Uchwały Emisyjnej („**Warunki Emisji**”), hipoteki łącznej umownej (w rozumieniu art. 76 ust. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece) na przysługującym SPV odpowiednio prawie własności i prawie użytkowania wieczystego: (i) nieruchomości obejmującej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 19/1 z obrębu ewidencyjnego numer 6-01-04, o obszarze 0,0954 ha, położonej w Warszawie przy ul. Grzybowskiej, powiat m. st. Warszawa, województwo mazowieckie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze WA4M/00390353/4, (ii) nieruchomości obejmującej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 19/2 z obrębu ewidencyjnego numer 6-01-04, o obszarze 0,1103 ha, położonej w Warszawie przy ul. Grzybowskiej, powiat m. st. Warszawa, województwo mazowieckie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze WA4M/00396045/4 oraz (iii) nieruchomości obejmującej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 19/10 z obrębu ewidencyjnego numer 6-01-04, o obszarze 0,0600 ha, położonej w Warszawie przy ul. Grzybowskiej, powiat m. st. Warszawa, województwo mazowieckie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze WA4M/00346883/5 (łącznie „**Nieruchomość**”) („**Hipoteka**”), **niniejszym oświadczam, że Wierzyciel Hipoteczny wyraża nieodwołalną i bezwarunkową zgodę na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu [mieszkalnego / usługowego] oznaczonego roboczo numerem [●], znajdującego się na [●] kondygnacji budynku położonego przy ul. Grzybowskiej [●] w Warszawie (działka nr [●] z obrębu ewidencyjnego 6-01-04) („**Lokal**”) i przeniesienie jego własności wraz z odpowiednim udziałem w prawie własności Nieruchomości i w częściach wspólnych powstałego budynku i innych urządzeń posadowionych na tej Nieruchomości, z uwzględnieniem praw niezbędnych do korzystania z Lokalu, bez obciążenia Lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z Lokalu Hipoteką.**

Jednocześnie Wierzyciel Hipoteczny, działając na podstawie art. 31 ust. 6 pkt 2) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach, niniejszym oświadczam, że wskutek złożenia przez Wierzyciela

Hipotecznego niniejszego oświadczenia, Warunki Emisji uległy – na podstawie pkt. 6.3.8 i 6.3.9 Warunków Emisji – zmianie w zakresie warunków zabezpieczenia wierzytelności z tytułu Obligacji poprzez zmianę Nieruchomości jako przedmiotu Hipoteki wskutek bezobciążeniowego ustanowienia własności Lokalu i przeniesienia jego własności na nabywcę.

ZAŁĄCZNIK NR 4

DO UMOWY ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAM

Wzór Żądania Wstrzymania Zgód

[●], dnia [●] r.

Od: [●] („**Obligatariusz**”)

Do: Gessel Trust Services sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („**Administrator**”)

Dotyczy: Obligacji serii F emitowanych przez Resi Capital S.A. z siedzibą w Krakowie („**Emitent**”)

Szanowni Państwo,

działając zgodnie z umową administrowania zabezpieczeniami zawartą pomiędzy Emitentem a Administratorem w dniu 03 sierpnia 2026 r. („**Umowa**”) oraz warunkami emisji wyemitowanych przez Emitenta obligacji zwykłych na okaziciela serii F („**Obligacje**”) z dnia 03 sierpnia 2026 r., [jako *Obligatariusz posiadający / w imieniu Obligatariusza posiadającego*] [●] Obligacji, zważywszy, że w ostatnim poprzedzającym dzień sporządzenia niniejszego oświadczenia Dniu Badania Wskaźnika LTV Wskaźnik LTV osiągnął poziom wyższy niż 70% (siedemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta), niniejszym wnoszę o wstrzymanie wydawania przez Administratora dalszych bezwarunkowych zgód na bezobciążeniowe ustanawianie odrębnej własności Lokali i przeniesienie ich własności na nabywców.

Jednocześnie oświadczam, że Obligatariusz [*należy / nie należy*] do Grupy Emitenta.

Niniejsze pismo stanowi Żądanie Wstrzymania Zgód w rozumieniu Umowy. Wszelkie wyrażenia pisane w niniejszym piśmie wielką literą, a wprost w nim niezdefiniowane, mają znaczenie nadane im w Umowie.

W imieniu Obligatariusza:

Załączniki:

- 1) Dokumenty potwierdzające umocowanie osób podpisujących Instrukcję Obligatariusza w imieniu Obligatariusza.
- 2) Oryginał lub notarialnie poświadczona kopia świadectwa depozytowego, potwierdzającego, że dany Obligatariusz jest posiadaczem Obligacji w liczbie wskazanej w Instrukcji Obligatariusza.

UMOWA PORĘCZENIA

zawarta pomiędzy

Cavatina sp. z o.o.

jako Poręczycielem

a

Gessel Trust Services sp. z o.o.

jako Administratorem

Niniejsza umowa poręczenia („Umowa”) została zawarta pomiędzy:

Cavatina sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, ul. Wielicka 20, 30-552 Kraków, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000528885, posiadającą NIP: 5252601285 i REGON: 360087947, o kapitale zakładowym w wysokości 194.304.150 PLN („**Poręczyciel**”), reprezentowaną przez Barbarę Falewicz – prokurenta samoistnego

a

Gessel Trust Services sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Sienna 39 / XV piętro, 00-121 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000734049, posiadającą NIP: 5252752133 i REGON: 380378818, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000 PLN („**Administrator**”), działającą jako administrator zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach (tj. w imieniu własnym, ale na rachunek Obligatoriuszy), reprezentowaną przez Małgorzatę Badowską – Prezesa Zarządu

zwanymi dalej łącznie „**Stronami**”, a każda z nich indywidualnie „**Stroną**”.

ZWAŻYWSZY, ŻE:

- A. Resi Capital S.A. z siedzibą w Krakowie („**Emitent**”), na podstawie uchwały Zarządu Emitenta nr 1/08/2026 z dnia 03 sierpnia 2026 r. w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii F oraz ustalenia warunków ich emisji („**Uchwała Emisyjna**”) emituje nie więcej niż 35.000 (trzydzieści pięć tysięcy) zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii F o wartości nominalnej 1.000 PLN (jeden tysiąc złotych) każda i łącznej wartości nominalnej 35.000.000 PLN (trzydzieści pięć milionów złotych) („**Obligacje**”), dla których prawa i obowiązki Emitenta i Obligatoriuszy zostały określone w treści warunków emisji Obligacji przyjętych Uchwałą Emisyjną, („**Warunki Emisji**”);
- B. zgodnie z pkt. 6.2.4 Warunków Emisji, zabezpieczeniem Obligacji ma być m. in. poręczenie udzielone przez Poręczyciela na rzecz Administratora;
- C. w dniu 03 sierpnia 2026 r. Emitent i Administrator zawarli umowę administrowania zabezpieczeniami, na mocy której Emitent ustanowił Administratora między innymi administratorem zabezpieczeń (w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach) w odniesieniu m. in. do Poręczenia („**Umowa Administrowania Zabezpieczeniami**”);

STRONY POSTANOWIŁY, CO NASTĘPUJE:

1. DEFINICJE

- 1.1. Wszelkie zwroty pisane w Umowie wielką literą posiadają następujące znaczenie (przy czym odniesienia do wyrażen w liczbie pojedynczej dotyczą także wyrażen w liczbie mnogiej i odwrotnie, chyba że z kontekstu wynika inaczej):
 - 1.1.1. „**Dzień Emisji**” oznacza dzień, w którym po raz pierwszy prawa z Obligacji zostaną zapisane w ewidencji osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi. Planowanym Dniem Emisji jest 17 sierpnia 2026 r.;
 - 1.1.2. „**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela lub dzień ustawowo wolny od pracy w Rzeczypospolitej Polskiej, w którym Administrator prowadzi działalność operacyjną w sposób umożliwiający wykonanie czynności określonych w Umowie;
 - 1.1.3. „**Emitent**” oznacza Resi Capital S.A. z siedzibą w Krakowie, ul. Wielicka 20, 30-552 Kraków, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000838642;

- 1.1.4. „**Kodeks Cywilny**” oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny;
- 1.1.5. „**Kodeks Postępowania Cywilnego**” oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego;
- 1.1.6. „**Korespondencja**” ma znaczenie nadane w pkt. 6.2;
- 1.1.7. „**Obligacje**” ma znaczenie nadane w lit. A preambuły Umowy;
- 1.1.8. „**Okres Zabezpieczenia**” oznacza okres od dnia zawarcia Umowy do dnia pełnego zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych, nie później jednak niż do dnia 31 grudnia 2039 r.;
- 1.1.9. „**Oświadczenie Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji**” ma znaczenie nadane w pkt. 3.1;
- 1.1.10. „**Poręczenie**” oznacza poręczenie (w rozumieniu art. 876 Kodeksu Cywilnego) udzielane przez Poręczyciela na rzecz Administratora na podstawie Umowy;
- 1.1.11. „**Uchwała Emisyjna**” ma znaczenie nadane w lit. A preambuły Umowy;
- 1.1.12. „**Umowa Administrowania Zabezpieczeniami**” ma znaczenie nadane w lit. C preambuły Umowy;
- 1.1.13. „**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach;
- 1.1.14. „**Ustawa Prawo Pocztowe**” oznacza ustawę z dnia 23 listopada 2012 r. Prawo pocztowe;
- 1.1.15. „**Warunki Emisji**” ma znaczenie nadane w lit. A preambuły Umowy;
- 1.1.16. „**Wierzytelności Zabezpieczone**” oznacza wszelkie wierzytelności pieniężne Obligatariuszy z tytułu Obligacji, w szczególności wierzytelności Obligatariuszy o zapłatę przez Emitenta pozostałej do wykupu wartości nominalnej Obligacji, odsetek od Obligacji, premii z tytułu wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta, odsetek za opóźnienie, jak również wierzytelności o zapłatę przez Emitenta kosztów związanych z dochodzeniem wierzytelności pieniężnych z tytułu Obligacji – w tym wynagrodzenia Administratora zapłaconego przez Obligatariuszy zgodnie z pkt. 4.2 Umowy Administrowania Zabezpieczeniami;
- 1.1.17. „**Zawiadomienie**” ma znaczenie nadane w pkt. 2.5;
- 1.1.18. „**Zobowiązanie Zabezpieczone**” oznacza zobowiązanie Emitenta do zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych w całości.
- 1.2. Wszelkie wyrażenia pisane w Umowie wielką literą, a wprost w niej niezdefiniowane, mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.
- 1.3. W Umowie, o ile z kontekstu nie wynika inaczej:
 - 1.3.1. odniesienia do przepisów lub aktów prawnych lub innych regulacji obejmują odniesienie do danego przepisu lub aktu prawnego lub regulacji wraz z wszelkimi nowelizacjami oraz wszelkie akty wykonawcze i przepisy uzupełniające, wprowadzane na podstawie lub w odniesieniu do danego aktu prawnego lub regulacji;
 - 1.3.2. odniesienia do „osoby” lub „podmiotu” obejmują osobę fizyczną, osobę prawną lub jakąkolwiek inną jednostkę organizacyjną posiadającą w jakiegokolwiek jurysdykcji zdolność prawną lub jakiegokolwiek organ władzy lub administracji publicznej jakiegokolwiek jurysdykcji, nie wyłączając organizacji międzynarodowych. Odniesienia do „osoby” lub „podmiotu” obejmują również przedstawicieli i następców prawnych tej osoby lub podmiotu;
 - 1.3.3. odniesienia do punktu lub litery stanowią odniesienia do punktu lub litery Umowy.

- 1.4. Tytuły i podtytuły użyte na początku niektórych punktów Umowy zostały podane wyłącznie dla ułatwienia odniesienia i nie mają wpływu na interpretację Umowy. Preambuła stanowi integralną część Umowy i jest wiążąca dla Stron.
- 1.5. Jeżeli zgodnie z postanowieniami Umowy dzień, w którym Strony zobowiązane są dokonać określonej czynności, przypada na dzień, który nie jest Dniem Roboczym, to Strony dokonają tej czynności w pierwszym Dniu Roboczym następującym po tym dniu.
- 1.6. Strony uczestniczyły wspólnie w sporządzaniu Umowy, a jeśli pojawią się jakiegokolwiek niejasności lub wątpliwości co do jednomyślnego zamiaru Stron lub jednolitej interpretacji Umowy, Umowę uważa się za sporządzoną wspólnie przez Strony, a fakt, że autorstwo któregośkolwiek postanowienia Umowy przypisywane jest jednej ze Stron, nie powoduje powstania żadnych założeń, domniemań ani zasad dotyczących ciężaru dowodu.

2. PORECZENIE

- 2.1. Celem zabezpieczenia Wierzytelności Zabezpieczonych, Poręczyciel, działając na podstawie art. 876 Kodeksu Cywilnego, nieodwołalnie zobowiązuje się względem Administratora (działającego w odniesieniu do Obligacji jako administrator zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach, tj. w imieniu własnym, ale na rachunek Obligatariuszy), że prawidłowo i w pełni wykona Zobowiązanie Zabezpieczone, na wypadek, gdyby Emitent Zobowiązania Zabezpieczonego nie wykonał lub wykonał je nienależycie. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta Zobowiązania Zabezpieczonego, Poręczyciel odpowiada za Zobowiązanie Zabezpieczone jak współdłużnik solidarny.
- 2.2. Poręczenie udzielane jest do maksymalnej wysokości równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji, nie wyższej jednak niż 52.500.000 PLN (pięćdziesiąt dwa miliony pięćset tysięcy złotych). Zakres odpowiedzialności Poręczyciela z tytułu Umowy ograniczony jest tym samym do wysokości 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji, w każdym wypadku nie wyższej jednak niż 52.500.000 PLN (pięćdziesiąt dwa miliony pięćset tysięcy złotych).
- 2.3. Poręczenie zostaje udzielone na Okres Zabezpieczenia i tym samym Poręczenie nie może zostać odwołane przez Poręczyciela w Okresie Zabezpieczenia.
- 2.4. Administrator niniejszym przyjmuje Poręczenie udzielane przez Poręczyciela na zasadach określonych w pkt. 2.1 - 2.3.
- 2.5. Strony niniejszym ustalają, że Poręczyciel zobowiązany będzie do wykonania Zobowiązania Zabezpieczonego wyłącznie po otrzymaniu od Administratora sporządzonego w formie dokumentowej zawiadomienia zawierającego co najmniej („Zawiadomienie”):
 - 2.5.1. oświadczenie Administratora, że Emitent nie wykonał lub nienależycie wykonał Zobowiązanie Zabezpieczone, a Zobowiązanie Zabezpieczone stało się wymagalne;
 - 2.5.2. kwotę, której zapłaty Administrator żąda od Poręczyciela tytułem wykonania Zobowiązania Zabezpieczonego, z zastrzeżeniem, że kwota odsetek ustawowych za opóźnienie Emitenta w wykonaniu Zobowiązania Zabezpieczonego zostanie ustalona przez Poręczyciela na dzień dokonania przez Poręczyciela zapłaty ww. kwoty, której zapłaty Administrator żąda od Poręczyciela tytułem wykonania Zobowiązania Zabezpieczonego;
 - 2.5.3. termin dokonania przez Poręczyciela zapłaty kwot określonych w pkt. 2.5.2, nie krótszy niż 5 (pięć) Dni Roboczych od dnia otrzymania Zawiadomienia przez Poręczyciela;
 - 2.5.4. numer rachunku bankowego, na który Poręczyciel zobowiązany jest dokonać zapłaty kwot określonych w pkt. 2.5.2.

- 2.6. Strony oświadczają, że Administrator jest uprawniony do doręczenia Poręczycielowi Zawiadomienia w dowolnym czasie po wystąpieniu okoliczności, o których mowa w pkt. 2.5.1 oraz że Administrator nie jest zobowiązany do powiadamiania Poręczyciela o opóźnieniu się Emitenta w wykonaniu Zobowiązania Zabezpieczonego inaczej niż w drodze Zawiadomienia.
- 2.7. Świadczenia pieniężne z tytułu Poręczenia będą dokonywane na pierwsze wezwanie w terminie, o którym mowa w pkt. 2.5.3. Poręczyciel zobowiązuje się do zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie od kwot należnych za każdy dzień opóźnienia w wykonaniu zobowiązań z tytułu Poręczenia.
- 2.8. Wszelkie płatności z tytułu Poręczenia dokonywane będą w złotych polskich (PLN).
- 2.9. W przypadku, gdy jakiegokolwiek podatki będą należne w stosunku do płatności należnych Obligatariuszom na podstawie przepisów prawa jedynie z powodu faktu otrzymania przez Obligatariuszy płatności z tytułu Poręczenia, a które nie byłyby należne w razie zapłaty analogicznych kwot przez Emitenta, wówczas Poręczyciel zapłaci na rzecz Obligatariuszy takie dodatkowe kwoty, które mogą być konieczne w celu pełnego zrekompensowania Obligatariuszom takich podatków.

3. PODDANIE SIĘ EGZEKUCJI PRZEZ PORĘCZycIELA

- 3.1. Nie jako zabezpieczenie Obligacji, a jako instrument usprawniający dochodzenie przez Administratora wobec Poręczyciela roszczeń pieniężnych z tytułu Poręczenia, Poręczyciel złoży, w formie aktu notarialnego i w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji co do zobowiązań Poręczyciela z tytułu Poręczenia, z całego majątku Poręczyciela do maksymalnej kwoty równej 150% wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji, nie wyższej jednak niż 52.500.000 PLN (pięćdziesiąt dwa miliony pięćset tysięcy złotych) („**Oświadczenie Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji**”). Administrator będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2039 r., z zastrzeżeniem, że uprawnienie Administratora do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji klauzuli wykonalności wygaśnie z chwilą spełnienia wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji. Administrator będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji klauzuli wykonalności pod warunkiem: (i) niewykonania przez Poręczyciela zobowiązania z tytułu Poręczenia w terminie określonym w Umowie, (ii) doręczenia Poręczycielowi przez Administratora w formie przesyłki rejestrowanej, o której mowa w art. 3 pkt 23 Ustawy Prawo Pocztowe, sporządzonego w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi wezwania Poręczyciela do wykonania zobowiązania z tytułu Poręczenia we wskazanym w tym wezwaniu terminie, nie krótszym niż 5 (pięć) Dni Roboczych oraz (iii) złożenia przez Administratora w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym oświadczenia o bezskutecznym upływie wskazanego w ww. wezwaniu do wykonania zobowiązania z tytułu Poręczenia terminu wykonania zobowiązania z tytułu Poręczenia przez Poręczyciela.
- 3.2. Złożenie Oświadczenia Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji nastąpi w dniu zawarcia Umowy. Poręczyciel zobowiązuje się doręczyć Administratorowi wypis aktu notarialnego obejmującego Oświadczenie Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji do Dnia Emisji.

4. OŚWIADCZENIA I ZAPEWNIENIA

- 4.1. Każda ze Stron oświadcza i zapewnia drugą Stronę, mając świadomość, że druga Strona zawarła Umowę opierając się na tych oświadczeniach i zapewnieniach, że:
- 4.1.1. posiada pełną zdolność do czynności prawnych w zakresie zawarcia i wykonania Umowy oraz przystępuje do Umowy we własnym imieniu i na własny rachunek;

- 4.1.2. osoby reprezentujące daną Stronę przy zawarciu Umowy są do tego należycie umocowane, a wszelkie dane ujawnione w odpisie z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego dla danej Strony aktualnym na dzień zawarcia Umowy, są prawdziwe i aktualne;
- 4.1.3. zawarcie i wykonywanie przez nią Umowy nie wymaga uzyskania innych niż przekazane drugiej Stronie przed zawarciem Umowy lub wskazanych wprost w Umowie: (i) zgody, (ii) zatwierdzenia, (iii) braku sprzeciwu, (iv) zrzeczenia się prawa ze strony organu korporacyjnego danej Strony lub jakiejkolwiek osoby trzeciej lub podjęcia przez organ korporacyjny danej Strony lub osobę trzecią jakichkolwiek innych czynności prawnych lub faktycznych;
- 4.1.4. po stronie danej Strony nie istnieją żadne okoliczności, które mogłyby niekorzystnie wpływać na ważność lub skuteczność Umowy;
- 4.1.5. zawarcie i wykonanie Umowy przez daną Stronę:
- a) nie stanowi ani nie spowoduje naruszenia przepisów prawa, które mają zastosowanie do danej Strony w związku z Umową,
 - b) nie stanowi ani nie spowoduje naruszenia dokumentów regulujących funkcjonowanie danej Strony ani żadnej uchwały jej organów,
 - c) nie stanowi ani nie spowoduje naruszenia jakiegokolwiek wyroku, orzeczenia, postanowienia, decyzji, zakazu ani zezwolenia obowiązującego daną Stronę,
 - d) nie stanowi ani nie spowoduje naruszenia jakichkolwiek wiążących daną Stronę lub obciążających jej majątek praw i roszczeń osób trzecich, jak również nie jest dokonane z pokrzywdzeniem wierzycieli danej Strony,
 - e) nie czyni w całości lub w części niemożliwym zadośćuczynienie roszczeniom osób trzecich w rozumieniu art. 59 Kodeksu Cywilnego, ani nie skutkuje pokrzywdzeniem wierzycieli w rozumieniu art. 527-534 Kodeksu Cywilnego, ani też nie istnieją inne umowne zastrzeżenia ograniczające bądź wyłączające możliwość zawarcia i wykonania postanowień Umowy przez daną Stronę;
- 4.1.6. na dzień zawarcia Umowy, nie toczy się żadne postępowanie sądowe, arbitrażowe, egzekucyjne lub administracyjne oraz dana Strona nie jest zagrożona żadnym takim postępowaniem, które mogłoby w sposób niekorzystny wpłynąć na ważność lub skuteczność Umowy, bądź na możliwość dochodzenia praw na podstawie Umowy względem tej Strony; w szczególności nie toczy się wobec danej Strony ani nie ma podstaw do wszczęcia i prowadzenia wobec niej postępowania upadłościowego, naprawczego lub egzekucyjnego.
- 4.2. Poręczyciel niniejszym oświadcza i zapewnia Administratora , że:
- 4.2.1. zapoznał się z Warunkami Emisji oraz związanymi z nimi dokumentami dotyczącymi Obligacji i akceptuje ich postanowienia;
- 4.2.2. jest mu znana sytuacja finansowa Emitenta;
- 4.2.3. nie jest niewypłacalny, nie jest w stanie upadłości, restrukturyzacji ani nie pozostaje w likwidacji, jak również nie zachodzą przesłanki do wszczęcia lub otwarcia takiego postępowania;
- 4.2.4. nie zalega z zapłatą żadnych podatków, zobowiązań z zakresu ubezpieczeń społecznych ani innych zobowiązań publicznoprawnych i nie zostało zgłoszone żadne roszczenie o zapłatę takich zobowiązań;

- 4.2.5. nie jest wpisany do rejestru dłużników niewypłacalnych Krajowego Rejestru Sądowego, o którym mowa w art. 55 ustawy z 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym;
- 4.2.6. środki służące realizacji zobowiązań z tytułu Poręczenia pochodzić będą z legalnego źródła, a ich pochodzenie nie będzie łamać przepisów prawa powszechnie obowiązującego w zakresie przeciwdziałania wprowadzaniu do obrotu finansowego wartości majątkowych pochodzących z nielegalnych lub nieujawnionych źródeł.

5. OBOWIĄZYWANIE UMOWY

- 5.1. Umowa zostaje zawarta na czas określony, tj. do dnia upływu Okresu Zabezpieczenia.
- 5.2. W Okresie Zabezpieczenia Umowa może zostać rozwiązana wyłącznie za porozumieniem Stron, a jakakolwiek możliwość jednostronnego rozwiązania lub wypowiedzenia Umowy we wskazanym okresie jest wyłączona.

6. ZAWIADOMIENIA

- 6.1. Z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, ilekroć Umowa nie zastrzega innej formy składania przez Poręczyciela lub Administratora oświadczeń woli w związku z Umową, przyjmuje się, że oświadczenia te składane będą w formie dokumentowej za pośrednictwem poczty elektronicznej. Forma składanych przez Strony oświadczeń woli stanowi w stosunkach prawnych pomiędzy nimi formę szczególną w rozumieniu art. 76 Kodeksu Cywilnego. Na żądanie Strony, do której oświadczenie to było skierowane w formie szczególnej, Strona przekazująca takie oświadczenie dodatkowo prześle sporządzone w formie pisemnej lub formie elektronicznej potwierdzenie oświadczeń złożonych w ww. szczególnej formie. Niezależnie od powyższego uprawnienia oświadczenie będzie uważane za złożone w chwili, gdy doszło do adresata w formie szczególnej, a nie w chwili otrzymania przez niego ww. potwierdzenia.
- 6.2. Wszelkie oświadczenia woli lub wiedzy lub inna korespondencja sporządzane na podstawie lub w związku z Umową („**Korespondencja**”) będą wysyłane pocztą elektroniczną, pocztą kurierską, listem poleconym lub doręczane osobiście, na następujące adresy:
- 6.2.1. dla Poręczyciela:
- Cavatina sp. z o.o.**
- Adres: ul. Wielicka 20, 30-552 Kraków
- Email: rafal.malarz@cavatina.pl, daniel.draga@cavatina.pl, karol.stefanski@cavatina.pl
- 6.2.2. dla Administratora:
- Gessel Trust Services sp. z o.o.**
- Adres: ul. Sienna 39 / XV piętro, 00-121 Warszawa
- Email: gts@gessel.pl
- 6.3. Strony dopuszczają zmianę adresów do doręczeń wskazanych w pkt. 6.2. O każdej zmianie adresu do doręczeń Strona zobowiązana jest poinformować drugą Stronę w formie dokumentowej, z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem, przy czym adres do doręczeń zawsze musi znajdować się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
- 6.4. Jeżeli dana Strona nie powiadomi drugiej Strony o zmianie adresu do doręczeń zgodnie z pkt. 6.3, Korespondencja powinna być doręczana na adres wskazany w pkt. 6.2 lub inny, który został uprzednio zmieniony zgodnie z pkt. 6.3.
- 6.5. Za dzień otrzymania przez daną Stronę Korespondencji będzie uważany:
- 6.5.1. w przypadku poczty elektronicznej (e-mail): dzień otrzymania potwierdzenia dokonania transmisji (wpływu wiadomości na serwer adresata);
- 6.5.2. w przypadku doręczenia osobistego – dzień faktycznego doręczenia;

- 6.5.3. w przypadku przesyłki listowej poleconej oraz przesyłki kurierskiej - dzień doręczenia lub ostatni dzień 14-dniowego okresu rozpoczynającego się w dniu pierwszej awizacji.
- 6.6. Korespondencja będzie uznawana za prawidłowo doręczoną również w przypadku odmowy jej przyjęcia przez adresata.

7. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 7.1. Administrator nie ponosi odpowiedzialności z tytułu podjęcia jakiegokolwiek działania (lub zaniechania) na podstawie Umowy, w tym realizacji zabezpieczenia ustanowionego na podstawie Umowy, chyba że zostanie wykazane, że odpowiednio to działanie lub realizacja zabezpieczenia zostały dokonane z naruszeniem Umowy.
- 7.2. Z zastrzeżeniem Warunków Emisji, Umowa stanowi całość porozumienia Stron w zakresie w niej regulowanym i zastępuje wszelkie wcześniejsze porozumienia, ustalenia lub negocjacje pisemne lub ustne pomiędzy Stronami w tym zakresie i ma wobec nich pierwszeństwo. Strony nie złożyły ani nie sformułowały jakichkolwiek oświadczeń, przyrzeczeń, zgód, warunków ani zapewnień, które nie są zawarte w treści niniejszej Umowy, ani na takowych nie polegają.
- 7.3. Poręczyciel nie jest uprawniony do przeniesienia jakichkolwiek praw lub obowiązków wynikających z Umowy na jakąkolwiek osobę trzecią bez uprzedniej zgody Administratora wyrażonej w formie pisemnej lub elektronicznej. Administrator nie jest uprawniony do przeniesienia jakichkolwiek praw lub obowiązków wynikających z Umowy na jakąkolwiek osobę trzecią bez uprzedniej zgody Emitenta wyrażonej w formie pisemnej lub elektronicznej, z zastrzeżeniem, że Administrator jest w każdym przypadku uprawniony do przeniesienia praw i obowiązków wynikających z Umowy w zakresie w jakim dotyczą wykonywania przez Administratora funkcji administratora zabezpieczeń Obligacji na podmiot trzeci, który przejmie od Administratora pełnienie funkcji administratora zabezpieczeń Obligacji (w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach).
- 7.4. Strony uznają wszystkie postanowienia Umowy za ważne i wiążące. Jeżeli jednak jakiekolwiek postanowienie Umowy okaże się lub stanie się nieważne albo niewykonalne, pozostaje to bez wpływu na ważność pozostałych postanowień Umowy. W przypadku, gdy jakiekolwiek postanowienie Umowy okaże się lub stanie nieważne albo niewykonalne, Strony zobowiązane będą do niezwłocznej zmiany lub uzupełnienia Umowy w sposób oddający możliwie najwierniej zamiar Stron wyrażony w postanowieniu, które uznane zostało za nieważne albo niewykonalne.
- 7.5. Umowa podlega prawu polskiemu i winna być interpretowana zgodnie z prawem polskim.
- 7.6. Wszelkie spory związane z zawarciem, wykonywaniem oraz skutkami niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy miejscowo dla siedziby Administratora w chwili zawarcia Umowy.
- 7.7. Umowa została zawarta w formie elektronicznej z wykorzystaniem kwalifikowanych podpisów elektronicznych osób reprezentujących Strony przy zawarciu Umowy oraz kwalifikowanych elektronicznych znaczników czasu. Wszelkie poprawki, uzupełnienia lub inne zmiany Umowy wymagają zachowania formy pisemnej opatrzonej datą pewną (lub równoważnej jej formy elektronicznej z wykorzystaniem kwalifikowanych podpisów elektronicznych oraz kwalifikowanych elektronicznych znaczników czasu) pod rygorem nieważności.

PODPISY:

W imieniu i na rzecz Poręczyciela:

**Barbara
Maria
Falewicz**

Elektronicznie
podpisany przez
Barbara Maria
Falewicz
Data: 2026.08.13
13:13:20 +02'00'

W imieniu i na rzecz Administratora :

**Małgorzata
Badowska**

Elektronicznie
podpisany przez
Małgorzata Badowska
Data: 2026.08.12
22:57:48 +02'00'

KANCELARIA NOTARIALNA
GGTC. Gruszczyński Notariusze
Spółka Partnerska
31-128 Kraków, ul. Karmelicka 68
Tel./fax 12-632 42 77 12 632-91-65

- 1 -

EGZEK 1062/wx09/JL
REPERTORIUM A NR 5215/2026

WYPIS

AKT NOTARIALNY

Dnia trzynastego sierpnia roku dwa tysiące dwudziestego szóstego (13-08-2026) roku w Kancelarii Notarialnej w Krakowie, przy ulicy Karmelickiej nr 68 (sześćdziesiąt osiem), przed notariuszem Katarzyną Gruszczyńską, stawiał się: — — — — —

Bartosz Marcin Olszowski, syn Tadeusza i Krzysztoły, jak oświadczył zamieszkały pod adresem: 43-004 Szamotuły, ulica Łazurkowa nr 6, używający jedynie imienia Bartosz, obywatel polski, — — — — —
PESEL: 87042110539, — — — — —
legitymujący się dowodem osobistym serii i numeru: DJV 548972 ważnym do dnia 4 lipca 2035 roku, — — — — —

działający w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: **CAVATINA** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie, pod adresem 30-552 Kraków, ul. Wielicka nr 20 (dwadzieścia) ("Spółka CAVATINA" lub "Poręczyciel"), posiadającej numer identyfikacyjny (REGON) 360087947 oraz numer identyfikacji podatkowej (NIP) 5252601285 wpisanej do Krajowego Rejestru Sądowego - Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS: 0000528885 – co wynika z wydruku okazanej informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców, pobranej na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz. U. z 2021 r. poz. 112 z późn. zm.) z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego według stanu na dzień 13 sierpnia 2026 roku ("Odpis KRS CAVATINA") – jako pełnomocnik na podstawie pełnomocnictwa objętego aktem notarialnym sporządzonym dnia 11 sierpnia 2026 roku, przez Damiana Korbeckiego, notariusza w Katowicach, Repertorium A Nr 9962/2026 ("Pełnomocnictwo") zwany dalej także "Pełnomocnikiem Poręczyciela". — — — — —

Tożsamość Stawającego stwierdzono na podstawie okazanego dokumentu tożsamości serii i numeru powołanego powyżej przy nazwisku Stawającego, przy czym Stawający został poinformowany o możliwości weryfikacji zastrzeżenia numeru PESEL w systemie informatycznym, w którym prowadzony jest rejestr zastrzeżeń numerów PESEL i oświadcza, że nie dokonał, jak również nie złożył wniosku o zastrzeżenie numeru PESEL w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL na podstawie art. 23e ustawy z dnia 24 września 2010 roku o ewidencji ludności (Dz.U. z 2022 r. poz. 1191 ze zm.). — — — — —

**OŚWIADCZENIE PORĘCZYCIELA O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI
NA PODSTAWIE ART. 777 § 1 PUNKT 5
KODEKSU POSTĘPOWANIA CYWILNEGO**

**§ 1
(EMISJA OBLIGACJI)**

Pełnomocnik Poręczyciela oświadcza, że: — — — — —

1. w dniu 3 sierpnia 2026 roku Zarząd **Spółki pod firmą: RESI Capital Spółka akcyjna z siedzibą w Krakowie**, pod adresem 30-552 Kraków, ulica Wielicka 20 (dwadzieścia), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS 0000838642 ("Emitent")**, na podstawie uchwały nr 1/08/2026 w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii F oraz ustalenia warunków ich emisji ("**Uchwała Emisyjna**") postanowił o emisji przez Emitenta nie więcej niż 35.000 (trzydzieści pięć tysięcy) obligacji zwykłych na okaziciela serii F o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda i łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 35.000.000,00 zł (trzydzieści pięć milionów złotych) ("**Obligacje**"), dla których prawa i obowiązki Emitenta i obligatariuszy zostały określone w treści warunków emisji Obligacji, przyjętych na podstawie Uchwały Emisyjnej i stanowiących załącznik do niniejszego aktu ("**Warunki Emisji**"), z których to Warunków Emisji wynika – między innymi – że: — — — — —
 - a. Obligacje są emitowane w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach ("**Ustawa o obligacjach**"), tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE ("**Rozporządzenia 2017/1129**"), która to oferta publiczna nie wymaga publikacji prospektu zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a) lub b) Rozporządzenia 2017/1129, ale wymaga publikacji memorandum informacyjnego zgodnie z art. 3 ust. 1a ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, — — — — —
 - b. zgodnie z pkt. 7.1 Warunków Emisji Emitent, na warunkach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, zobowiązuje się do spełnienia na rzecz obligatariuszy następujących świadczeń: — — — — —
 - (i) świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Wykupu, — — — — —
 - (ii) świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Odsetek, oraz, — — — — —
 - (iii) w przypadku Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta – świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Premii, — — — — —
 - c. z zastrzeżeniem pkt. 8.2 Warunków Emisji, zgodnie z pkt. 8.1 Warunków Emisji wykup Obligacji nastąpi w dniu 18 maja 2029 roku ("**Dzień Wykupu**") przy czym wykup Obligacji może nastąpić przed Dniem Wykupu w dniu ustalonym zgodnie z pkt. 9 – 12 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu ("**Dzień Wcześniejszego Wykupu**"):
 - (i) w związku z wystąpieniem Przypadku Natychmiastowego Wykupu zgodnie z pkt. 9 Warunków Emisji, — — — — —
 - (ii) na żądanie Obligatariusza w związku z wystąpieniem Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania zgodnie z pkt. 10 Warunków Emisji, — — — — —
 - (iii) na żądanie Obligatariusza w związku z wystąpieniem Przypadku Naruszenia zgodnie z pkt. 11 Warunków Emisji, lub, — — — — —
 - (iv) na żądanie Emitenta zgodnie z pkt. 12 Warunków Emisji, — — — — —
 - d. wykup (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek, a w przypadku Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta także Premii, — — — — —



- e. zgodnie z pkt. 12 Warunków Emisji Emitent jest uprawniony do dokonania Wcześniejszego Wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupywanych Obligacji) lub określonej przez siebie części wartości nominalnej wszystkich Obligacji (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości nominalnej Obligacji, nieprowadzący do umorzenia wykupywanych Obligacji), — — — — —
- f. z tytułu Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta Emitent, poza Kwotą Wykupu (a w przypadku wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – odpowiedniej części Kwoty Wykupu) oraz należną Kwotą Odsetek, wypłaci na rzecz Obligatariuszy Premię liczoną od Kwoty Wykupu (a w przypadku wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – odpowiedniej części Kwoty Wykupu) w wysokościach uzależnionych od Okresu Odsetkowego, w którym następuje Wcześniejszy Wykup, które to wysokości zostały wskazane w pkt. 12.4 Warunków Emisji, — — — — —
- g. z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu (z zastrzeżeniem wcześniejszego częściowego wykupu Obligacji, który może skutkować obniżeniem ich wartości nominalnej), — — — — —
- h. zgodnie z pkt. 13 Warunków Emisji Obligacje są oprocentowane, przy czym oprocentowanie Obligacji będzie ustalane jako stawka zmienna WIBOR 6M powiększona o Marżę w wysokości 5,00 punktów procentowych ("**Odsetki**"), z zastrzeżeniem sytuacji określonych w pkt. 13.6.2 Warunków Emisji opisujących przypadki, w których Marża ulegnie odpowiedniemu podwyższeniu; Poszczególne okresy odsetkowe wskazane zostały w tabeli w pkt. 13.4 Warunków Emisji, — — — — —
- zgodnie z pkt. 6.2.4 Warunków Emisji, Obligacje będą zabezpieczone między innymi Poręczeniem udzielonym przez Poręczyciela, przy czym Poręczyciel zobowiązany będzie złożyć na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego co do obowiązku zapłaty świadczeń, które będą wynikać z Poręczenia, — — — — —
2. w dniu 03 sierpnia 2026 roku Emitent oraz **Spółka pod firmą: Gessel Trust Services spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie**, pod adresem 00-121 Warszawa, ulica Sienna nr 39 piętro XV, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000734049 ("**Administrator Zabezpieczeń**") zawarli umowę administrowania zabezpieczeniami ("**Umowa Administrowania Zabezpieczeniami**"), na mocy której Emitent ustanowił Administratora Zabezpieczeń: (i) w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Poręczenia i Zastawu Zwykłego administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach, (ii) w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Hipoteki administratorem hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, a (iii) w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Zastawu Rejestrowego administratorem zastawu w rozumieniu art. 4 ust. 4 Ustawy o Zastawie Rejestrowym, oraz zlecił mu wykonywanie względem tych zabezpieczeń praw i obowiązków wierzyciela we własnym imieniu lecz na rachunek Obligatariuszy. Zgodnie z tą umową Administrator Zabezpieczeń, między innymi, zobowiązany jest niezwłocznie podjąć czynności zmierzające do zaspokojenia wierzytelności z ustanowionych zabezpieczeń, tj. Poręczenia,



- Hipoteki, Zastawu Zwykłego oraz Zastawu Rejestrowego, jeżeli w terminach wynikających z Warunków Emisji wszelkie wierzytelności pieniężne Obligatariuszy z tytułu Obligacji, w szczególności wierzytelności Obligatariuszy o zapłatę przez Emitenta pozostałej do wykupu wartości nominalnej Obligacji, odsetek od Obligacji, premii z tytułu wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta, odsetek za opóźnienie, jak również wierzytelności o zapłatę przez Emitenta kosztów związanych z dochodzeniem wierzytelności pieniężnych z tytułu Obligacji – w tym wynagrodzenia Administratora lub kosztów zapłaconych przez Obligatariuszy zgodnie z pkt. 4.2 Umowy Administrowania Zabezpieczeniami ("**Wierzytelności Zabezpieczone**") nie zostaną zaspokojone przez Emitenta i jednocześnie Obligatariusz lub Obligatariusze złożą Administratorowi Zabezpieczeń odpowiednie instrukcje egzekucyjne, — — — —
3. w dniu 13 sierpnia 2026 roku Poręczyciel i Administrator Zabezpieczeń zawarli umowę poręczenia ("**Umowa Poręczenia**"), z której wynika, że: — — — —
- a. zgodnie z pkt. 2.1 Umowy Poręczenia Poręczyciel zobowiązał się nieodwołalnie i bezwarunkowo, względem Administratora Zabezpieczeń, wykonującego na podstawie art. 29 Ustawy o Obligacjach prawa i obowiązki wierzyciela z tytułu Obligacji we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, wykonać w całości wszelkie zobowiązania Emitenta do zaspokojenia wszelkich wierzytelności pieniężnych Obligatariuszy z tytułu Obligacji, w szczególności wierzytelności Obligatariuszy o zapłatę przez Emitenta pozostałej do wykupu wartości nominalnej Obligacji, odsetek od Obligacji, premii z tytułu wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta, odsetek za opóźnienie, jak również wierzytelności o zapłatę przez Emitenta kosztów związanych z dochodzeniem wierzytelności pieniężnych z tytułu Obligacji – w tym wynagrodzenia Administratora zapłaconego przez Obligatariuszy zgodnie z pkt. 4.2 Umowy Administrowania Zabezpieczeniami ("**Wierzytelności Zabezpieczone**") ("**Zobowiązania Zabezpieczone**"), na wypadek, gdyby Emitent powyższych Zobowiązań Zabezpieczonych nie wykonał lub wykonał je nienależycie, mimo upływu terminu ich wymagalności ("**Poręczenie**"), — — —
- b. za każdy dzień opóźnienia w spełnieniu zobowiązań wynikających z Poręczenia Poręczyciel zobowiązany będzie do zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie,
- c. Poręczenie udzielone zostało na Okres Zabezpieczenia, tj. od dnia zawarcia Umowy do dnia pełnego zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych, nie później jednak niż do dnia 31 grudnia 2039 roku, — — — —
- d. Poręczyciel zobowiązał się do złożenia na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do zobowiązań wynikających z Poręczenia, do kwoty równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji, w każdym wypadku nie wyższej jednak niż 52.500.000 PLN (pięćdziesiąt dwa miliony pięćset tysięcy złotych), przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi w terminie do dnia 31 grudnia 2039 roku, — — — —
4. na dokonanie czynności objętej niniejszym aktem nie jest wymagana zgoda jakiegokolwiek organu Poręczyciela. — — — —



§ 2
(OŚWIADCZENIA CO DO SPÓŁKI)

- Pełnomocnik Poręczyciela oświadcza, że: — — — — —
1. Spółka CAVATINA istnieje, nie utraciła osobowości prawnej, nie została postawiona w stan upadłości ani likwidacji, nie został złożony wniosek o postawienie Spółki CAVATINA w stan upadłości, ani nie zostało wszczęte w stosunku do Spółki CAVATINA postępowanie restrukturyzacyjne, ani też według najlepszej wiedzy Przedstawiciela CAVATINA nie występują podstawy do postawienia Spółki CAVATINA w stan upadłości lub wszczęcia wobec niej postępowania restrukturyzacyjnego, — — — — —
 2. sposób reprezentacji Spółki CAVATINA do chwili obecnej nie uległ zmianie, a nadto Pełnomocnictwo nie wygasło ani nie zostało odwołane, — — — — —
 3. wpisy w Rejestrze Przedsiębiorców prowadzonym dla Spółki CAVATINA, o którym mowa wyżej nie uległy zmianie, — — — — —
 4. reprezentowana osoba prawna nie jest spółką kontrolowaną przez Skarb Państwa, — — — — —
 5. Spółka RESI jest czynnym podatnikiem podatku od towarów i usług (VAT). — — — — —

§ 3 (PORĘCZENIE)

- 
1. Bartosz Olszowski działając w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: CAVATINA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie oświadcza, że w zakresie opisanego w § 1 niniejszego aktu notarialnego obowiązku wykonania wszelkich Zobowiązań Zabezpieczonych, to jest zaspokojenia wszelkich wierzytelności pieniężnych Obligatariuszy z tytułu Obligacji, w szczególności wierzytelności Obligatariuszy o zapłatę przez Emitenta pozostałej do wykupu wartości nominalnej Obligacji, odsetek od Obligacji, premii z tytułu wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta, odsetek za opóźnienie, jak również wierzytelności o zapłatę przez Emitenta kosztów związanych z dochodzeniem wierzytelności pieniężnych z tytułu Obligacji – w tym wynagrodzenia Administratora lub Kosztów zapłaconych przez Obligatariuszy zgodnie z pkt. 4.2 Umowy Administrowania Zabezpieczeniami, na wypadek, gdyby Emitent powyższych zobowiązań nie wykonał lub wykonał je nienależycie, mimo terminu ich wymagalności, poddaje reprezentowaną spółkę pod firmą Cavatina spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie na rzecz Administratora Zabezpieczeń to jest Spółki pod firmą: **Gessel Trust Services spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (KRS: 0000734049), działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy, egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, do kwoty maksymalnej 52.500.000 PLN (pięćdziesiąt dwa miliony pięćset tysięcy złotych), zaś zdarzeniami, od których uzależnione jest wykonanie tych obowiązków są łącznie: — — — — —
1. niewykonanie przez Poręczyciela zobowiązania z tytułu Poręczenia w terminie określonym w Umowie Poręczenia, — — — — —
 2. doręczenie Poręczycielowi przez Administratora Zabezpieczeń, w formie przesyłki rejestrowanej, o której mowa w art. 3 pkt 23 Prawa Poczтового, na adres ustalony zgodnie z Umową Poręczenia, sporządzonego w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi wezwania Poręczyciela do wykonania zobowiązań z tytułu Poręczenia we wskazanym w tym wezwaniu terminie, nie krótszym niż 5 (pięć) Dni Roboczych ("**Wezwanie do Zapłaty**") oraz, — — — — —

3. złożenie przez Administratora Zabezpieczeń w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym oświadczenia o bezskutecznym upływie wskazanego w Wezwaniu do Zapłaty terminu wykonania zobowiązań z tytułu Poręczenia przez Poręczyciela, nie wyłączając innych środków dowodowych, udowodnienie powyższych zdarzeń może nastąpić poprzez załączenie do wniosku o nadanie niniejszemu aktowi klauzuli wykonalności dowodu nadania przesyłki rejestrowanej, o której mowa w pkt. 2 oraz dokumentu, o którym mowa w pkt 3.
- II. Pełnomocnik Poręczyciela oświadcza, że Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony do wszczęcia i prowadzenia egzekucji przeciwko Poręczycielowi, do kwoty wskazanej w ust. 1 powyżej, w stosunku do całości lub dowolnej części należności, przy czym jeżeli Administrator Zabezpieczeń zdecyduje się dochodzić należności częściami, wówczas w odniesieniu do każdej części należności może prowadzić egzekucję niezależnie na podstawie niniejszego aktu, jeśli Poręczyciel opóźni się w zapłacie całości lub części kwoty, o której mowa w ust. 1 powyżej. — — — — —
- III. Pełnomocnik Poręczyciela oświadcza, że Administrator Zabezpieczeń może wystąpić wielokrotnie o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 grudnia 2039 roku. — — — — —
- IV. Pełnomocnik Poręczyciela działająca w imieniu Spółki CAVATINA oświadcza, że prowadzenie egzekucji na podstawie niniejszego aktu notarialnego poprzedzone będzie: — — — — —
 1. złożeniem przez Administratora Zabezpieczeń w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi Wezwania do Zapłaty i przestaniem go Poręczycielowi w formie przesyłki rejestrowanej, o której mowa w art. 3 pkt 23 Prawa Poczтового na adres ustalony zgodnie z pkt. 6 Umowy Poręczenia, oraz,
 2. złożeniem przez Administratora Zabezpieczeń w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym oświadczenia o bezskutecznym upływie wskazanego w Wezwaniu do Zapłaty terminu wykonania zobowiązań z tytułu Poręczenia przez Poręczyciela, — — — — —
- V. Pełnomocnik Poręczyciela oświadcza, że: — — — — —
 1. stosunkiem prawnym, w związku, z którym dłużnik poddaje się egzekucji jest Umowa Poręczenia, — — — — —
 2. data powstania zobowiązania dłużnika to 13 sierpnia 2026 roku (data zawarcia Umowy Poręczenia), — — — — —
 3. treść zobowiązania to: zobowiązania z tytułu Poręczenia, tj. obowiązek wykonania wszelkich wierzytelności pieniężnych Obligatariuszy z tytułu Obligacji, w szczególności wierzytelności Obligatariuszy o zapłatę przez Emitenta pozostałej do wykupu wartości nominalnej Obligacji, odsetek od Obligacji, premii z tytułu wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta, odsetek za opóźnienie, jak również wierzytelności o zapłatę przez Emitenta kosztów związanych z dochodzeniem wierzytelności pieniężnych z tytułu Obligacji – w tym wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń zapłaconego przez Obligatariuszy zgodnie z pkt. 4.2 Umowy Administrowania Zabezpieczeniami, na wypadek, gdyby Emitent powyższych zobowiązań nie wykonał lub wykonał je nienależycie, mimo terminu ich wymagalności. — — — — —
- VI. W razie stwierdzenia nieważności bądź uznania za bezskuteczne któregośkolwiek z postanowień niniejszego oświadczenia, pozostaje ono w mocy co do pozostałej części, w szczególności, jeżeli zachowane pozostają ustawowe przesłanki tytułu egzekucyjnego. — — — — —



§ 4 (POUCZENIA)

Poinformowano Stawającą o treści i skutkach wynikających z art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego oraz o treści odpowiednich przepisów Kodeksu postępowania cywilnego dotyczących wszczęcia i prowadzenia egzekucji na podstawie aktu notarialnego jako tytułu egzekucyjnego, w tym o treści art. 786 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego stanowiącego, iż jeżeli wykonanie tytułu egzekucyjnego jest uzależnione od zdarzenia, które udowodnić powinien wierzyciel, Sąd nada klauzulę wykonalności po dostarczeniu dowodu tego zdarzenia w formie dokumentu urzędowego lub prywatnego z podpisem urzędowo poświadczonym oraz o treści art. 788 i 795¹ i następne Kodeksu Postępowania Cywilnego. Poinformowano także o treści art. 13 ust. 1 i ust. 2 ogólnego Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 roku, w tym w szczególności o tym, że: —————

- administratorem danych osobowych jest Notariusz Katarzyna Gruszczyńska lub Notariusz Wojciech Gruszczyński, prowadzący Kancelarię Notarialną GGTC. Gruszczyński Notariusze. Spółka Partnerska w Krakowie, przy ulicy Karmelickiej 68, nr telefonu: 126329165, adres e-mail: gruszczyńska@notariusz.krakow.pl, — podane dane osobowe przetwarzane będą w celu realizacji obowiązku ustawowego wynikającego z ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie (Dz.U.2017.2291 tj. z dnia 2017.12.11) oraz innych ustaw związanych z dokonywaniem czynności notarialnych, ————— odbiorcą danych osobowych będą stosowne osoby, podmioty, urzędy, organy rządowe i samorządowe, określone przepisami ustaw związanych z dokonywanymi czynnościami notarialnymi, ————— podanie danych osobowych jest wymogiem ustawowym, ————— dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do wygaśnięcia roszczeń o charakterze cywilnoprawnym lub upływu 10 (dziesięć) lat licząc od dnia dokonania czynności, na podstawie art. 90 § 1 ustawy Prawo o notariacie.

§ 5 (POSTANOWIENIA KOŃCOWE)

- I. Wyrażenia pisane wielką literą niezdefiniowane w niniejszym akcie mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji. —————
- II. Wypisy niniejszego aktu mogą być wydawane Poręczycielowi, Emitentowi i Administratorowi Zabezpieczeń. —————

§ 6 (PODATKI I KOSZTY)

Koszty sporządzenia niniejszego aktu ponosi spółka pod firmą RESI CAPITAL spółka akcyjna z siedzibą w Krakowie, pod adresem: 30-552 Kraków, ulica Wielicka nr 20, posiadająca numer identyfikacyjny (REGON) 385960233 oraz numer identyfikacji podatkowej (NIP) 6793198944 —————

II. Pobrano —————

1. należność z tytułu taksy notarialnej na podstawie § 1 i 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku (tekst jedn.: Dz.U. 2024 poz. 1566) w kwocie: 3 500,00 zł — — — — —
 2. podatek od towarów i usług na podstawie art. 148ef ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o tym podatku (tekst jedn.: Dz. U. 2024 poz. 361) w stawce 23% w kwocie: 805,00 zł — — — — —
- Łącznie pobrano kwotę: 4 305,00 zł (cztery tysiące trzysta pięć złotych) — — —

Akt ten odczytano, przyjęto i podpisano. — — — — —

Na oryginale własnoręczne podpisy
Stawającego i notariusza

[Handwritten signature]



KANCELARIA NOTARIALNA W KRAKOWIE, UL. KARMELICKA 68
GGTC GRUSZCZYŃSKI NOTARIUSZE SPÓŁKA PARTNERSKA

Repertorium A nr 5220/2026. —————
Wypis ten wydano Stawającemu. —————
Pobrano tytułem wynagrodzenia za dokonanie czynności notarialnej na podstawie § 12
rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku (Dz. U. nr 148, poz.
1564) kwotę 0,10 zł., oraz podatek od towarów i usług na podstawie art. 41 ustawy z dnia
11 marca 2004 roku (Dz. U. nr 54 poz. 535) w stawce 23% w kwocie 0,02 zł. —————
Łącznie pobrano 0,12 zł. —————
Kraków, dnia siedemnastego sierpnia roku dwa tysiące dwudziestego szóstego (17-08-
2026). —————



Katarzyna Gruszczyńska
[Signature]
NOTARIUSZ



**OŚWIADCZENIE
WS. USTANOWIENIA ZABEZPIECZEŃ
OBLIGACJI ZWYKŁYCH NA OKAZICIELA SERII F
EMITOWANYCH PRZEZ RESI CAPITAL S.A. Z SIEDZIBĄ W KRAKOWIE**

Działając w imieniu:

- 1) **Resi Capital S.A.** z siedzibą w Krakowie, ul. Wielicka 20, 30-552 Kraków, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000838642, posiadającej NIP: 6793198944 i REGON: 385960233, o kapitale zakładowym w wysokości 54.500.000 PLN – w całości wpłaconym („**Emitent**”), która na podstawie uchwały nr 1/08/2026 Zarządu Emitenta z dnia 03 sierpnia 2026 r. („**Uchwała Emisyjna**”) wyemitowała 35.000 (trzydzieści pięć tysięcy) obligacji zwykłych na okaziciela serii F o wartości nominalnej 1.000 PLN (jeden tysiąc złotych) każda, zarejestrowanych w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. pod kodem ISIN PLO378600061 („**Obligacje**”), zgodnie z warunkami emisji Obligacji przyjętymi na podstawie Uchwały Emisyjnej („**Warunki Emisji**”); oraz
- 2) **Gessel Trust Services sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, ul. Sienna 39 / XV piętro, 00-121 Warszawa, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000734049, posiadającej NIP: 5252752133 i REGON: 380378818, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000 PLN („**Administrator**”), pełniącej (i) w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Poręczenia i Zastawu Zwykłego funkcję administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach, (ii) w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Hipoteki funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, a (iii) w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Zastawu Rejestrowego funkcję administratora zastawu w rozumieniu art. 4 ust. 4 Ustawy o Zastawie Rejestrowym;

niniejszym oświadczamy, że w dniu 13 sierpnia 2026 r.:

1. Emitent, zgodnie z pkt. 6.4 i 6.5 Warunków Emisji, zawarł z Administratorem umowę Zastawu Zwykłego i Zastawu Rejestrowego oraz złożył we właściwym sądzie rejestrowym wniosek o wpis Zastawu Rejestrowego do rejestru zastawów;
2. Poręczyciel, zgodnie z pkt. 6.8 Warunków Emisji, zawarł z Administratorem Umowę Poręczenia;
3. SPV, zgodnie z pkt. 6.3 Warunków Emisji, złożyła Oświadczenie o Ustanowieniu Hipoteki;
4. we właściwym sądzie wieczystoksięgowym przez notariusza w Krakowie – Katarzynę Gruszczyńską został złożony wniosek o wpis Hipoteki w księgach wieczystych Nieruchomości.

Wszelkie wyrażenia pisane w niniejszym oświadczeniu wielką literą, a wprost w nim niezdefiniowane, mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.

W imieniu i na rzecz Emitenta:

**Barbara
Maria
Falewicz**
Elektronicznie
podpisany przez
Barbara Maria
Falewicz
Data: 2026.08.18
11:32:24 +02'00'

W imieniu i na rzecz Administratora:

**Małgorzata
Badowska**
Elektronicznie
podpisany przez
Małgorzata
Badowska
Data: 2026.08.18
11:03:22 +02'00'

5.9. Definicje i objaśnienia skrótów

Wszelkie zwroty pisane w Nocie Informacyjnej wielką literą posiadają następujące znaczenie (przy czym odniesienia do wyrażen w liczbie pojedynczej dotyczą także wyrażen w liczbie mnogiej i odwrotnie, chyba że z kontekstu wynika inaczej):

„Administrator Zabezpieczeń”	oznacza Gessel Trust Services sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Sienna 39 / XV piętro, 00-121 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000734049, która na podstawie umowy zawartej z Emitentem pełni: (i) w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Poręczenia i Zastawu Zwykłego funkcję administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach, (ii) w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Hipoteki funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, a (iii) w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Zastawu Rejestrowego funkcję administratora zastawu w rozumieniu art. 4 ust. 4 Ustawy o Zastawie Rejestrowym;
„Alternatywny System Obrotu” lub „ASO”	oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez GPW w ramach systemu Catalyst;
„Dzień Aktualizacji Wyceny Nieruchomości”	oznacza ostatni poprzedzający sporządzenie Zaktualizowanej Wyceny Nieruchomości dzień 30 czerwca albo 31 grudnia, przy czym pierwszym Dniem Aktualizacji Wyceny Nieruchomości będzie 31 grudnia 2026 r.;
„Dzień Badania Wskaźnika LTV”	oznacza dzień, w którym opublikowana została ostatnia Zaktualizowana Wycena Nieruchomości;
„Dzień Badania Wskaźnika Zadłużenia”	oznacza dzień, w którym opublikowany został ostatni Raport Okresowy Emitenta;
„Dzień Emisji”	oznacza 17 sierpnia 2026 r.;
„Dzień Płatności”	oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
„Dzień Płatności Odsetek”	oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu. Dni Płatności Odsetek za poszczególne Okresy Odsetkowe zostały określone w pkt. 13.3;
„Dzień Roboczy”	oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela lub dzień ustawowo wolny od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność w sposób umożliwiający podejmowanie czynności związanych z rejestracją lub przenoszeniem Obligacji i realizacją świadczeń z tytułu Obligacji;
„Dzień Ustalenia Praw”	oznacza dzień, na który ustala się listę podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z Obligacji, przypadający na 5 (pięć) Dni Roboczych przed danym Dniem Płatności, z wyjątkiem:

- a) złożenia przez Obligatariusza żądania Wcześniejszego Wykupu, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia przez Obligatariusza żądania Wcześniejszego Wykupu,
- b) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta,
- c) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia, jeżeli podmiot, który w wyniku takiego połączenia, podziału lub przekształcenia wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji nie posiada zdolności do emitowania obligacji zgodnie z Ustawą o Obligacjach, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień takiego połączenia, podziału lub przekształcenia Emitenta,
- d) wykupu Obligacji, który następuje po Dniu Wykupu, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się 2 (drugi) Dzień Roboczy po dniu, w którym kwota świadczenia została przekazana KDPW,

oraz z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdyby ustalony w powyższy sposób Dzień Ustalenia Praw przypadł później niż najpóźniejszy dzień lub wcześniej niż najwcześniejszy dzień ustalenia praw dopuszczalny zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa lub Regulacjami KDPW, Dniem Ustalenia Praw będzie odpowiednio najpóźniejszy albo najwcześniejszy możliwy dzień ustalony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa lub Regulacjami KDPW;

„Dzień Ustalenia Stopy Procentowej”

oznacza dzień przypadający na 4 (cztery) Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Procentowa, z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdyby ustalony w powyższy sposób Dzień Ustalenia Stopy Procentowej przypadł później niż najpóźniejszy Dzień Ustalenia Stopy Procentowej dopuszczalny zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa lub Regulacjami KDPW, Dniem Ustalenia Stopy Procentowej będzie najpóźniejszy możliwy dzień ustalony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa lub Regulacjami KDPW;

„Dzień Wcześniejszego Wykupu”

oznacza odpowiednio (i) dzień natychmiastowego wykupu Obligacji ustalony zgodnie z pkt. 9 Warunków Emisji, (ii) dzień Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza ustalony zgodnie z pkt. 10 Warunków Emisji lub 11 Warunków Emisji lub (iii) dzień Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta ustalony zgodnie z pkt. 12 Warunków Emisji;

„Dzień Wykupu”

oznacza 18 maja 2029 r.;

„Emitent” lub „Spółka”

oznacza Resi Capital S.A. z siedzibą w Krakowie, ul. Wielicka 20, 30-552 Kraków, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy

	Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000838642, posiadającą NIP: 6793198944 i REGON: 385960233, o kapitale zakładowym w wysokości 54.500.000 zł – w całości wpłaconym;
„Grupa Emitenta”	oznacza łącznie Emitenta i Podmioty Zależne Emitenta;
„Hipoteka”	ma znaczenie nadane w pkt. 6.2.1 Warunków Emisji;
„KDPW”	oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. oraz, o ile z kontekstu nie wynika inaczej, system depozytowy prowadzony przez tę spółkę;
„Kodeks Cywilny”	oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny;
„Kodeks Postępowania Cywilnego”	oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego;
„Kwartalne Dane Finansowe Emitenta”	oznacza wybrane skonsolidowane dane finansowe Grupy Emitenta obejmujące skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów oraz skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych, sporządzone odpowiednio: (i) na dzień 31 marca lub 30 września danego roku kalendarzowego lub (ii) za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca danego roku kalendarzowego lub za okres 9 miesięcy zakończony 30 września danego roku kalendarzowego;
„Kwota Odsetek”	oznacza kwotę odsetek należną od Emitenta z tytułu Obligacji, obliczaną i wypłacaną zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji;
„Kwota Wykupu”	oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji na dany Dzień Płatności;
„Lokale”	oznacza lokale mieszkalne lub usługowe znajdujące się w budynku posadowionym na Nieruchomości w wyniku realizacji Przedsięwzięcia Budowlanego (wraz z przynależnym im udziałem w nieruchomości wspólnej, miejscami postojowymi w garażu podziemnym, miejscami postojowymi naziemnymi lub komórkami lokatorskimi oraz innymi przynależnościami takich lokali);
„Marża”	oznacza wartość procentową mającą zastosowanie do ustalenia Stopy Procentowej;
„Nota Informacyjna”	oznacza niniejszą notę informacyjną;
„Nieruchomość”	oznacza łącznie: a) nieruchomość obejmującą działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 19/1 z obrębu ewidencyjnego numer 6-01-04, o obszarze 0,0954 ha, położoną w Warszawie przy ul. Grzybowskiej, powiat m. st. Warszawa, województwo mazowieckie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze WA4M/00390353/4,

a której wyłącznym właścicielem na dzień sporządzenia Warunków Emisji jest SPV;

b) nieruchomość obejmującą działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 19/2 z obrębu ewidencyjnego numer 6-01-04, o obszarze 0,1103 ha, położoną w Warszawie przy ul. Grzybowskiej, powiat m. st. Warszawa, województwo mazowieckie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze WA4M/00396045/4, a której wyłącznym właścicielem na dzień sporządzenia Warunków Emisji jest SPV;

c) nieruchomość obejmującą działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 19/10 z obrębu ewidencyjnego numer 6-01-04, o obszarze 0,0600 ha, położoną w Warszawie przy ul. Grzybowskiej, powiat m. st. Warszawa, województwo mazowieckie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze WA4M/00346883/5, a której wyłącznym użytkownikiem wieczystym na dzień sporządzenia Warunków Emisji jest SPV;

„Obligacje”

oznacza emitowane przez Emitenta, na podstawie Uchwały Emisyjnej, obligacje zwykłe na okaziciela serii F, których warunki emisji określają niniejsze Warunki Emisji;

„Obligatariusz”

oznacza osobę, na której Rachunku Papierów Wartościowych jest zarejestrowana przynajmniej jedna Obligacja lub osobę uprawnioną z co najmniej jednej Obligacji zapisanej na Rachunku Zbiorczym, z zastrzeżeniem, że do czasu zarejestrowania Obligacji w KDPW za Obligatariusza będzie uważać się podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji;

„Okres Odsetkowy”

oznacza okres od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, tj. Dnia Emisji (włącznie z tym dniem) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) oraz każdy następny okres trwający od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie z tym dniem) do następnego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia). Szczegółowe daty rozpoczęcia i zakończenia poszczególnych Okresów Odsetkowych zostały określone w pkt. 4.7 Noty Informacyjnej;

„Oświadczenia Egzekucyjne”

oznacza łącznie Oświadczenie Emitenta o Poddaniu się Egzekucji z Udziałów, Oświadczenie Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji oraz Oświadczenie SPV o Poddaniu się Egzekucji;

„Oświadczenie Emitenta o Poddaniu się Egzekucji z Udziałów”

ma znaczenie nadane w pkt. 4.8 Noty Informacyjnej;

„Oświadczenie o Ustanowieniu Hipoteki”

ma znaczenie nadane w pkt. 4.8 Noty Informacyjnej;

„Oświadczenie Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji”	ma znaczenie nadane w pkt. 4.8 Noty Informacyjnej;
„Oświadczenie SPV o Poddaniu się Egzekucji”	ma znaczenie nadane w pkt. 4.8 Noty Informacyjnej;
„Oświadczenie Zgodności”	ma znaczenie nadane w pkt. 14.3 Warunków Emisji;
„PLN”, „zł” lub „złoty”	oznacza polski złoty, tj. oficjalny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o denominacji złotego;
„Podmiot Dokonujący Wyceny Nieruchomości”	oznacza AXI Immo Valuation & Advisory sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, spełniającą kryteria określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, która na podstawie umowy zawartej z Emitentem dokonała wyceny Nieruchomości;
„Podmiot Dokonujący Wyceny Udziałów”	oznacza MGW Corporate Consulting Group sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, spełniającą kryteria określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, która na podstawie umowy zawartej z Emitentem dokonała wyceny Udziałów;
„Podmiot Prowadzący Rachunek”	oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
„Podmiot Zależny Emitenta”	oznacza podmiot podlegający zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej obowiązkowi konsolidacji w ramach sprawozdawczości finansowej Emitenta;
„Poręczenie”	ma znaczenie nadane w pkt. 6.2.4 Warunków Emisji;
„Poręczyciel”	oznacza Cavatina sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, ul. Wielicka 20, 30-552 Kraków, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000528885;
„Prawo Restrukturyzacyjne”	oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne;
„Prawo Upadłościowe”	oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe;
„Premia”	oznacza dodatkowe świadczenie pieniężne Emitenta należne Obligatariuszom z tytułu Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta, w wysokości wskazanej w pkt. 4.6 Noty Informacyjnej;
„Program”	oznacza ustanowiony na podstawie Uchwały ws. Programu bezprospektowy program emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych obligacji nie wyższej niż 200.000.000 PLN (dwieście milionów złotych);
„Przedsięwzięcie Budowlane”;	oznacza przedsięwzięcie budowlane realizowane przez Grupę Emitenta pod nazwą roboczą „Liberty Tower”, w ramach

	którego Emitent zamierza wybudować na Nieruchomości budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową oraz garażem podziemnym
„Przypadek Natychmiastowego Wykupu”	ma znaczenie nadane w pkt. 9.1 Warunków Emisji;
„Przypadek Naruszenia”	ma znaczenie nadane w pkt. 11.1 Warunków Emisji;
„Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania”	ma znaczenie nadane w pkt. 10.1 Warunków Emisji;
„Rachunek Obligacji”	oznacza odpowiednio Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
„Rachunek Papierów Wartościowych”	oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
„Rachunek Zbiorczy”	oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie;
„Raporty Okresowe Emitenta”	oznacza sporządzone zgodnie z przyjętymi przez Emitenta zasadami (polityką) rachunkowości i obowiązującymi przepisami prawa (jak również właściwymi dla Emitenta regulacjami rynku zorganizowanego) raporty okresowe obejmujące odpowiednio roczne skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta wraz ze sprawozdaniami biegłego rewidenta z badania oraz półroczne skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta (z zastrzeżeniem, że w przypadkach określonych przepisami prawa lub właściwego dla Emitenta rynku zorganizowanego Emitent uprawniony jest do sporządzania wyłącznie raportów skonsolidowanych), przy czym ww. raporty okresowe obejmować będą dodatkowo oświadczenia Emitenta o wysokości Wskaźnika Zadłużenia i Wskaźnika LTV na dzień, na który sporządzony został dany Raport Okresowy Emitenta;
„Raporty Okresowe Poręczyciela”	oznacza sporządzone zgodnie z przyjętymi przez Poręczyciela zasadami (polityką) rachunkowości i obowiązującymi przepisami prawa (i) roczne jednostkowe i skonsolidowane sprawozdania finansowe Poręczyciela wraz ze sprawozdaniami biegłego rewidenta z badania, (ii) półroczne skonsolidowane sprawozdania finansowe specjalnego przeznaczenia Poręczyciela i (iii) o ile Poręczyciel podjął decyzję o ich sporządzeniu - półroczne jednostkowe sprawozdania finansowe specjalnego przeznaczenia Poręczyciela;
„Regulacje ASO”	oznacza obowiązujące regulaminy, uchwały, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez GPW określające zasady działania alternatywnego systemu obrotu Catalyst, w szczególności Regulamin ASO;
„Regulacje KDPW”	oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego,

	w szczególności Regulamin KDPW i Szczegółowe Zasady Działania KDPW;
„Regulamin ASO”	oznacza Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu (stan prawny na dzień 22 listopada 2024 r., z późniejszymi zmianami);
„Regulamin KDPW”	oznacza Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie (stan prawny na dzień 9 lutego 2026 r., z późniejszymi zmianami);
„Rozporządzenie 2017/1129”	oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE;
„Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych”	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 funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014;
„Skorygowana Wartość Obligacji”	oznacza łączną wartość nominalną wyemitowanych i niewykupionych Obligacji z wyłączeniem Obligacji posiadanych przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o Rachunkowości;
„SPV”	oznacza ReCap SPV 8 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, ul. Wielicka 20, 30-552 Kraków, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000890273;
„Stopa Bazowa”	oznacza ustaloną zgodnie z pkt. 13.6 Warunków Emisji stopę bazową, mającą zastosowanie do ustalenia Stopy Procentowej;
„Stopa Procentowa”	oznacza Stopę Bazową powiększoną o Marżę;
„Strona Internetowa Emitenta”	oznacza stronę internetową Emitenta dostępną pod adresem https://resicapital.pl/ lub innym, który go zastąpi;
„Szczegółowe Zasady Działania KDPW”	oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych (stan prawny na dzień 9 lutego 2026 r., z późniejszymi zmianami);
„Uchwała ws. Emisji Obligacji”	oznacza uchwałę Zarządu Emitenta nr 1/08/2026 z dnia 03 sierpnia 2026 r. w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii F oraz ustalenia warunków ich emisji;
„Uchwała ws. Programu”	oznacza uchwałę Zarządu Emitenta nr 1/05/2026 z dnia 12 maja 2026 r. w sprawie ustanowienia w Spółce I Bezprospektowego Programu Emisji Obligacji;
„Uchwała ws. Wcześniejszego Wykupu”	oznacza uchwałę Zgromadzenia Obligatariuszy w przedmiocie wyrażenia zgody na żądanie przez Obligatariuszy

		Wcześniejszego Wykupu w związku z wystąpieniem i trwaniem Przypadku Naruszenia;
„Udziały”		oznacza 100 (sto) udziałów w kapitale zakładowym SPV o łącznej wartości nominalnej 5.000 PLN (pięć tysięcy złotych), reprezentujących 100% (sto procent) kapitału zakładowego SPV i ogólnej liczby głosów na zgromadzeniu wspólników SPV;
„Umowa Zabezpieczeniami”	Administrowania	oznacza umowę administrowania zabezpieczeniami zawartą pomiędzy Emitentem a Administratorem Zabezpieczeń w dniu 03 sierpnia 2026 r., której kopia została zamieszczona w pkt. 5.5 Noty Informacyjnej;
„Umowa Poręczenia”		ma znaczenie nadane w pkt. 6.8.1 Warunków Emisji;
„Ustawa o Hipotece”		oznacza ustawę z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece;
„Ustawa o Obligacjach”		oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach;
„Ustawa o Obrocie”		oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi;
„Ustawa o Ofercie”		oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych;
„Ustawa o Rachunkowości”		oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości;
„Ustawa o Zastawie Rejestrowym”		oznacza ustawę z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów;
„Warunki Emisji”		oznaczają warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 5 Ustawy o Obligacjach;
„Wcześniejszy Wykup”		oznacza wykup Obligacji przed Dniem Wykupu zgodnie z pkt. 8.2 Warunków Emisji;
„WIBOR”		oznacza wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate), którego administratorem jest GPW Benchmark i którego stawki ustalane są na fixingu zgodnie z „Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR”, a następnie publikowane w danym dniu roboczym przez wyżej wymienionego administratora, lub za pośrednictwem uprawnionych dystrybutorów informacji;
„Wskaźnik LTV”		oznacza obliczany każdorazowo na dzień sporządzenia ostatniej Zaktualizowanej Wyceny Nieruchomości, stosunek: a) łącznej wartości nominalnej Obligacji na Dzień Aktualizacji Wyceny Nieruchomości - do b) sumy: (i) określonej łącznie w zawartych przez SPV na Dzień Aktualizacji Wyceny Nieruchomości umowach

deweloperskich lub przedwstępnych umowach sprzedaży wartości netto sprzedaży Lokali oraz

- (ii) wynikającej ze Zaktualizowanej Wyceny Nieruchomości wartości netto Lokali pozostałych do sprzedaży (tj. stanowiących własność SPV i nieobjętych zawartymi umowami deweloperskimi lub przedwstępnymi umowami sprzedaży) na Dzień Aktualizacji Wyceny Nieruchomości,

pomniejszonej o:

- (iii) wpływy ze sprzedaży Lokali otrzymane na Dzień Aktualizacji Wyceny Nieruchomości na rachunki bieżące SPV oraz
- (iv) koszty pozostałe na Dzień Aktualizacji Wyceny Nieruchomości do poniesienia na rzecz generalnego wykonawcy Przedsięwzięcia Budowlanego do końca jego realizacji zgodnie z umową zawartą przez SPV z takim generalnym wykonawcą Przedsięwzięcia Budowlanego;

„Zabezpieczenia”

oznacza łącznie Hipotekę, Poręczenie, Zastaw Zwykły i Zastaw Rejestrowy;

„Zaktualizowana Wycena Nieruchomości”

oznacza wycenę Nieruchomości sporządzoną na Dzień Aktualizacji Wyceny Nieruchomości przez wybrany przez Emitenta spośród wskazanych poniżej podmiot spełniający kryteria określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach:

- a) AXI Immo Valuation & Advisory sp. z o.o., Cushman & Wakefield Polska sp. z o.o., CBRE sp. z o.o., Knight Frank sp. z o.o., Jones Lang LaSalle sp. z o.o., Emmerson Evaluation sp. z o.o., Colliers Poland sp. z o.o., Avison Young sp. z o.o. lub

- b) inny podmiot wchodzący w skład tej samej grupy kapitałowej, co podmiot wskazany w lit. a) powyżej,

która to wycena Nieruchomości zawierać będzie m.in. określenie wartości netto Lokali pozostałych do sprzedaży (tj. stanowiących własność SPV i nieobjętych zawartymi umowami deweloperskimi lub przedwstępnymi umowami sprzedaży);

„Zastaw Rejestrowy”

ma znaczenie nadane w pkt. 6.5 Warunków Emisji;

„Zastaw Zwykły”

ma znaczenie nadane w pkt. 6.4 Warunków Emisji;

„Zobowiązania z Obligacji”

oznacza wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, Premii, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem wierzytelności pieniężnych z tytułu Obligacji – w tym pokrytego przez Obligatariuszy wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń.