
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 B
wyemitowanych przez Adatex S.A. z siedzibą w Dąbrowie Górniczej



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. (ryнку 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.

Autoryzowany Doradca:

**NOBLE
SECURITIES**
DOM MAKLEŃSKI

Data sporządzenia Noty Informacyjnej: 18 listopada 2025 r.

I. OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W NOCIE INFORMACYJNEJ

1.1 Emitent

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

W imieniu Emitenta:

Robert Kijak
Prezes Zarządu

1.2 Autoryzowany Doradca

Niniejszym oświadczamy w imieniu Autoryzowanego Doradcy, iż Nota Informacyjna dla obligacji serii B spółki Adatex S.A. z siedzibą w Dąbrowie Górniczej została sporządzona zgodnie z wymogami określonymi w Załączniku Nr 1 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, uchwalonego Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.), oraz że według jego najlepszej wiedzy i zgodnie z dokumentami i informacjami przekazanymi mu przez Emitenta, informacje zawarte w Nocie Informacyjnej są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że nie pominięto w nim żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jego znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje ona rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.

W imieniu Autoryzowanego Doradcy:

Dominik Ucieklak
Prezes Zarządu

Wojciech Gąsowski
Prokurent

II. WSTĘP

2.1 Podstawowe informacje o Emitencie

Nazwa i forma prawna	ADATEX Spółka akcyjna
Siedziba i adres:	ul. Graniczna 34B, lok. U24, 41-300 Dąbrowa Górnicza
KRS:	0000451245, Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
NIP:	6922492411
REGON:	021441191
KOD LEI:	2594006Y71WVMJBQL59
Telefon:	+48 530 717 718
Strona internetowa:	www.adatex.pl
Adres poczty elektronicznej:	biuro@adatex.pl

2.2 Wskazanie wszystkich osób odpowiedzialnych za informacje zamieszczone w nocie informacyjnej

Osoby uprawnione do reprezentowania Emitenta:

- Robert Kijak – Prezes Zarządu

Sposób reprezentacji Emitenta:

W przypadku zarządu jednoosobowego do składania oświadczeń woli w imieniu Emitenta oraz do jego reprezentowania upoważniony jest Prezes Zarządu samodzielnie.

2.3 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 uzyskania zezwolenia, licencji lub zgody.

2.4 Podstawowe informacje o Autoryzowanym Doradcy

Nazwa:	Noble Securities S.A.
Forma prawna:	Spółka akcyjna
Kraj siedziby	Rzeczpospolita Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Prosta 67, 00-838 Warszawa
Adres korespondencyjny:	ul. Prosta 67, 00-838 Warszawa
Telefon:	+48 12 422 31 00
Strona internetowa:	www.noblesecurities.pl
Adres poczty elektronicznej:	biuro@noblesecurities.pl
Numer KRS:	0000018651
REGON:	350647408
NIP:	6760108427
Zakres działań we współpracy z Emitentem	wsparcie Emitenta przy sporządzaniu treści niniejszej Noty Informacyjnej, złożenie w niniejszej Nocie Informacyjnej oświadczenia przewidzianego dla Autoryzowanego Doradcy, sporządzenie wniosku o wprowadzenie Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie, udział w procedurze wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie.

SPIS TREŚCI

I.	OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W NOCIE INFORMACYJNEJ	2
1.1	Emitent.....	2
1.2	Autoryzowany Doradca	2
II.	WSTĘP.....	3
2.1	Podstawowe informacje o Emitencie.....	3
2.2	Wskazanie wszystkich osób odpowiedzialnych za informacje zamieszczone w nocie informacyjnej	3
2.3	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
2.4	Podstawowe informacje o Autoryzowanym Doradcy	4
III.	CZYNNIKI RYZYKA.....	7
3.1	Czynniki ryzyka związane z sytuacją finansową (w tym mogące mieć wpływ na zdolność Emitenta do spełnienia świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji).....	7
3.2	Czynniki związane z otoczeniem, w którym działa Emitent i Grupa Emitenta	9
3.3	Czynniki ryzyka związane z Obligacjami	19
3.4	Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu	25
IV.	DANE O OBLIGACJACH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU	28
4.1	Cele emisji	28
4.2	Rodzaj dłużnych instrumentów finansowych.....	28
4.3	Wielkość emisji.....	28
4.4	Wartość nominalna oraz cena emisyjna	29
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	29
4.6	Wykup Obligacji	30
4.7	Warunki wypłaty oprocentowania	32
4.8	Wysokość i forma przedmiotu zabezpieczenia oraz oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia	33
4.9	Zgromadzenie Obligatariuszy	40
4.10	Wartości zaciągniętych zobowiązań, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustalonej na ostatni dzień kwartału poprzedzający o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie propozycji nabycia instrumentów objętych wnioskiem oraz perspektyw kształtowania się zobowiązań emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji.....	40
4.11	Dane umożliwiające potencjalnym nabywcom instrumentów dłużnych orientację w efektach przedsięwzięcia, które ma być sfinansowane z emisji instrumentów dłużnych, oraz zdolność emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z instrumentów dłużnych, jeżeli przedsięwzięcie jest określone.....	42
4.12	Ogólne informacje o ratingu przyznanym emitentowi lub emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym, ze wskazaniem instytucji dokonującej oceny oraz odesłanie do szczegółowych warunków ratingu określonych w informacjach dodatkowych.....	42
4.13	Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na pieniężne	42

4.14	W przypadku ustanowienia jakiejkolwiek formy zastawu lub hipoteki jako zabezpieczenia wierzytelności wynikających z dłużnych instrumentów finansowych - wycenę przedmiotu zastawu lub hipoteki dokonaną przez uprawniony podmiot lub skrót tej wyceny.....	42
4.15	W przypadku emisji obligacji zamiennych na akcje – dodatkowo: a) liczba głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta, która przysługiwałaby z objętych akcji - w przypadku gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych Obligacji, b) ogólna liczba głosów na walnym zgromadzeniu emitenta - w przypadku gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych obligacji.....	43
4.16	W przypadku emisji obligacji z prawem pierwszeństwa - dodatkowo: 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	43
4.17	Oświadczenie emitenta stwierdzające, że według niego jego aktywa obrotowe wystarczają do pokrycia jego bieżących potrzeb, 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	43
4.18	Informacje o wyemitowanych i niewykupionych obligacjach Emitenta	43
V.	ZAŁĄCZNIKI	44
5.1	Odpis z Krajowego Rejestru Sądowego Emitenta	44
5.2	Statut Emitenta	44
5.3	Uchwały Programowe	44
5.4	Uchwała Emisyjna	44
5.5	Uchwała w sprawie Warunkowego Przydziału	44
5.6	Warunki Emisji Obligacji.....	44
5.7	Umowa z Administratorem Zabezpieczeń	44
5.8	Oświadczenie Emitenta i Administratora Zabezpieczeń o ustanowieniu zabezpieczeń	44
5.9	Definicje i objaśnienia skrótów	44

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 niniejszej 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, ich sytuację finansową, wyniki działalności lub płynność 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 i specyficznymi dla Emitenta i Grupy Emitenta oraz Oferty 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, globalną ekonomię i warunki polityczne, jak również dla spółek prowadzących działalność na rynku właściwym dla Emitenta, a także 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 na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej 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.

Istotność każdego z poniższych ryzyk została oceniona przez Emitenta w oparciu o dwa czynniki, tj. (i) przewidywaną skalę negatywnego wpływu na Spółkę i papiery wartościowe objęte w niniejszej Nocie Informacyjnej oraz (ii) prawdopodobieństwo jego wystąpienia. Czynniki ryzyka są wymieniane w kolejności od najistotniejszych do najmniej istotnych.

3.1 Czynniki ryzyka związane z sytuacją finansową (w tym mogące mieć wpływ na zdolność Emitenta do spełnienia świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji)

Ryzyko utraty płynności finansowej

Grupa Emitenta realizuje projekty inwestycyjne o charakterze długoterminowym (powyżej roku), które cechuje długi cykl rotacji gotówki i długi okres zwrotu. W przypadku nieterminowego spływu należności od klientów lub – w skrajnym przypadku – braku wpływów pieniężnych w wymaganej wysokości, Grupa Emitenta może mieć trudności w utrzymaniu płynności finansowej. Ewentualne problemy z płynnością mogą negatywnie wpłynąć na możliwość wywiązania się przez Emitenta z jego zobowiązań, a co za tym idzie spowodować konieczność zapłaty kar lub odszkodowań. 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 odroczonej terminami płatności. Emitent zarządza ryzykiem utraty płynności finansowej poprzez bieżące monitorowanie spływu należności oraz planowanie przepływów finansowych dla każdego z realizowanych projektów osobno, jak i w skali całego przedsiębiorstwa Emitenta. W przeszłości Emitent nie miał problemów z płynnością finansową.

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej Emitent ocenia istotność ryzyka jako wysoką, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Ryzyko wzrostu kosztów finansowych

Specyfika działalności Emitenta wymaga znacznych nakładów kapitałowych. W związku z powyższym Spółka korzysta z finansowania obcego w celu realizacji kapitałochłonnych projektów (inwestycji) deweloperskich.

Koszt długu Emitenta uwarunkowany jest standardowo przez stopę WIBOR oraz wysokość marży banków.

Istnieje ryzyko, iż wysokość referencyjnej stopy procentowej wzrośnie co spowoduje wzrost wskaźnika WIBOR oraz w efekcie wzrost kosztu finansowania dłużnego Emitenta. Naturalnym następstwem opisanego ciągu zdarzeń byłoby zwiększenie ponoszonych kosztów z tytułu obsługi zadłużenia, co wpłynęło by negatywnie na wynik finansowy Emitenta.

Od września 2021 r. Rada Polityki Pieniężnej dokonała serii podwyżek stopy referencyjnej, która osiągnęła maksimum na poziomie 6,75% począwszy od września 2022 roku. Następnie zaobserwowano odwrócenie trendu, we wrześniu 2023 r. Rada Polityki Pieniężnej obniżyła stopę referencyjną do poziomu 6,0%, w październiku 2023 r. do poziomu 5,75%. Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej wartość referencyjnej stopy procentowej została ustalona przez Radę Polityki Pieniężnej na poziomie 4,75%.

Istnieje ryzyko, iż w przyszłości wartość referencyjnej stopy procentowej może wzrosnąć, co przełoży się negatywnie na koszt obsługi finansowania dłużnego i w konsekwencji na sytuację finansową Emitenta.

Ponadto należy zaznaczyć, iż rosnąca stopa procentowa wpływa również na popyt zgłaszany przez klientów Spółki. Zdecydowana większość odbiorców Adatex S.A. dokonuje zakupu nieruchomości od Emitenta przy użyciu kredytu mieszkaniowego. Zwiększenie kosztu finansowania dłużnego spowodowanego wzrostem stopy procentowej może przełożyć się na mniejszy wolumen sprzedaży produktów emitenta co w konsekwencji zmniejszy przychody Spółki.

Wysokość stopy procentowej i jej zmiany jest jednym z kluczowych czynników wpływających na działalność Emitenta.

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako wysokie.

Ryzyko związane z trudnością pozyskania zewnętrznego finansowania dłużnego

Działalność Adatex S.A. wymaga znacznych nakładów kapitałowych. W związku z powyższym model biznesowy Emitenta zakłada realizację projektów deweloperskich przy użyciu kapitału zewnętrznego. Spółka korzysta głównie z kapitału obcego w formie finansowania dłużnego, tj. kredytu. Emitent może napotkać trudności

w pozyskiwaniu środków finansowych na bieżącą działalność co może stanowić barierę w jego rozwoju.

Tym samym trudności w pozyskiwaniu środków finansowych mogą negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta.

Zgodnie z przyjętą strategią, Spółka dąży do zwiększenia skali własnej działalności oraz całej Grupy Kapitałowej - co będzie wymagać pozyskania większej ilości środków. Możliwe zatem, że Spółka w przyszłości będzie przeprowadzać kolejne emisje obligacji lub szukać innych źródeł finansowania, co może istotnie zwiększyć wysokość zadłużenia Emitenta. Z drugiej strony brak pozyskania dodatkowych środków może spowodować znaczące spowolnienie tempa rozwoju Emitenta, jak i całej Grupy Kapitałowej, oraz może uniemożliwić realizację planowanych projektów deweloperskich.

Spółka będzie dążyć do optymalnego poziomu długu do kapitałów własnych, co ma zapewnić Spółce odpowiedni wzrost przy akceptowanym poziomie ryzyka związanego z długiem.

Niekorzystne kształtowanie się wyników finansowych Emitenta, nawet mające charakter przejściowy, niedostosowanie obowiązujących w systemie bankowym metodyk oceny standingu finansowego podmiotów gospodarczych branży deweloperskiej do realiów memoriałowej wyceny wyników finansowych osiąganych przez te podmioty w trakcie realizacji procesów inwestycyjnych, może powodować konsekwencje w postaci ograniczenia pewnych swobód dysponowania środkami pieniężnymi, zwiększeniem poziomu marż ryzyka kredytowego, a także zmianę strukturyzacji finansowania kredytowego.

Istnieje ryzyko, iż Adatex S.A. może mieć trudności z pozyskaniem kapitału obcego w formie finansowania dłużnego. Pogarszająca się sytuacja makroekonomiczna, rosnąca stopa procentowa, wysoki poziom udziału długu oprocentowanego w strukturze kapitału czy gorsze niż wewnętrznie zakładane przez Emitenta wyniki finansowe to przykładowe czynniki mogące wpłynąć na materializację omawianego ryzyka. Ponadto dla Emitenta istotny jest również termin otrzymania środków pieniężnych. Opóźnienia w planowanym otrzymaniu kolejnych przepływów pieniężnych może negatywnie wpłynąć na płynność finansową Spółki.

Istnieje również potencjalne ryzyko utraty zdolności do obsługi zadłużenia oraz pogorszenia lub utraty płynności finansowej. Emitent zwraca uwagę, iż aktualne projekty realizowane są zgodnie z wewnętrznymi założeniami finansowymi i harmonogramowymi, co pozwala przewidywać, iż przyszłe przychody pozwolą na obsługę zadłużenia i utrzymanie płynności finansowej na stabilnym poziomie.

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako niskie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

3.2 Czynniki związane z otoczeniem, w którym działa Emitent i Grupa Emitenta

Ryzyko pogorszenia koniunktury gospodarczej w branży deweloperskiej (otoczenie makroekonomiczne)

Na osiągnięte przez Spółkę wyniki finansowe oraz możliwość realizacji założonych celów strategicznych wpływają bezpośrednio lub pośrednio czynniki makroekonomiczne, które są niezależne od działań Emitenta.

Wśród czynników tych wyróżnić można przede wszystkim: poziom produktu krajowego brutto, wskaźnik inflacji, poziom bezrobocia, poziom stóp procentowych, ogólną kondycję gospodarki i branży, w której działa Spółka. Niekorzystne zmiany wskaźników makroekonomicznych mogą wpłynąć na zmniejszenie planowanych przychodów Spółki lub zwiększenie kosztów działalności.

Koniunktura na rynku nieruchomości jest uzależniona od sytuacji makroekonomicznej, która wpływa m. in. na liczbę potencjalnych nabywców nieruchomości oraz koszty realizacji inwestycji, w tym ceny materiałów budowlanych i koszt pracy podwykonawców. Pogorszenie koniunktury gospodarczej może zmniejszyć grono potencjalnych klientów, przyczynić się do spadku cen na rynku nieruchomości oraz do wzrostu cen i ograniczonej dostępności materiałów budowlanych. Przy czym możliwe wahania koniunktury stanowią jeden z oczywistych elementów ryzyka, pozostający poza sferą staranności Spółki.

Mając na uwadze, że działalność Spółki koncentruje się wokół sprzedaży lokali głównie osobom fizycznym, pogorszenie koniunktury, a w szczególności wzrost bezrobocia (pociągający za sobą obawy o możliwość utraty pracy) i wzrost poziomu stóp procentowych (pociągający za sobą wzrost kosztów obsługi zadłużenia, a tym samym wzrost kwot przeznaczanych na spłatę pożyczek i kredytów) może się przełożyć na niższą skłonność do zaciągania zobowiązań, a tym samym na niższy popyt na nieruchomości. To z kolei mogłoby wywrzeć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Spółki, a tym samym spełnieniu świadczeń z Obligacji.

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako wysokie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako wysokie.

Ryzyko związane z polityką gospodarczą w Polsce i na świecie

Emitent uzyskuje 100% swoich przychodów z działalności na rynku krajowym i z tego powodu jest silnie uzależniony od sytuacji makroekonomicznej i politycznej Polski. Realizacja przez Spółkę celów strategicznych,

w tym zrealizowanie zakładanych wyników finansowych, będzie uwarunkowane do pewnego stopnia czynnikami makroekonomicznymi, niezależnymi od działań Spółki w tym itd. polityką rządu i decyzjami podejmowanymi przez Narodowy Bank Polski oraz Radę Polityki Pieniężnej, które wpływają na poziom inflacji; wielkość deficytu budżetowego i zadłużenia zagranicznego, stopę bezrobocia, strukturę dochodów ludności, poziom oszczędności i wydatków gospodarstw domowych, zachowania konsumentów itd.

Znaczące pogorszenie się wielkości tych wskaźników ekonomicznych może pociągnąć za sobą negatywne konsekwencje dla działalności Emitenta. Na działalność operacyjną Spółki wpływ mogą mieć również

niestabilność i zmiany polityczne na szczeblu państwowym i lokalnym. Nie bez znaczenia dla działalności Spółki pozostaje wojna tocząca się na terenie Ukrainy, co ma przełożenie na sytuację ekonomiczną Polski

w szczególności w zakresie wzrostu inflacji, cen energii elektrycznej oraz surowców. Również zmiany ekonomiczne i społeczne w krajach będących partnerami handlowymi (oraz relacje między największymi światowymi gospodarkami – USA i Chinami) mogą odcisnąć negatywne piętno na wskaźnikach ekonomicznych, np. wielkości PKB, relacji handlu zagranicznego czy ogólnej sytuacji gospodarczej kraju, a w konsekwencji na wynikach finansowych Spółki. Ponadto na rynku krajowym i lokalnym mogą zajść niemożliwe do skontrolowania zmiany np. zjawisko nasycenia rynku, powodujące nadpodaż nieruchomości a w konsekwencji spadek ich cen.

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako wysokie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako wysokie.

Ryzyko związane z sytuacją geopolityczną i konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy

Branża deweloperska jest szczególnie narażona na zmiany w sytuacji geopolitycznej, które mogą wpływać na stabilność rynków, dostępność surowców oraz koszty inwestycji. Wzrost napięć międzynarodowych, takich jak konflikty zbrojne, sankcje gospodarcze czy zmiany w polityce handlowej, może prowadzić do zakłóceń w łańcuchach dostaw, wzrostu kosztów materiałów budowlanych oraz ograniczenia dostępu do kapitału. Deweloperzy muszą być przygotowani na szybkie reagowanie na zmieniające się warunki oraz dywersyfikację źródeł zaopatrzenia, aby minimalizować ryzyko związane z geopolityką.

Przykładem jest wojna w Ukrainie, która wpłynęła na dostępność surowców, stabilność rynków finansowych i 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. Z drugiej strony, niepewność geopolityczna powoduje, że inwestorzy wykazują większą ostrożność przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnych, co z kolei w połączeniu z wysokim kosztem kapitału może prowadzić do czasowego spowolnienia na rynku nieruchomości komercyjnych, w tym w szczególności do spadku wycen nieruchomości, wstrzymania zakupów nowych nieruchomości czy trudności z komercjalizacją powierzchni.

Realizacja ryzyka wzrostu cen lub ograniczenie dostępności kluczowych materiałów i usług budowlanych oraz schłodzenie nastrojów w segmencie komercyjnym mogą mieć negatywny wpływ na wysokość wyników finansowych, rentowność, sytuację finansową lub przepływy Grupy Emitenta, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Emitenta zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji.

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako wysoką, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako wysokie.

Ryzyko związane ze wzrostem kosztów działalności

Istotnym ryzykiem, które występuje poza starannością Emitenta jest ryzyko związane ze wzrostem kosztów działalności. Zakładana marża zysku Emitenta uzależniona jest od m.in. cen materiałów wykorzystywanych podczas realizacji projektu deweloperskiego. Ceny materiałów uzależnione są od wielu czynników, jak wzrosty cen energii elektrycznej, cen surowców, a także możliwe zmiany opodatkowania czy możliwość znacznego wzrostu popytu na niektóre materiały. Nie sposób pominąć wpływu wojny na Ukrainie na wzrost ceny surowców, co jest wynikiem sankcji nałożonych na Rosję. Wystąpienie ryzyka wzrostu kosztów jest dodatkowo potęgowane przez stosunkowo długi okres realizacji inwestycji deweloperskich, co znacząco utrudnia możliwość sporządzenia dokładnej i realnej prognozy kosztów na wczesnym etapie projektowania inwestycji deweloperskiej. Nadmienienia wymaga, że w ostatnim okresie niniejsza branża narażona już była m. in. na inflacyjny wzrost cen materiałów budowlanych (w tym stali) oraz wzrost kosztów pracy.

Ogólne koszty realizacji inwestycji deweloperskiej zależą przede wszystkim od materiałów, zastosowanej technologii budowlanej, przyjętych rozwiązań organizacyjno-logistycznych, procesu inwestycyjnego oraz

kosztów pracy osób zaangażowanych w proces budowy. Obecnie na rynku dostępnych jest wiele różnorodnych materiałów oraz technologii o odmiennych parametrach, przy czym ciągle powstają nowe.

Może to mieć negatywny wpływ na sytuację finansową lub wyniki działalności Emitenta, natomiast na sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej nie odnotowano istotnego wpływu wzrostu kosztów działalności na sytuację Emitenta

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako wysokie.

Ryzyko związane z konkurencją

Emitent zajmuje się realizacją projektów deweloperskich, prowadzi działalność w branży, która charakteryzuje się wysoką konkurencyjnością. Do głównych czynników warunkujących opisany stan rzeczy należy zakwalifikować m.in.: dużą liczbę podmiotów świadczących usługi deweloperskie oraz dynamiczny rozwój spółek deweloperskich.

Istnieje ryzyko, iż firmy prowadzące działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Emitenta zintensyfikują swoje działania. Możliwe jest również pojawienie się nowych, konkurencyjnych firm. Zarówno pojawienie się nowych podmiotów konkurencyjnych jak i działalność oraz rozwój obecnej konkurencji może mieć negatywny wpływ na działalność Emitenta. Podmioty konkurują ze sobą w zakresie sprzedaży nieruchomości, co wpływa bezpośrednio na wyniki finansowe osiągane przez Spółkę. Ponadto firmy konkurują ze sobą o ograniczone zasoby w postaci gruntów tworzących bank ziemi. Grunty te determinują przyszłe wyniki jakie może osiągnąć dana spółka.

Jednocześnie ewentualny wzrost podaży na nieruchomości w budynkach wielorodzinnych i lokale niezrównoważony wzrostem popytu, może wpłynąć na obniżenie cen, a w konsekwencji oddziaływać na generowane przez Emitenta marże oraz osiągane przez niego wyniki finansowe. Istnieje ryzyko, że pomimo przyjętej strategii rozwoju nie uda się osiągnąć spodziewanych wyników.

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Projekty deweloperskie wymagają ponoszenia znacznym nakładów finansowych, zarówno w fazie przygotowania (nabycie gruntu, prace projektowe), jak i w fazie budowy (koszty materiałów, usług, podwykonawców, finansowania). Prace budowlane mogą rozpocząć się w okresie od kilku miesięcy do nawet kilku lat od nabycia gruntu oraz po uzyskaniu niezbędnych pozwoleń. Z uwagi na długi czas realizacji inwestycji i znaczne zaangażowanie kapitałowe projekty te obarczone są wieloma istotnymi czynnikami ryzyka. Do czynników ryzyka można zaliczyć zarówno czynniki atmosferyczne (np. przedłużająca się lub ciężka zima) jak również m.in.: nieuzyskanie pozwoleń budowlanych, pozwoleń na użytkowanie, przedłużanie się postępowań administracyjnych o wydanie wyżej wymienionych decyzji, opóźnienia w procesie budowlanym, wzrost kosztów budowy ponad założone w biznesplanie inwestycji, spowodowany wzrostem cen materiałów czy niekorzystnymi warunkami atmosferycznymi, niewypłacalnością podwykonawców, nienależytym wykonaniem zobowiązań przez podwykonawców, niedoborem sprzętu budowlanego, zmianami w przepisach regulujących wykorzystywanie gruntów. Ryzyko może zrealizować się również w przypadku wystąpienia czynnika ludzkiego, takiego jak błędy projektowe czy błędy w procedurach. Wystąpienie któregośkolwiek z opisanych powyżej zdarzeń może spowodować opóźnienia w procesie inwestycyjnym, wzrost kosztów lub nieodpowiednią jakość wykonanych prac. Powyższe może skutkować powstaniem roszczeń przeciwko Emitentowi, a także mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Emitenta. Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej, istnieją wierzytelności sporne wynikające z umów zawartych z podwykonawcami. W ocenie Emitenta wartość roszczeń nie jest istotna dla prowadzonej przez niego działalności. Nie można wykluczyć, że w przyszłości wartość spornych wierzytelności z tytułu umów z podwykonawcami będzie wyższa, co może mieć negatywny wpływ na działalność Emitenta.

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

Ryzyko związane z dostępem potencjalnych klientów do finansowania

Emitent prowadzi działalność deweloperską na rynku nieruchomości. Charakterystyką rynku Spółki jest uwarunkowanie zgłaszanego popytu na nieruchomości mieszkaniowe (produkty Emitenta) przez dostępność kredytów mieszkaniowych oraz zdolność kredytową potencjalnych klientów. W zdecydowanej większości przypadków nabywcy dokonują zakupu nieruchomości Emitenta przy pomocy kredytu mieszkaniowego.

Istnieje ryzyko związane ze spadkiem dostępności kredytów mieszkaniowych w związku z pogorszeniem zdolności kredytowej potencjalnych klientów.

Czynniki zewnętrzne takiej jak rosnąca stopa procentowa czy poziom inflacji mogą wpłynąć negatywnie na wyszczególnione składowe popytu zgłaszanego na dobra oferowane przez Emitenta, poprzez zmniejszenie zdolności kredytowej potencjalnych klientów Emitenta. Zmniejszenie popytu wpłynęłoby negatywnie na ilość sprzedawanych mieszkań lub na rentowność sprzedawanych produktów, Konsekwencją powyższego stanowić nieuzyskanie przez Emitenta zakładanych wyników finansowych, co w konsekwencji może przyczynić się do niewykupienia Obligacji.

Zakończenie programu „Bezpieczny Kredyt 2%” oraz utrzymujący się wysoki poziom stóp procentowych miały istotny wpływ na dynamikę sprzedaży mieszkań dla Emitenta. W efekcie czego w 2024-2025 roku sprzedaż

u Emitenta charakteryzuje się większą selektywnością klientów, dłuższymi cyklami sprzedaży oraz wyraźniejszym zróżnicowaniem pomiędzy lokalizacjami inwestycji.

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Ryzyko związane z tworzeniem banku ziemi oraz zmianą ich wartości

Realizując przyjęty model biznesowy, Emitent dokonuje nabycia gruntów, na których zamierza zrealizować przyszłe projekty deweloperskie. Dokonanie zakupu ziemi jest pierwszym etapem realizacji złożonego procesu inwestycyjnego. Emitent identyfikuje ryzyko związane z nabywaniem gruntów. Możliwe jest, iż po dokonaniu zakupu przez Spółkę, ceny gruntów spadną co w perspektywie czasu będzie oznaczało wydatek większej ilości środków pieniężnych w porównaniu do aktualnych cen rynkowych. Możliwe jest również, iż ceny gruntów będą rosły. Taki stan rzeczy spowoduje konieczność poniesienia większych nakładów pieniężnych z tytułu przyszłych zakupów gruntów. W holistycznej perspektywie ujmującej cały proces deweloperski, poniesienie większych kosztów związanych z zakupem gruntu jest jednoznaczne z osiągnięciem gorszej rentowności lub koniecznością zwiększenia ceny finalnej nieruchomości, co z kolei może wpłynąć negatywnie na popyt zgłaszany przez klientów.

Wskutek powyższego utworzenie tzw. „banku ziemi” ma szczególny wpływ na rozwój oraz dochody Spółki, jak i Grupy Kapitałowej. Powyższe nie tylko wpływa na „kondycję” Spółki, ale warunkuje też możliwość kontynuowania działalności przez Spółkę w aktualnym kształcie.

Skuteczność Emitenta w nabywaniu nowych gruntów w atrakcyjnych cenach oraz korzystnych lokalizacjach ma znaczący wpływ na atrakcyjność realizowanych projektów deweloperskich, a tym samym na wynik finansowy danego projektu deweloperskiego oraz samej Spółki.

Nie można wykluczyć, że Emitent podejmie decyzję nabycia gruntu, która w przypadku zmian cen na rynku deweloperskim okaże się niekorzystna dla Spółki. Powyższe może negatywnie rzutować na działalność, sytuację finansową oraz wyniki Emitenta. Nie można również wykluczyć wystąpienia w przyszłości trudności w pozyskiwaniu atrakcyjnych nieruchomości dla realizacji projektów deweloperskich z uwagi na dużą konkurencję, długotrwałość procesów negocjacyjnych, wzrost cen nieruchomości oraz specyfikę procesu wydawania decyzji administracyjnych.

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Ryzyko spadku cen nieruchomości

Wpływ na osiągnięte przez Emitenta przychody oraz rentowność mają osiągnięte przychody ze sprzedaży oferowanych lokali oraz budowa atrakcyjnego portfela gruntów. Ceny, za które będą zbywane są natomiast zależne od sytuacji panującej na rynku nieruchomości. Ceny nieruchomości uzależnione są m.in. od:

- a) Sytuacji makroekonomicznej;
- b) Popytu na oferowane przez Emitenta i spółki z Grupy Kapitałowej nieruchomości oraz podaży w określonych lokalizacjach;
- c) Zmian w bezpośrednim otoczeniu oferowanych nieruchomości;
- d) Dostępności finansowania;
- e) Oczekiwań nabywców co do standardu, lokalizacji i wyposażenia;
- f) Przewidywań klientów co do kształtowania się cen w niedalekiej przyszłości.

Znaczący spadek cen nieruchomości przy niezmiennych istotnie pozostałych składnikach rentowności może spowodować, że realizowana Inwestycja nie osiągnie założonego zysku, co może przełożyć się na sytuację finansową Spółki, a tym samym na możliwość zrealizowania wykupu Obligacji.

Nadto, należy mieć na względzie, że realizacja projektu deweloperskiego charakteryzuje się stosunkowo długim czasem wykonania, trwającym od kilkunastu do kilkudziesięciu miesięcy, co utrudnia dokładne prognozowanie przyszłych wahań cen oraz zakładanych zysków z inwestycji.

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Ryzyko związane z wadami fizycznymi i prawnymi nabywanych gruntów

Charakter działalności Emitenta oraz Grupy Kapitałowej implikuje konieczność nabywania nieruchomości gruntowych przeznaczonych na realizację poszczególnych projektów deweloperskich.

Jednym z ryzyk związanych z nabywaniem nieruchomości jest ryzyko wystąpienia wad fizycznych nieruchomości po dacie zakupu. Z uwagi na ograniczoną możliwość analizy wszelkich fizycznych cech nabywanej nieruchomości przed zawarciem umowy sprzedaży to zachodzi ryzyko, że w toku realizacji inwestycji deweloperskiej wystąpią uprzednio niestwierdzone wady fizyczne nieruchomości, utrudniające lub uniemożliwiające realizację budowy zgodnie z przyjętym projektem.

Opisane wady fizyczne mogą przykładowo stanowić m. in. niestabilność gruntów przekładająca się na ich nośność lub niski poziom wód gruntowych.

Wystąpienie wad fizycznych może istotnie wpłynąć na możliwość realizacji budowy zgodnej z projektem. Celem ograniczenia niniejszego ryzyka Emitent każdorazowo przeprowadza analizę nabywanych nieruchomości a w zawieranych umowach zobowiązuje zbywców nieruchomości do złożenia stosownych oświadczeń w przedmiocie. Jednakże całkowite wyeliminowanie tego ryzyka jest niemożliwe, a wady fizyczne mogą uwidocznić się dopiero w toku realizacji prac budowlanych.

Nie można wykluczyć również ryzyka, że nieruchomość, która wejdzie w posiadanie Emitenta okaże się obciążona wadami prawnymi, takimi jak np. wadliwy tytuł prawny do nieruchomości. Ujawnienie się tego rodzaju wad prawnych po nabyciu nieruchomości może skutkować istotnym spadkiem jej wartości, przyczynić się do konieczności poniesienia wysokich kosztów obsługi prawnej oraz kosztów procesowych przez Spółki zaangażowane w inwestycję deweloperską, a nawet może prowadzić do utraty własności takiej nieruchomości, a tym samym uniemożliwić realizację inwestycji i osiągnięcie przychodów ze sprzedaży lokali na rzecz klientów.

Emitent, prowadząc konsekwentną i kompleksową politykę weryfikacji nabywanych nieruchomości, w poprzednich latach skutecznie zminimalizował ryzyko błędów inwestycyjnych. Proces ten obejmował szczegółową analizę dokumentów prawnych, w tym ksiąg wieczystych, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, decyzji administracyjnych oraz potencjalnych obciążeń hipotecznych. Dodatkowo Spółka

monitorowała planowane zmiany legislacyjne oraz regulacyjne mogące wpływać na sposób zagospodarowania lub wartość nabywanych gruntów. W ramach standardowych procedur due diligence Emitent uwzględniał również kwestie urbanistyczne, środowiskowe oraz infrastrukturalne, co pozwalało na pełną ocenę potencjału inwestycyjnego nieruchomości jeszcze przed zawarciem transakcji. Dzięki wieloetapowej analizie, prowadzonej we współpracy z kancelariami prawnymi i specjalistami z zakresu planowania przestrzennego, ryzyko nabycia gruntów o ograniczonej przydatności inwestycyjnej zostało zredukowane do poziomu marginalnego.

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Ryzyko związane ze spadkiem popytu na nieruchomości oferowane przez Emitenta

Emitent uzyskuje przychody z tytułu sprzedaży nieruchomości. Główną grupą docelową Spółki są osoby prywatne nabywające nieruchomości w celu ich zamieszkania. Istnieje ryzyko spadku popytu na nieruchomości oferowane przez Emitenta. Poza czynnikami wpływającymi na siłę nabywczą i możliwości kredytowe klientów należy zauważyć, iż w przyszłości może wystąpić spadek zainteresowania kupnem nieruchomości mimo możliwości finansowych umożliwiających dokonanie transakcji. W Polsce obserwowane jest starzenie się społeczeństwa oraz malejąca dzietność rodzin. Skutkiem obserwowanego zjawiska może być malejące zapotrzebowanie na nieruchomości mieszkalne zgłaszane przez społeczeństwo.

Ponadto zmianie mogą ulec poglądy oraz preferencje społeczne w zakresie posiadania mieszkania. Istnieje ryzyko, iż rosnąć będzie tendencja wynajmowania zamieszkiwanej nieruchomości przy jednoczesnym spadku wolumenu zawieranych transakcji kupna-sprzedaży mieszkań. Na krajowym rynku nieruchomości zaobserwowano wzmożenie popytu spowodowane konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy, a w efekcie napływem migrantów zza wschodniej granicy. Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej nie można określić prawdopodobnego scenariusza zakończenia konfliktu. Istnieje jednak prawdopodobieństwo, iż w przypadku pomyślnego zakończenia wojny, część migrantów wróci do Ukrainy, co mogłoby przełożyć się na spadek popytu na nieruchomości w Polsce. Ponadto obecnie zakup mieszkania wiąże się z możliwością osiągnięcia korzyści podatkowych, które mogą stanowić dodatkowy czynnik motywujący do dokonania zakupu mieszkania. Należy również zwrócić uwagę na potencjalną możliwość wprowadzenia w Polsce podatku katastralnego, co mogłoby zniechęcić potencjalnych nabywców nieruchomości. Analizując popyt rynkowy na nieruchomości należy również uwzględnić udział funduszy inwestujących w nieruchomości. Fundusze posiadają znaczny kapitał, a ich aktywność w dużej mierze skorelowana jest z poziomem koniunktury gospodarczej. Równocześnie na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej udział funduszy w strukturze źródeł przychodów Spółki jest pomijalny. Rynek PRS (najmu instytucjonalnego) w Polsce jest w początkowej fazie rozwoju.

Możliwe, że dalszy rozwój rynku będzie miał wpływ na działalność Adatex S.A. Emitent zaznacza, iż nie ma wpływu na popyt zgłaszany na oferowane przez niego nieruchomości.

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Ryzyko związane z generalnym wykonawcą i świadczeniem usług przez podmiot powiązany

Spółka w procesie realizacji projektów deweloperskich korzysta z usług generalnego wykonawcy. Realizując projekty deweloperskie Emitent korzysta z usług jednego podmiotu pełniącego funkcję generalnego wykonawcy – Badimex Sp. z o.o. Spółka zaznacza, iż w przeszłości korzystała wyłącznie z usług wymienionego podmiotu w charakterze generalnego wykonawcy oraz nie zamierza zmieniać przyjętego modelu operacyjnego w przyszłości. Zarząd Emitenta podkreśla, iż współpraca między podmiotami jest korzystna dla obu stron, jednakże w skrajnej sytuacji np. bankructwa Badimex Sp. z o.o., Adatex S.A. zmuszony będzie do znalezienia innego generalnego wykonawcy, który może okazać się gorszym partnerem pod względem jakości oferowanych usług, terminowości bądź finansowych warunków współpracy. Taka zmiana mogłaby negatywnie odbijać się na wynikach finansowych Spółki oraz na jej wizerunku. Ponadto projekty będące w trakcie realizacji przez Badimex Sp. z o.o. mogłyby zostać opóźnione, ukończone w stanie nie satysfakcjonującym Emitenta, zrealizowane w sposób odbiegający od zakładanego, a w skrajnym scenariuszu mogłyby zostać nie ukończone.

Należy wskazać, że Badimex sp. z o.o. jest podmiotem powiązanym z Prezesem Zarządu Emitenta Panem Robertem Kijakiem oraz Członkiem Rady Nadzorczej Emitenta Panią Sylwią Kijak, którzy na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej są bezpośrednio w posiadaniu po 50% udziałów w kapitale zakładowym Badimex Sp. z o.o.

Emitent wskazuje, iż umowy zawierane z generalnym wykonawcą mają pełne uzasadnienie ekonomiczne i pozwalają zmniejszać koszty działalności deweloperskiej Emitenta, a także istotnie wpływają na tempo realizacji inwestycji. Ponadto, Zarząd Emitenta podkreśla, iż umowy o generalne wykonawstwo poszczególnych projektów deweloperskich zawierane pomiędzy Adatex S.A. a Badimex Sp. z o.o. zawierane są na warunkach rynkowych.

Istnieje ryzyko związane z bliską współpracą z podmiotem powiązanym w charakterze generalnego wykonawcy. Deweloper w procesie wyboru generalnego wykonawcy powinien podjąć decyzję w oparciu o niezależne kryteria takie jak m.in. koszt usługi, doświadczenie czy kompetencje. Nie można wykluczyć sytuacji, w której Badimex Sp. z o.o. nie będzie spełniał tych wymogów w najlepszym stopniu, a jego wybór podyktowany będzie jedynie powiązaniami osobowymi. Zarząd Emitenta podkreśla, iż na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej nie identyfikuje podstaw do materializacji omawianego ryzyka. Umowy pomiędzy podmiotami zawierane są na warunkach rynkowych. Ponadto generalny wykonawca w dotychczasowej historii współpracy w pełni wywiązywał się ze swoich obowiązków na satysfakcjonującym poziomie.

Ryzyko związane z powiązaniami pomiędzy podmiotami może prowadzić również do takiego operowania przychodami i kosztami Emitenta, aby końcowym beneficjentem inwestycji były inne podmioty niż Emitent. Źródłem tych nadużyć mogą być przypadki deklarowania niemających odzwierciedlenia w rzeczywistości świadczeń związanych z działalnością podmiotów powiązanych. Nie mniej jednak biegły rewident dokonujący badania sprawozdania finansowego Badimex Sp. z o.o. nie zgłosił zastrzeżeń do sprawozdania finansowego za 2024 r. w swojej opinii. Wskazać jednak należy, że Emitent prowadzi niezbędną dokumentację cen transferowych, a transakcje te zawierane są na warunkach rynkowych. Nie można jednak wykluczyć ryzyka, że w przypadku kontroli skarbowej wykaże ona nieprawidłowości, co może negatywnie przełożyć się na sytuację finansową Emitenta. Wskazać należy, że Urząd Skarbowy nigdy nie kwestionował powiązań łączących Emitenta z generalnym wykonawcą.

Należy wskazać, że Badimex Sp. z o.o. w ramach procesu budowlanego realizowanego w ramach współpracy z Emitentem w roli generalnego wykonawcy korzysta z usług różnych podwykonawców, co umożliwia wybór najkorzystniejszej oferty na poszczególne zakresy prac budowlanych. Korzystanie z usług różnych podwykonawców umożliwia optymalizację prowadzonych prac poprzez wybór podmiotu oferującego najkorzystniejszą ofertę, spełniającą określone kryteria decyzyjne. Implikuje to jednak potencjalne ryzyka oraz trudności. Istnieje ryzyko, że w związku z tym, że Badimex Sp. z o.o. realizuje inwestycje za pośrednictwem podwykonawców jakość wykonania poszczególnych prac będzie różna, co może rzutować negatywnie na efekt końcowy inwestycji. Ponadto istnieje ryzyko, że jeden z podwykonawców zbankrutuje albo nie zrealizuje pracy w wyznaczonym terminie, opóźniając tym samym realizację kolejnych etapów.

Ocena istotności ryzyka jako niskiej wynika także z faktu, że Emitent posiada możliwość dywersyfikacji wykonawstwa poprzez współpracę z innymi podmiotowymi w razie zaistnienia konieczności.

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako niskie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako wysokie.

Ryzyko związane ze strukturą zarządu oraz zmianą składu zarządu

Sukces Emitenta jest zależny od działań osób pełniących funkcje członków Zarządu, które odznaczają się wysoką znajomością branży oraz niezbędną wiedzą merytoryczną i operacyjną. Rezygnacja aktualnego zarządu Emitenta może przyczynić się do wystąpienia przejściowych lub stałych trudności operacyjnych. Obecnie Zarząd Emitenta jest jednoosobowy.

Wskazania wymaga, że w przypadku zmian w strukturze właścicielskiej Emitenta może nastąpić również zmiana w składzie jego zarządu, a jego nowi członkowie mogą nie dysponować rozległą wiedzą na temat działalności Emitenta oraz spółek zależnych Emitenta, co wydłuży czas potrzebny do osiągnięcia podobnej efektywności pracy w porównaniu do obecnego składu zarządu.

Dominującymi akcjonariuszami w strukturze akcjonariatu Emitenta jest Pan Robert Kijak (pełniący jednocześnie funkcję Prezesa Zarządu Emitenta), będący na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej w posiadaniu 28.130.751 akcji Emitenta, które stanowią 43,87% udziału w kapitale zakładowym oraz dają prawo do 42,87% udziału w ogólnej liczbie głosów na WZA Spółki. Kolejnym znaczącym akcjonariuszem jest Pani Sylwia Kijak (pełniąca funkcję Członka Rady Nadzorczej Emitenta) będąca w posiadaniu 19.905.654 akcji Emitenta, które stanowią 31.04% udziału w kapitale zakładowym oraz dają prawo do 31.04% udziału w ogólnej liczbie głosów na WZA Spółki. Ponadto, wskazani akcjonariusze pozostają w związku małżeńskim, a w związku z tym również w domniemanym porozumieniu, o którym mowa w art. 87 ust. 1 pkt. 5 w związku z art. 87 ust. 4 pkt. 1 Ustawy o Ofercie, w związku z czym, działając w porozumieniu są łącznie w posiadaniu 48.036.504 akcji Emitenta, które stanowią 74,91% udziału w kapitale zakładowym oraz dają prawo do 74,91% udziału w ogólnej liczbie głosów na WZA Spółki.

Powyższe powoduje silny związek między sferą właścicielską a efektywną działalnością operacyjną Emitenta. Naturalną konsekwencją takiego modelu biznesowego jest szeroka wiedza zarządu o wszystkich aspektach działalności przedsiębiorstwa. Działalność Emitenta jest w dużym stopniu uzależniona od wiedzy, umiejętności oraz doświadczenia branżowego i biznesowego aktualnego zarządu, tym samym Emitent nie jest w stanie zapewnić, że ewentualna rezygnacja aktualnych członków Zarządu z pełnionych funkcji nie będzie miała negatywnego wpływu na bieżącą działalność, realizację strategii oraz wyniki finansowe Emitenta.

Ponadto, taka struktura może stanowić gwarancję stabilności i trwałości zarządzania, a pełnienie funkcji Prezesa Zarządu przez jednego z akcjonariuszy Emitenta może przeciwdziałać pochopnym zmianom o charakterze kapitałowym i właścicielskim.

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako niskie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Ryzyko związane z koncentracją działalności deweloperskiej na terenie aglomeracji katowickiej

Większość inwestycji deweloperskich realizowanych przez Emitenta znajduje się na terenie aglomeracji katowickiej, gdzie jak wynika z danych publikowanych przez JLL (raport: „Rynek deweloperski w aglomeracji śląsko-zagłębiowskiej” I kwartał 2024 r.), rozwój budownictwa mieszkaniowego w ostatnich latach miał nierównomierny charakter. Obok Katowic największe znaczenie dla rozwoju rynku mieszkaniowego miało przede wszystkim 7 dużych miast tj. Gliwice, Tychy, Sosnowiec, Tarnowskie Góry, Dąbrowa Górnicza, Chorzów, Zabrze.

W 2023 r. rynek w aglomeracji katowickiej cieszył się dużym wzrostem, a deweloperzy osiągnęli jeden z najwyższych w historii tego rynku wynik sprzedaży, przekraczający 6 tys. sprzedanych mieszkań. Wysoki popyt skłonił deweloperów do wzmożonej akcji inwestycyjnej, w wyniku czego oferta mieszkaniowa jest dziś w aglomeracji katowickiej rekordowa i plasuje ją w grupie aglomeracji o największej ofercie mieszkaniowej w kraju. Program Bezpieczny Kredyt 2% silnie stymulował sprzedaż mieszkań w aglomeracji katowickiej, w związku z czym należy się spodziewać, iż na poziom popytu na mieszkania ofertowanie wpływać będą informacje o ewentualnych nowych programach rządowych.

Ze względu na koncentrację geograficzną prowadzonych przez Emitenta projektów deweloperskich, w krótkim i średnim horyzoncie czasowym, przychody i zyski będą uzależnione od sytuacji rynkowej w województwie śląskim. Ewentualne pogorszenie koniunktury na tym rynku może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta.

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako niskie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Ryzyko związane ze współpracą z wykonawcami oraz podwykonawcami

Charakter prowadzonej przez Emitenta działalności może wiązać się ze zlecaniem części prac w ramach realizowanych projektów deweloperskich wykonawcom oraz podwykonawcom. Powyższe zaś prowadzi do powstania określonych ryzyk po stronie Emitenta.

W ramach niniejszego ryzyka wymienić należy m. in.:

- a) solidarną odpowiedzialność Emitenta jako inwestora za zobowiązanie jego wykonawców wobec ich podwykonawców (art. 647(1) Kodeksu cywilnego);
- b) wystąpienie przez wykonawców z roszczeniem o dokonanie przez Emitenta odpowiednich gwarancji przewidzianych przepisami Kodeksu cywilnego (art. 649(1) i nast. Kodeksu cywilnego);
- c) wystąpienie opóźnień prac budowlanych poszczególnych inwestycji z winy podwykonawców lub wykonawców;
- d) wystąpienie wad i usterek wskutek nieprawidłowych prac wykonawców lub podwykonawców.

Powyższe może mieć negatywny wpływ na wizerunek rynkowy Emitenta, ponoszone przez Emitenta koszty oraz na osiągnięte przez niego wyniki finansowe. Ponadto, może przyczynić się do opóźnień, a nawet wstrzymania, realizacji projektów deweloperskich Emitenta.

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako niskie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Ryzyko związane z procesem uzyskiwania zezwoleń i decyzji administracyjnych

Działalność Emitenta jest mocno regulowana i wiąże się ze spełnieniem szeregu wymagań określonych w różnych przepisach prawa. Działalność deweloperska wymaga zwłaszcza uzyskania licznych zezwoleń i decyzji administracyjnych umożliwiających legalną realizację procesów deweloperskich, są to między innymi decyzje zagospodarowania i zabudowy (w sytuacji braku planów zagospodarowania przestrzennego), pozwolenie na budowę, pozwolenie na oddanie wybudowanego obiektu do użytkowania, decyzje wynikające z przepisów prawa ochrony środowiska itp. Uzyskanie tych dokumentów stanowi podstawę prawną do legalnego rozpoczęcia

i prowadzenia procesu deweloperskiego oraz oddania inwestycji do użytkowania. Jakiegokolwiek wewnętrzne niezgodności tych dokumentów, bądź realizacja inwestycji w sposób sprzeczny z warunkami w nich określonymi mogą doprowadzić do wstrzymania procesu inwestycyjnego do czasu usunięcia ww. niezgodności. Adatex S.A. nie może wykluczyć ryzyka nieuzyskania owych zezwoleń i decyzji bądź istotnego przedłużenia w czasie postępowań dotyczących ich wydania, co może negatywnie wpłynąć na harmonogram procesu realizacji inwestycji i w konsekwencji wpłynąć negatywnie na wyniki finansowe osiągnięte przez Emitenta.

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako niskie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Ryzyko związane ze wszczęciem postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego przez Emitenta

W świetle przepisów Prawa Upadłościowego, przesłanką do ogłoszenia upadłości jest niewypłacalność dłużnika określona w rozumieniu art. 11 Prawa Upadłościowego. Biorąc pod uwagę powołaną regulację, Emitent, stanie się niewypłacalny, jeżeli utraci zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych oraz – niezależnie od powyższej przesłanki – także wtedy, gdy jego zobowiązania pieniężne przekroczą wartość jego majątku, a stan ten będzie utrzymywać się przez okres przekraczający dwadzieścia cztery miesiące.

W takich przypadkach może zostać ogłoszona upadłość Emitenta, a ich wierzyciele, w tym Obligatariusze, będą zaspokajani w kolejności określonej w przepisach Prawa Upadłościowego.

W przypadku niewypłacalności lub zagrożenia niewypłacalnością wobec Emitenta może być prowadzone postępowanie restrukturyzacyjne na mocy przepisów Prawa Restrukturyzacyjnego. Zgodnie z art. 3 Prawa Restrukturyzacyjnego, celem postępowania restrukturyzacyjnego jest uniknięcie ogłoszenia upadłości dłużnika przez umożliwienie mu restrukturyzacji w drodze zawarcia układu z wierzycielami, a w przypadku postępowania sanacyjnego – również przez przeprowadzenie działań sanacyjnych, przy zabezpieczeniu słusznych praw wierzycieli. W świetle przepisów Prawa Restrukturyzacyjnego pod pojęciem dłużnika niewypłacalnego należy rozumieć dłużnika niewypłacalnego w rozumieniu Prawa Upadłościowego, o którym była mowa powyżej. Przez dłużnika zagrożonego niewypłacalnością należy rozumieć dłużnika, którego sytuacja ekonomiczna wskazuje, że w niedługim czasie może stać się niewypłacalny, tj. zaprzestanie spłacania swoich należności albo gdy jego

zobowiązania przekroczyć wartość majątku, a stan ten będzie utrzymywał się przez okres przekraczający dwadzieścia cztery miesiące.

Przedmiotem restrukturyzacji będą mogły być zobowiązania Emitenta, w tym zobowiązania z tytułu Obligacji. Restrukturyzacja może polegać w szczególności na odroczeniu terminu spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji, rozłożeniu spłaty na raty, zmniejszeniu wysokości zobowiązań lub ich konwersji na akcje Emitenta.

Zasadniczym skutkiem otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego jest wstrzymanie realizacji zobowiązań, wynikających z wierzytelności powstałych przed dniem otwarcia tego postępowania (w tym zobowiązań z tytułu obligacji). Skutkiem postępowania restrukturyzacyjnego jest także, w razie jego powodzenia, zawarcie układu z wierzycielami. Układ pozwala na restrukturyzację zobowiązań, która może przybierać w szczególności formę: odroczenia wykonania, rozłożenia spłaty na raty, zmniejszenia wysokości, konwersji wierzytelności na udziały lub akcje.

Nadto zgodnie z obowiązującym Prawem Restrukturyzacyjnym rozpoczęcie postępowanie o zatwierdzenie układu na uproszczonych zasadach wymagać będzie zawarcia przez dłużnika umowy z licencjonowanym doradcą restrukturyzacyjnym na pełnienie funkcji nadzorca układu oraz ustalenia dnia układowego. Nie ma formalnego wszczęcia czy otwarcia postępowania, nie jest już konieczne obwieszczenie w Monitorze Sądowym i Gospodarczym („MSiG”). Faza sądowa postępowania o zatwierdzenie układu rozpocznie się z momentem złożenia wniosku o zatwierdzenie układu. Uprawnionym do dokonania obwieszczenia w MSiG o ustaleniu dnia układowego jest nadzorca sądowy.

Od dnia obwieszczenia do prawomocnego umorzenia lub zakończenia postępowania o zatwierdzenie układu, nadzorca układu wykonuje uprawnienia nadzorca sądowego. Dla dłużnika oznacza to konieczność uzyskania zgody nadzorca na czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu majątkiem (np. zbycie nieruchomości, o ile nie mieści się to w bieżącej działalności dłużnika). W tym okresie dłużnik będzie chroniony również przed wypowiedzeniem niektórych umów.

Nadto dłużnik, decydując się na postępowanie o zatwierdzenie układu, skorzysta również z szerokiej ochrony przeciwegzekucyjnej. Zgodnie z przepisami Prawa Restrukturyzacyjnego zakazane jest prowadzenie wszelkich egzekucji z majątku dłużnika (stosuje się odpowiednio np. art. 312 Prawa Restrukturyzacyjnego).

Przesłanki wszczęcia restrukturyzacji, uproszczonego postępowania restrukturyzacyjnego oraz ogłoszenia upadłości mają charakter dynamiczny i nie można wykluczyć ryzyka, iż w przyszłości zaistnieją. W razie wszczęcia postępowania restrukturyzacyjnego lub postępowania upadłościowego może nie być możliwe spełnianie świadczeń z tytułu Obligacji, prowadzenie egzekucji wobec Emitenta w celu zaspokojenia wierzytelności z tytułu Obligacji oraz ustanawianie lub realizowanie ustanowionych przez Emitenta zabezpieczeń. W przypadku upadłości, restrukturyzacji, uproszczonego postępowania restrukturyzacyjnego lub niewypłacalności Emitenta, posiadacze Obligacji mogą utracić część lub całość zainwestowanych środków. Wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego, uproszczonego postępowania restrukturyzacyjnego lub ogłoszenia upadłości w ramach postępowania upadłościowego może dotyczyć Emitenta lub podmiotu, który ustanowił zabezpieczenie Obligacji.

W przypadku wszczęcia restrukturyzacji lub ogłoszenia jego upadłości Emitenta, Administrator będzie miał możliwość w imieniu i na rzecz Obligatariuszy dochodzenia roszczeń z tytułu Obligacji z przedmiotu zabezpieczenia.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej wobec Emitenta ani żadnego podmiotu z Grupy Emitenta nie zachodzą przesłanki złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego, wszczęcia postępowania restrukturyzacyjnego lub uproszczonego postępowania restrukturyzacyjnego, oraz nie zachodzą przesłanki do złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości lub ogłoszenia upadłości, a w szczególności Emitent i podmioty z Grupy Emitenta, nie są niewypłacalni, ani zagrożeni niewypłacalnością.

W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta, lub Grupy Emitenta byłaby znacząca.

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie.

3.3 Czynniki ryzyka związane z Obligacjami

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 Obligacji polega na wykupie Obligacji poprzez zapłatę wartości nominalnej Obligacji oraz na zapłacie odsetek, a w przypadku Wcześniejszego Wykupu Obligacji na żądanie Emitenta – także na zapłacie określonej w Warunkach Emisji Obligacji premii. Świadczenia te mogą nie zostać wykonane, albo ich wykonanie może ulec opóźnieniu, jeżeli na skutek pogorszenia sytuacji finansowej Emitenta nie będzie dysponować odpowiednimi środkami pieniężnymi w terminie ich wymagalności.

Zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań z tytułu Obligacji może ulec pogorszeniu, w szczególności w przypadku istotnego pogorszenia wyników finansowych Emitenta, wystąpienia opóźnień w realizacji poszczególnych projektów względem przyjętych harmonogramów lub przekroczenia założonych dla nich budżetów, spadku popytu na mieszkania i powierzchnie komercyjne, braku możliwości pozyskania finansowania własnego lub obcego, a także ze względu na inne czynniki pozostające poza kontrolą 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, a 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 zaspokajane 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 uwagi na brak majątku Emitenta wystarczającego na zaspokojenie kosztów postępowania lub jeżeli majątek ten wystarcza jedynie na zaspokojenie tych kosztów. 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, 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. 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.

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako wysoką, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Ryzyko natychmiastowego wykupu Obligacji z powodu likwidacji Emitenta lub w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem

W razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji. W przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako wysoką, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

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

Zgodnie z Rozporządzeniem o Wskaźnikach Referencyjnych, wskaźnikiem referencyjnym jest, między innymi, dowolny indeks stosowany jako odniesienie do określenia kwoty przypadającej do zapłaty z tytułu instrumentu finansowego. Stopą Bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia Oprocentowania będzie 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. KNF wydała zezwolenie na prowadzenie przez GPW Benchmark S.A. działalności jako administrator wskaźników referencyjnych stóp procentowych, w tym kluczowych wskaźników referencyjnych. Na Datę Noty Informacyjnej GPW Benchmark S.A. jest wpisany 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 wskaźnik referencyjny WIBOR przestanie być publikowany.

Zgodnie z Rozporządzeniem o Wskaźnikach Referencyjnych oraz Ustawą o Nadzorze Makroostrożnościowym, Minister właściwy do spraw instytucji finansowych jest władny do określenia, w drodze rozporządzenia, zamiennika lub zamienników kluczowego wskaźnika referencyjnego w przypadku wystąpienia określonych w Rozporządzeniu o Wskaźnikach Referencyjnych zdarzeń związanych z zaprzestaniem lub prowadzącym 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, oprocentowanie Obligacji będzie zatem ustalane 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.

Zgodnie z informacją z 10 grudnia 2024 roku, Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej („KS NGR”) podjął decyzję o wyborze propozycji indeksu z rodziny WIRF, 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. Administratorem WIRF w rozumieniu Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych będzie GPW Benchmark S.A. Po zapoznaniu się z opiniami dotyczącymi aspektów prawnych, rynkowych i marketingowych, KS NGR podjął 24 stycznia 2025 roku decyzję, o wyborze docelowej nazwy POLSTR (Polish Short Term Rate) dla propozycji indeksu.

Kolejnym krokiem KS NGR będzie zaktualizowanie Mapy Drogowej w ramach dotychczasowego harmonogramu działań mających na celu zastąpienie wskaźnika referencyjnego WIBOR oraz zweryfikowanie i zaktualizowanie wydanych dotychczas rekomendacji, w szczególności dotyczących standardów stosowania nowego docelowego wskaźnika w nowych produktach, w których stosowany jest wskaźnik referencyjny WIBOR.

Zmiana wskaźnika referencyjnego stanowiącego Stopę Bazową może wpłynąć na obniżenie lub wzrost poziomu oprocentowania Obligacji. W przypadku obniżenia Stopy Bazowej, 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 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 rentowności Obligacji, a dla Emitenta wyższe koszty finansowania dłużnego.

Emitent identyfikuje to ryzyko pomimo tego, że zgodnie z Warunkami Emisji będzie stosował Korektę mającą na celu ograniczenie lub całkowite zniwelowanie skutków ekonomicznych powstałych w związku z zastąpieniem wskaźnika referencyjnego WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym.

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako wysokie.

Ryzyko zmiany stopy procentowej

W okresie od Dnia Emisji do Dnia Wykupu mogą nastąpić znaczące zmiany Stopy Bazowej służącej ustalaniu wysokości Oprocentowania. Emitent nie jest w stanie przewidzieć w jaki sposób wybór i zmiana wartości Stopy Bazowej wpłynie na zmianę oprocentowania emitowanych Obligacji. 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.

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako wysokie.

Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji

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 od Obligacji w założonym przez Inwestora wymiarze i horyzoncie inwestycyjnym.

Można się spodziewać, że Emitent skorzysta z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji w sytuacji, gdy jego potencjalne koszty finansowania będą niższe niż oprocentowanie Obligacji, w tym w szczególności pozyska finansowanie dłużne na korzystniejszych warunkach niż Obligacje, a także w sytuacji, gdy Wskaźnik LTV na Dzień Ustalenia Wskaźnika LTV będzie wyższy niż 85% (osiemdziesiąt pięć procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta), a Emitent uzna, że wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Emitenta stanowi dla niego najkorzystniejszy spośród określonych w Warunkach Emisji instrument przywrócenia Wskaźnika LTV do poziomu nie wyższego niż 85% (osiemdziesiąt pięć procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta). 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.

Po wprowadzeniu Obligacji do obrotu w ASO, skorzystanie przez Emitenta z prawa Wcześniejszego Wykupu Obligacji, zgodnie z §139 ust. 3 Szczegółowych Zasad Działania KDPW, wymaga złożenia przez Emitenta wniosku do podmiotu prowadzącego ASO o zawieszenie obrotu 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 wykupu w danym terminie wykupu z poszczególnych Rachunków Papierów Wartościowych i Rachunków Zbiorczych, w związku z czym należy liczyć się z czasowym ograniczeniem obrotu Obligacjami na rynku wtórnym.

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

Ryzyko nieustanowienia Hipotek lub uznania Hipotek za bezskuteczne

Jedno z zabezpieczeń Obligacji ma stanowić Przejściowa Hipoteka.

Na mocy zawartej w dniu 16 października 2025 r. umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu między spółką Maksimum sp. z o.o. Holding SKA jako dotychczasowym użytkownikiem wieczystym, a spółką ADATEX S.A., zostało przeniesione na rzecz Emitenta prawo użytkowania wieczystego Nieruchomości przed Podziałem do dnia 20 grudnia 2023 r. na skutek czego użytkownikiem wieczystym jest spółka ADATEX S.A., uwzględniając poniższe.

Stosowna zmiana w dziale II księgi wieczystej, tj. wskazanie Emitenta jako użytkownika wieczystego Nieruchomości przed Podziałem została zarejestrowana.

Oświadczenie o ustanowieniu Przejściowej Hipoteki zostało złożone w dniu 17 listopada 2025 r. Formalne ustanowienie Przejściowej Hipoteki (tj. wpis Przejściowej Hipoteki do ksiąg wieczystych Nieruchomości przed Podziałem) nastąpi nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia złożenia oświadczenia o jej ustanowieniu przed notariuszem.

Do czasu ustanowienia Przejściowej Hipoteki, Obligacje będą zatem niezabezpieczone rzeczowo. Ponadto istnieje ryzyko, że Przejściowa Hipoteka nie zostanie ustanowiona w terminie określonym w Warunkach Emisji. Może to być wynikiem m.in. z uwagi na opóźnienia administracyjne, braki formalne lub błędów proceduralnych, a także nieskuteczny wpis na rzecz Emitenta. W przypadku, gdy Przejściowa Hipoteka nie zostanie skutecznie ustanowiona w terminach i na zasadach określonych w Warunkach Emisji, Obligatariusze będą uprawnieni do żądania natychmiastowego wykupu Obligacji. Niemniej, w takim wypadku Obligacje pozostaną niezabezpieczone rzeczowo, co może uniemożliwić lub istotnie utrudnić zaspokojenie roszczeń Obligatariuszy z tytułu Obligacji. W szczególności, w przypadku nieustanowienia Przejściowej Hipoteki, Administrator nie będzie posiadać możliwości skierowania egzekucji bezpośrednio wobec Nieruchomości przed Podziałem z pierwszeństwem przed innymi wierzycielami.

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

Ryzyko związane z wartością Nieruchomości przed Podziałem

Obligacje zostaną zabezpieczone m.in. Przejściową Hipoteką. Nieruchomość przed Podziałem została poddana wycenie w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej przez rzeczoznawcę majątkowego spełniającego kryteria określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, a skrót przedmiotowej wyceny stanowi załącznik do Warunków Emisji. Zgodnie z przedmiotową wyceną wartość Nieruchomości przed Podziałem wynosi 18.472.700 PLN (osiemnaście milionów czterysta siedemdziesiąt dwa tysiące siedemset złotych). Wartość Nieruchomości przed Podziałem może być jednak zmienna w czasie, w tym m.in. poprzez zmianę przedmiotu Przejściowej Hipoteki w postaci wyłączenia Nieruchomości Wyodrębnianej spod zabezpieczenia, a na i na jej wysokość mogą wpłynąć również inne czynniki, w tym czynniki makroekonomiczne, popyt na nieruchomości, dostępność gruntów i ich ceny, reputacja Emitenta, a także wszczęcie określonych postępowań (w tym administracyjnych) lub możliwość ich wzruszenia lub wznowienia.

Zgodnie z Warunkami Emisji, Emitent zobowiązany jest zapewnić, że wartość Wskaźnika LTV (tj. stosunek łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji do łącznej wartości Nieruchomości będących przedmiotem ustanowionej Hipotek wykazanej w ostatniej Okresowej Wycenie Nieruchomości opublikowanej na Stronie Internetowej Emitenta) w każdym z Dni Ustalenia Wskaźnika LTV będzie nie wyższa niż 85% (osiemdziesiąt pięć procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta). Jednocześnie, w celu umożliwienia ustalenia Wskaźnika LTV Emitent zobowiązany jest publikować na Stronie Internetowej Emitenta – w przypadkach i w terminach wskazanych w Warunkach Emisji – nowe wyceny Nieruchomości sporządzone co najmniej przy zastosowaniu podejścia porównawczego uwzględniającego aktualny stan Nieruchomości przez podmiot

spełniający kryteria określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, wybrany przez Emitenta i zaakceptowany przez Firmę Inwestycyjną oraz Administratora Zabezpieczeń.

W przypadku, gdy Wskaźnik LTV (w zaokrągleniu do pełnego procenta) będzie wyższy niż 85% (osiemdziesiąt pięć procent), a Emitent nie doprowadzi do jego obniżenia do poziomu nie wyższego niż 85% (osiemdziesiąt pięć procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta) w terminie i na zasadach określonych w Warunkach Emisji, Obligatariusze będą uprawnieni do żądania Wcześniejszego Wykupu. Emitent może natomiast doprowadzić do obniżenia Wskaźnika LTV w drodze: (i) ustanowienia Potencjalnej Hipoteki Dodatkowej, (ii) dokonania Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta lub (iii) zdeponowania na rachunku pieniężnym powiązanym z prowadzonym przez Firmę Inwestycyjną Rachunkiem Papierów Wartościowych Emitenta i objęcia nieodwołalną blokadą takiej kwoty środków pieniężnych, o którą podwyższenie łącznej wartości Nieruchomości będących przedmiotem ustanowionych Hipotek wykazanej w ostatniej Okresowej Wycenie Nieruchomości opublikowanej na Stronie Internetowej Emitenta prowadzić będzie do obniżenia Wskaźnika LTV do poziomu nie wyższego niż 85% (osiemdziesiąt pięć procent), (w zaokrągleniu do pełnego procenta).

Emitent wskazuje, że na datę sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej, stosunek łącznej wartości nominalnej wszystkich Obligacji będących przedmiotem Oferty do łącznej wartości Nieruchomości przed Podziałem (wykazanej w wycenach sporządzonych przez rzeczoznawcę majątkowego) wynosi nie więcej niż 85% (osiemdziesiąt pięć procent), jednakże ze względu na planowane zwolnienie spod obciążenia Nieruchomości Wyodrębnianej oraz zgodę na bez obciążeniowe wyodrębnienie do nowej księgi wieczystej Nieruchomości Wyodrębnianej możliwe jest przekroczenie dozwolonego poziomu wskaźnika LTV. Tym samym, w przypadku, gdy wartość Docelowej Nieruchomości nie będzie wystarczająca (wskaźnik LTV przekroczy poziom 85% (osiemdziesiąt pięć procent), w Dniu Ustalenia Wskaźnika LTV może dojść do naruszenia ww. zobowiązania Emitenta, o ile Emitent nie skorzysta z jednego z ww. instrumentów pozwalających na obniżenie Wskaźnika LTV. Przy czym, na dzień przygotowania Noty Informacyjnej stosunek łącznej wartości nominalnej wszystkich Obligacji będących przedmiotem Oferty do łącznej wartości Docelowej Nieruchomości wynosi 83,4%. Szczegółowe informacje dotyczące Nieruchomości przed Podziałem zostały opisane w pkt. 4.8.

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.

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

Ryzyko wynikające z charakteru Weksla jako zabezpieczenia Obligacji

W dniu 17 listopada 2025 r. Emitent przekazał Administratorowi Zabezpieczeń weksel własny oraz podpisał z Administratorem deklarację wekslową, która przewiduje m.in., że: (i) kwota, na jaką może zostać uzupełniony Weksel, nie może przekroczyć 200% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji, oraz (ii) terminem granicznym na jego uzupełnienie jest 31 grudnia 2038 r. Ponadto, w przypadku realizacji Weksla, która nie prowadzi do pełnego zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy, Emitent – na żądanie Administratora Zabezpieczeń – zobowiązany będzie do wystawienia w ciągu 10 (dziesięciu) Dni Roboczych kolejnego weksla wraz z deklaracją o zbieżnej treści.

Weksel nie stanowi jednak zabezpieczenia rzeczowego (tj. nie zapewnia możliwości prowadzenia egzekucji bezpośrednio z danej rzeczy lub prawa z pierwszeństwem przed innymi wierzycielami), jak również zabezpieczenia osobistego osoby trzeciej (tj. nie zapewnia możliwości prowadzenia egzekucji z majątku podmiotu innego niż Emitent), lecz jest wyłącznie odrębnym źródłem zobowiązania Emitenta do zapłaty oznaczonej kwoty i stanowi instrument pozwalający na szybsze wszczęcie egzekucji wobec Emitenta (nie dając jednak pierwszeństwa takiej egzekucji). Jego skuteczność jako narzędzia ochrony interesów Obligatariuszy opiera się

więc wyłącznie na możliwości sprawnego uzyskania na jego podstawie tytułu egzekucyjnego w postaci nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym, co może przyspieszyć dochodzenie roszczeń wobec Emitenta. Jednocześnie należy mieć na uwadze, że Weksel nie gwarantuje automatycznego i pełnego zaspokojenia wierzytelności z tytułu Obligacji – skuteczność jego realizacji będzie zależna od kondycji finansowej Emitenta oraz przebiegu ewentualnego postępowania egzekucyjnego.

W przypadku nieposiadania przez Emitenta wystarczającego majątku na zaspokojenie wierzytelności z tytułu Obligacji, istnieje ryzyko, że realizacja Weksla nie doprowadzi do pełnego zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy. Ponadto, mimo przewidzianego mechanizmu wystawiania kolejnych weksli, jego skuteczność będzie zależała od dalszej zdolności Emitenta do wywiązywania się z takich zobowiązań.

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

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 decyzję niezgodnie z ich wolą. Zmiana postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji Obligacji (tj. wysokości lub sposobu ustalania wysokości świadczeń wynikających z Obligacji, w tym warunków wypłaty odsetek, 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 wierzytelności wynikających z Obligacji oraz zasad zwoływania, funkcjonowania lub podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy lub obniżenie wartości nominalnej Obligacji) wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy. 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.

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Ryzyko nieprawidłowego działania 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 wekslowemu lub stronie Umowy Podporządkowania, jeżeli w terminach wynikających z Warunków Emisji wierzytelności z tytułu Obligacji nie zostaną zaspokojone przez Emitenta. 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.

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako niskie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

3.4 Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu

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

Obrót obligacjami w Alternatywnym Systemie Obrotu 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 na datę sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej zapewnienie, że Obligacje będą mogły zostać sprzedane przez Obligatariusza w dowolnym czasie i po oczekiwanej cenie.

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

Ryzyko związane z możliwością niespełnienia warunków wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu i rejestracji Obligacji w KDPW

Rejestracja Obligacji w KDPW będzie następować w trybie § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW, tj. na podstawie zgodnych prawidłowych zleceń rozrachunku. Emitent złoży do KDPW wnioski o rejestrację Obligacji w KDPW pod warunkiem ich wprowadzenia do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, jednocześnie występując do GPW z wnioskiem o ich wprowadzenie do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu pod warunkiem ich rejestracji w KDPW.

Wprowadzenie Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu wymaga spełnienia warunków wprowadzenia określonych w Regulaminie ASO. W ocenie Emitenta, przedmiotowe warunki zostaną przez Emitenta spełnione na Dzień Emisji, z zastrzeżeniem, że zgodnie z § 3 ust. 1 pkt. 8 Regulaminu ASO „Wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie, zwanym dalej także „obrotem”, mogą być instrumenty finansowe, o ile: (...) 8) łączna wartość nominalna dłużnych instrumentów finansowych objętych wnioskiem na dzień jego złożenia, przy uwzględnieniu ich maksymalnej liczby określonej we wniosku, podlegających oznaczeniu tym samym kodem ISIN, wynosi co najmniej 5.000.000 zł” – na datę sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent nie może zapewnić spełnienia tego warunku.

Istnieje ryzyko, że GPW odmówi wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu. Odmowa ich wprowadzenia do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu uniemożliwi jednocześnie rejestrację tych Obligacji w KDPW i tym samym emisja nie dojdzie do skutku, a środki wpłacone przez Inwestorów tytułem ceny emisyjnej Obligacji zostaną im zwrócone (bez żadnych odsetek lub odszkodowań).

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

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 bezpieczeństwo 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 p pkt. (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.

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

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. 2 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.

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

IV. DANE O OBLIGACJACH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU

4.1 Cele emisji

Środki z emisji Obligacji, zostaną wykorzystane przez Emitenta na:

- 1) pokrycie kosztów emisji Obligacji w kwocie do 500 tys. PLN;
- 2) pozostała kwota zostanie przeznaczona finansowanie prowadzonych przez Emitenta projektów deweloperskich w Polsce, w szczególności refinansowanie nabycia Nieruchomości przed Podziałem;

Istotne informacje o bieżącej działalności oraz realizacji działań operacyjnych Emitenta będą zamieszczane na stronie internetowej Emitenta <https://adatex.pl/relacje-inwestorskie/>, gdzie publikowane są raporty bieżące.

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 B, o oprocentowaniu zmiennym.

Podstawę prawną emisji Obligacji stanowią:

- a) art. 33 pkt. 1) Ustawy o Obligacjach;
- b) Obligacje emitowane są w trybie art. 33 pkt 1) Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych na podstawie (i) art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzenia Prospektowego, poprzez kierowanie Propozycji Nabycia wyłącznie do inwestorów kwalifikowanych w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia Prospektowego lub (ii) art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia Prospektowego poprzez kierowanie Propozycji Nabycia do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innymi niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia Prospektowego, tj. oferty publicznej papierów wartościowych, dla której przepisy Rozporządzenia Prospektowego oraz Ustawy o Ofercie nie przewidują obowiązku udostępnienia prospektu ani memorandum informacyjnego, w tym memorandum informacyjnego wskazanego w art. 38b Ustawy o Ofercie;
- c) Uchwały Programowe;
- d) Uchwała Emisyjna;

Treść uchwał stanowiących podstawę do emisji Obligacji zamieszczona została w załączniku 5.3 oraz 5.4 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 po uzyskaniu zgody Walnego Zgromadzenia Emitenta.

Odnosząc się do art. 3 ust. 1a ustawy o ofercie publicznej wskazujemy, że w związku z ofertą obligacji serii B (skierowaną do 135 osób) liczba osób do których była kierowana oferta tych obligacji wraz z liczbą osób, do których kierowane były oferty publiczne obligacji serii B (skierowaną do 135 osób), o której mowa w art. 1 ust. 4 lit. b Rozporządzenia 2017/1129, tego samego rodzaju papierów wartościowych, dokonana w okresie poprzednich 12 miesięcy, wynosiła 135 osób i tym samym nie przekraczała 149 osób, a w konsekwencji oferta ta nie wymagała sporządzenia i opublikowania memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b Ustawy o Ofercie.

4.3 Wielkość emisji.

W ramach emisji obligacji serii B zostanie wyemitowanych do 10.000 sztuk Obligacji o wartości nominalnej 1.000 PLN (tysiąc złotych) każda i łącznej wartości nominalnej w wysokości do 10.000.000 PLN (dziesięć milionów 00/100 złotych).

4.4 Wartość nominalna oraz cena emisyjna

Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 PLN (jeden tysiąc złotych 00/100).

Cena Emisyjna jednej Obligacji jest równa jej wartości nominalnej i wynosi 1.000 PLN (jeden tysiąc złotych 00/100) za jedną Obligację.

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

Zdarzenie	Obligacje
Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji	30 października – 10 listopada 2025 r.
Data planowego warunkowego przydziału Obligacji	Emitent dokonał Warunkowego Przydziału Obligacji w dniu 12 listopada 2025 r. Obligacje zostaną bezwarunkowo przydzielone z chwilą rejestracji Obligacji w KDPW. Przewidywana data rejestracji Obligacji w KDPW to 21 listopada 2025 r. Emitent przekaze informację o rejestracji Obligacji w KDPW, a tym samym o bezwarunkowym przydziale Obligacji, do publicznej wiadomości w drodze jej publikacji na stronie internetowej Emitenta www.adatex.pl, niezwłocznie po wystąpieniu tego zdarzenia.
Liczba Obligacji objętych subskrypcją	10.000 (dziesięć tysięcy) sztuk Obligacji
Stopa redukcji	81,92 %
Liczba przydzielonych Obligacji	Emitent dokonał Warunkowego Przydziału 10.000 sztuk Obligacji. Obligacje zostaną bezwarunkowo przydzielone z chwilą rejestracji Obligacji w KDPW. Przewidywana data rejestracji Obligacji w KDPW to 21 listopada 2025 r. Emitent przekaze informację o rejestracji Obligacji w KDPW, a tym samym o bezwarunkowym przydziale Obligacji, do publicznej wiadomości w drodze jej publikacji na stronie internetowej Emitenta www.adatex.pl, niezwłocznie po wystąpieniu tego zdarzenia.
Liczba osób, które złożyły zapisy na Obligacje objęte subskrypcją	111
Liczba osób, którym przydzielono Obligacje	Emitent dokonał Warunkowego Przydziału 111 inwestorom
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 531.000 PLN netto (słownie: pięćset trzydzieści jeden tysięcy złotych 00/100 złotych), w tym: ▪ przygotowanie i przeprowadzenie oferty, wliczając koszty sporządzenia Noty Informacyjnej, z uwzględnieniem kosztów doradztwa: 531.000 PLN, ▪ wynagrodzenie subemitentów: nie dotyczy, ▪ promocja oferty: nie wystąpiły koszty związane z promocją.

Metoda rozliczenia kosztów w księgach rachunkowych i sposób ich ujęcia w sprawozdaniu finansowym Emitent:

- Koszty związane z Emisją obciążają koszty finansowe Spółki

4.6 Wykup Obligacji

Dniem Wykupu Obligacji jest dzień 21 listopada 2028 r. (termin zapadalności).

Zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach, w określonych (opisanych szczegółowo w pkt. 4.6.1 niniejszej Noty Informacyjnej) okolicznościach Emitent zobowiązany będzie do natychmiastowego, wcześniejszego wykupu Obligacji. Jednocześnie, zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach oraz postanowieniami Warunków Emisji, w określonych (wskazanym w pkt. 4.6.2 niniejszej Noty Informacyjnej) okolicznościach, Obligatariusze uprawnieni będą do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

Ponadto, Emitentowi przysługuje prawo do wcześniejszego wykupu Obligacji na zasadach określonych w pkt. 4.6.3 niniejszej Noty Informacyjnej.

Wcześniejszy wykup Obligacji 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 następującym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.

Świadczenia pieniężne 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.

Szczegółowe informacje dotyczące wykupu Obligacji zostały opisane w pkt. 8 oraz w pkt. 9 Warunków Emisji Obligacji zamieszczonych w pkt. 5.6 Noty Informacyjnej.

4.6.1 Natychmiastowy, wcześniejszy wykup Obligacji

Natychmiastowy wykup w przypadku likwidacji Emitenta zgodnie z art. 74 ust. 5 Ustawy o Obligacjach:

- W przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby termin ich wykupu jeszcze nie nastąpił.

Natychmiastowy wykup w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia zgodnie z art. 74 ust. 4 Ustawy o Obligacjach

- W przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem takiego połączenia, podziału lub przekształcenia, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do emitowania Obligacji.

W przypadku natychmiastowego wykupu Obligacji Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę równą sumie Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego do dnia natychmiastowego wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

4.6.2 Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariuszy

Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji w przypadkach i na warunkach określonych w pkt. 9.2.3. Warunków Emisji Obligacji, zamieszczonych w pkt. 5.6 Noty Informacyjnej.

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

4.6.3 Wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Emitenta

Emitent ma prawo, ale nie obowiązek, 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) przed Dniem Wykupu. W przypadku wykupu częściowego Emitent może skorzystać z ww. prawa wielokrotnie.

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

W celu dokonania Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta, Emitent ma obowiązek zawiadomić Obligatariuszy o takim Wcześniejszym Wykupie poprzez zamieszczenie stosownego zawiadomienia na Stronie Internetowej Emitenta nie później niż na 10 (dziesięć) Dni Roboczych przed proponowanym Dniem Wcześniejszego Wykupu. W zawiadomieniu o Wcześniejszym Wykupie na żądanie Emitenta Emitent określi:

- Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 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;
- w przypadku Wcześniejszego Wykupu w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji – liczbę Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi;
- 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
2	1,50 %
3	0,50 %
4	0,25 %
5 - 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

Wypłata odsetek będzie realizowana na zasadach przedstawionych w pkt. 10 Warunków Emisji Obligacji, zamieszczonych w pkt. 5.6 Noty Informacyjnej.

Wysokość Oprocentowania jest zmienna i jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę w wysokości 5,5 p.p. (pięć i pięć dziesiątych punktu procentowego), z zastrzeżeniem, że:

- a) jeżeli według stanu na Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania dla danego Okresu Odsetkowego Przejściowa Hipoteka lub Docelowa Hipoteka nie została ustanowiona (tj. wpisana odpowiednio do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości przed Podziałem lub Docelowej Nieruchomości) Marża obowiązująca dla takiego Okresu Odsetkowego zostanie podwyższona o 50 p.b. (pięćdziesiąt punktów bazowych); oraz
- b) jeżeli w dniu poprzedzającym Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania dla danego Okresu Odsetkowego akcje Emitenta zostaną wycofane z obrotu na rynku NewConnect lub rynku regulowanym GPW, w przypadku przeniesienia notowań, Marża obowiązująca od takiego Okresu Odsetkowego zostanie podwyższona o 25 p.b. (dwadzieścia pięć punktów bazowych); oraz
- c) jeżeli w Dniu Badania poprzedzającym Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania dla danego Okresu Odsetkowego wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto (w zaokrągleniu do części setnych) będzie wyższa niż 1,20 (jeden i dwadzieścia setnych), Marża obowiązująca od takiego Okresu Odsetkowego zostanie podwyższona o 50 p.b. (pięćdziesiąt punktów bazowych).

Obniżenie wysokości Marży do poziomu 5,5 p.p. (pięć i pięć dziesiątych punktu procentowego) (z zastrzeżeniem lit. a) i b) powyżej) nastąpi na pisemny wniosek Emitenta skierowany do Agenta Kalkulacyjnego pod warunkiem (i) spadku wartości Wskaźnika Zadłużenia Netto do poziomu nieprzekraczającego 1,40 (jeden i czterdzieści setnych) (w zaokrągleniu do części setnych), o czym Emitent oświadczy w Oświadczeniu Zgodności oraz (ii) złożenia takiego wniosku najpóźniej w Dniu Ustalenia Stawki Oprocentowania dla kolejnego Okresu Odsetkowego.

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. 10.6 Warunków Emisji zamieszczonych w pkt. 5.6 Noty Informacyjnej.

Dla Obligacji ustalono następujące Okresy Odsetkowe i Dni Płatności Odsetek

Okres odsetkowy	Początek Okresu Odsetkowego	Dzień ustalenia praw do odsetek	Koniec Okresu Odsetkowego i Dzień Płatności Odsetek
1.	Dzień Warunkowego Przydziału	19 maja 2026 r.	21 maja 2026 r.
2.	21 maja 2026 r.	19 listopada 2026 r.	21 listopada 2026 r.
3.	21 listopada 2026 r.	19 maja 2027 r.	21 maja 2027 r.
4.	21 maja 2027 r.	18 listopada 2027 r.	21 listopada 2027 r.
5.	21 listopada 2027 r.	18 maja 2028 r.	21 maja 2028 r.
6.	21 maja 2028 r.	17 listopada 2028 r.	21 listopada 2028 r.

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

4.8 Wysokość i forma przedmiotu zabezpieczenia oraz oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia

Na dzień podpisania Noty Informacyjnej Emitent ustanowił część zabezpieczeń obligacji serii B określonych w Warunkach Emisji, złożył również stosowne wnioski do sądu wieczystoksięgowego w celu wpisania Przejściowej Hipoteki do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości przed Podziałem.

Obligacje zostały częściowo zabezpieczone przed Dniem Emisji, przy czym rejestracja Obligacji w KDPW nastąpi przed ustanowieniem wszystkich zabezpieczeń określonych w załączonych do niniejszej Noty Informacyjnej Warunkach Emisji.

Wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, Premii, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji zostaną zabezpieczone w drodze: (i) ustanowienia przez Emitenta na rzecz Administratora Zabezpieczeń Przejściowej Hipoteki, (ii) wystawienia przez Emitenta na rzecz Administratora Zabezpieczeń Weksla, (ii) zawarcia Emitentem i Badimex a Administratorem Zabezpieczeń umowy podporządkowania wierzytelności z tytułu Pożyczek Badimex wierzytelnościom Obligatariuszy z tytułu Obligacji oraz (iv) zawarcia pomiędzy Emitentem i Wierzycielami Podporządkowanymi a Administratorem Zabezpieczeń umowy podporządkowania wierzytelności z tytułu Pożyczek Dozwolonych wierzytelnościom Obligatariuszy z tytułu Obligacji.

Hipoteka

W dniu 17 listopada 2025 r. Adatex S.A. złożył Oświadczenie Emitenta o Ustanowieniu Przejściowej Hipoteki, a także złożył we właściwym sądzie wieczystoksięgowym prawidłowy, kompletny i należyście opłacony wniosek o wpis Przejściowej Hipoteki w księgach wieczystych Nieruchomości przed Podziałem. Przejściowa Hipoteka zostanie ustanowiona, tj. wpisana w księgach wieczystych Nieruchomości przed Podziałem w terminie 360 dni od dnia złożenia oświadczenia przed notariuszem.

Przejściowa Hipoteka w równym stopniu i docelowo z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) będzie zabezpieczać Zobowiązania z Obligacji do maksymalnej sumy hipotecznej w wysokości równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji.

Przejściowa Hipoteka będzie korzystać z 1 (pierwszego) miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia, z zastrzeżeniem, że Przejściowa Hipoteka może w przyszłości korzystać z równorzędnego miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia z innymi hipotekami ustanowionymi na Nieruchomości przed Podziałem na zabezpieczenie Pozostałych Obligacji, przy czym łączna wartość nominalna wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji i Pozostałych Obligacji zabezpieczonych Przejściową Hipoteką nie może być wyższa niż 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych – na co inwestor składający zapis na Obligacje, każdorazowy Obligatariusz oraz Administrator Zabezpieczeń działający w imieniu własnym lecz na rzecz każdorazowych Obligatariuszy wyraża z góry zgodę.

W sytuacji wyodrębnienia Nieruchomości Wyodrębnianej, w tym również przed przeprowadzeniem przez Emitenta oferty publicznej Pozostałych Obligacji, skutkiem czego będzie powstanie Docelowej Hipoteki na Docelowej Nieruchomości, Docelowa Hipoteka będzie korzystać z 1 (pierwszego) miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia, z zastrzeżeniem, że Docelowa Hipoteka może w przyszłości korzystać z równorzędnego miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia z innymi hipotekami ustanowionymi na Docelowej Nieruchomości na zabezpieczenie Pozostałych Obligacji, przy czym łączna wartość nominalna wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji i Pozostałych Obligacji zabezpieczonych Docelową Hipoteką nie może być wyższa niż 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych – na co inwestor składający zapis na Obligacje, każdorazowy Obligatariusz oraz Administrator Zabezpieczeń działający w imieniu własnym lecz na rzecz każdorazowych Obligatariuszy wyraża z góry zgodę.

Wycena Nieruchomości przed Podziałem stanowiąca przedmiot Przejściowej Hipoteki, o której mowa w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, została sporządzona przez Podmiot Dokonujący Wyceny Nieruchomości przed Podziałem, a skrót tej wyceny stanowi załącznik nr 2 do Warunków Emisji. Emitent dokonał wyboru Podmiotu Dokonującego Wyceny Nieruchomości przed Podziałem mając na uwadze spełnienie przez Podmiot Dokonujący

Wyceny Nieruchomości przed Podziałem kryteriów określonych w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach oraz odpowiednie doświadczenie i kwalifikacje Podmiotu Dokonującego Wyceny Nieruchomości przed Podziałem zapewniające rzetelność sporządzonej wyceny.

Przedmiot hipoteki	Wycena	Operat
Nieruchomość przed Podziałem	Wartość rynkowa: 18 472 700 PLN - Etap I: 6 492 300 PLN - Etap II: 5 773 900 PLN - Etap III: 6 211 500 PLN	Operat szacunkowy prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości przed Podziałem Wycena z dnia 22.10.2025 r.

Z uwagi na planowane dokonanie po przeprowadzeniu emisji Obligacji podziału działek Nieruchomości przed Podziałem, docelowo z przedmiotu Przejściowej Hipoteki może zostać wyodrębniona Nieruchomość Wyodrębniana, skutkując tym samym zmianą wartości przedmiotu Docelowej Hipoteki oraz zmianą poziomu Wskaźnika LTV.

	Wycena	Wskaźnik LTV
Nieruchomość przed Podziałem (stan na dzień podpisania Warunków Emisji)	Wartość rynkowa: 18 472 700 PLN - Etap I: 6 492 300 PLN - Etap II: 5 773 900 PLN - Etap III: 6 211 500 PLN	54,1%
Docelowa Nieruchomość (po zwolnieniu spod obciążenia Nieruchomości Wyodrębnianej- stan prognozowany)	Wartość rynkowa: 11 985 400 PLN - Etap II: 5 773 900 PLN - Etap III: 6 211 500 PLN	83,4%

Obecnie Nieruchomość przed Podziałem obejmująca 3 etapy została wyceniona na 18.472.700 PLN. Na dzień przygotowania niniejszej Noty Informacyjnej stosunek łącznej wartości nominalnej wszystkich Obligacji będących przedmiotem Oferty do łącznej wartości Nieruchomości przed Podziałem wynosi 54,1%.

Po planowanym zwolnieniu spod obciążenia Nieruchomości Wyodrębnianej oraz wyrażeniu zgody na bez obciążeniowe wyodrębnienie do nowej księgi wieczystej Nieruchomości Wyodrębnianej, Docelowa Nieruchomość (obejmująca etap II oraz etap III) została na dzień 22 października 2025 r. wyceniona na kwotę 11.985.400 PLN, co sprawia, że Wskaźnik LTV osiągnie poziom 83,4%. Przed dokonaniem zmiany Emitent zobowiązuje się spełnić warunki opisane powyżej (Zgoda na zmianę Przejściowej Hipoteki i zwolnienie Wyodrębnianej Nieruchomości).

Weksel

W dniu 17 listopada 2025 r. Emitent podpisał deklarację wekslową przewidującą m.in., że: (i) kwota, na jaką może zostać wypełniony Weksel, nie może przekroczyć 200% (dwieście procent) wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji oraz (ii) najpóźniejszą datą, w jakiej może nastąpić uzupełnienie Weksla jest 31 grudnia 2038 r., a następnie przekazał Weksel Administratorowi Zabezpieczeń.

W przypadku realizacji Weksla nieprowadzącej do pełnego zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji, Emitent, na żądanie Administratora Zabezpieczeń wystawi, w terminie 10 (dziesięć) Dni Roboczych od dnia otrzymania takiego żądania, nowy Weksel wraz z deklaracją wekslową (o treści zbieżnej z pierwotnie wystawionym Wekslem wraz z deklaracją wekslową).

Weksle Własne zostaną zwrócone Emitentowi w terminie 14 (czternastu) dni od dnia, w którym nastąpi całkowita spłata wszelkich wierzytelności wynikających z Obligacji oraz zostanie to potwierdzone przez Emitenta Administratorowi Zabezpieczeń;

Nie jako zabezpieczenie Obligacji, a jako instrument usprawniający zaspokojenie Obligatariuszy z Weksla, Emitent w dniu wystawienia Weksla, złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w formie aktu notarialnego i w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji z całego majątku Emitenta co do zobowiązania wekslowego do kwoty w wysokości 200% (dwieście procent) wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji, a także zapłaty wszelkich kwot wynikających z odpowiedzialności osobistej Emitenta związanej z emisją Obligacji, oraz obowiązku zapłaty przez Emitenta Administratorowi Zabezpieczeń kosztów i wydatków poniesionych przez Administratora Zabezpieczeń w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązania pieniężnego z każdego z tych tytułów, a także jego wynagrodzenia za te czynności, („**Oświadczenie Emitenta o Poddaniu się Egzekucji**”). Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu Emitenta o Poddaniu się Egzekucji klauzuli wykonalności zgodnie z procedurą określoną w tym oświadczeniu pod warunkiem niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązania wekslowego pomimo wezwania Emitenta przez Administratora Zabezpieczeń do jego wykonania w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 5 (pięć) Dni Roboczych. Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu Emitenta o Poddaniu się Egzekucji klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2038 r., z zastrzeżeniem, że uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu Emitenta o Poddaniu się Egzekucji klauzuli wykonalności wygaśnie z chwilą spełnienia wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji.

Umowa Podporządkowania

Umowa Podporządkowania Pożyczek Badimex

Emitent podpisał w dniu 2 lutego 2024 r. z Badimex umowę pożyczki odnawialnej do kwoty 30.000.000 zł. Saldo Pożyczek istniejących w kwocie 7.200.000 zł, które zostanie objęte umową podporządkowania zostało określone w Warunkach Emisji jako Pożyczki Badimex. Dla wyjaśnienia wszystkich wątpliwości, Emitent może bez żadnych ograniczeń korzystać z umowy pożyczki odnawialnej w wysokości ponad podporządkowane saldo w wysokości 7.200.000 zł.

W dniu 17 listopada 2025 r. Emitent jako dłużnik zawarł z Badimex jako wierzycielem podporządkowanym oraz z Administratorem Zabezpieczeń umowę podporządkowania dotyczącą podporządkowania wierzytelności z tytułu Pożyczek Badimex („**Umowa Podporządkowania Pożyczek Badimex**”).

Zgodnie z Umową Podporządkowania Pożyczek Badimex, zapłata przez Emitenta jako dłużnika i otrzymanie przez Badimex będącego wierzycielem podporządkowanym jakiegokolwiek kwoty z tytułu podporządkowanych wierzytelności będzie niedozwolone w przypadku spadku salda zadłużenia umowy pożyczki odnawialnej poniżej 7.200.000 PLN do końca trwania okresu podporządkowania tj. do dnia zaspokojenia wszystkich roszczeń z tytułu Obligacji. Spod podporządkowania wyłączone są odsetki należne Badimex z tytułu udzielonych Pożyczek Badimex.

Emitent, Badimex oraz Administrator Zabezpieczeń mogą dokonać zmiany umowy podporządkowania poprzez przyjęcie, że zapłata jakiegokolwiek kwoty, o której mowa w poprzednim akapicie jest niedozwolona do dnia zaspokojenia wszystkich roszczeń z tytułu Obligacji oraz Pozostałych Obligacji. Każdy Obligatariusz obejmując lub nabywając Obligacje wyraża z góry bezwarunkowo zgodę bez potrzeby składania dodatkowych oświadczeń na dokonanie zmian opisanych umowy podporządkowania opisanej w niniejszym punkcie.

Umowa Podporządkowania Pożyczek Dozwolonych – zabezpieczenie przyszłe

Emitent jako dłużnik zawrze z Wierzycielem Podporządkowanym udzielającym Pożyczki Dozwolonej oraz z Administratorem Zabezpieczeń umowę podporządkowania dotyczącą podporządkowania wierzytelności z tytułu Pożyczki Dozwolonej w terminie do 30 dni od dnia zawarcia umowy Pożyczki Dozwolonej („**Umowa Podporządkowania Pożyczek Dozwolonych**”).

Zapłata przez Emitenta jako dłużnika i otrzymanie przez udzielającego Pożyczki Dozwolonej będącego wierzycielem podporządkowanym jakiegokolwiek kwoty z tytułu podporządkowanych wierzytelności będzie niedozwolone do końca trwania okresu podporządkowania, tj. do dnia zaspokojenia wszystkich roszczeń z tytułu Obligacji. Podporządkowanie będzie polegało m.in. na ustaleniu spłaty wszystkich pożyczek podporządkowanych (wartości nominalnej) udzielonych Emitentowi na dzień przypadający po Dniu Wykupu.

Emitent, Wierzyciel Podporządkowany oraz Administrator Zabezpieczeń mogą dokonać zmiany opisanej powyżej umowy podporządkowania poprzez przyjęcie, że zapłata jakiegokolwiek kwoty, o której mowa w poprzednim akapicie jest niedozwolona do dnia zaspokojenia wszystkich roszczeń z tytułu Obligacji oraz Pozostałych Obligacji. Każdy Obligatariusz obejmując lub nabywając Obligacje wyraża z góry bezwarunkowo zgodę bez potrzeby składania dodatkowych oświadczeń na dokonanie opisanych zmian umowy podporządkowania opisanej w niniejszym punkcie.

Potencjalna Hipoteka Dodatkowa

Okresowa Wycena Nieruchomości i Wskaźnik LTV

- a) Do dnia wykupu wszystkich Obligacji, Emitent zobowiązany jest do udostępnienia na Stronie Internetowej Emitenta Okresowej Wyceny Nieruchomości stanowiących na dzień jej sporządzenia przedmiot Hipoteki, w formie operatów szacunkowych przygotowanych przez niezależnego rzeczoznawcę zaakceptowanego przez Firmę Inwestycyjną i zgodnie z zaakceptowaną przez nią metodologią wyceny dostosowaną do stanu Nieruchomości na dzień takiej wyceny:
- i. co najmniej 1 (jeden) raz w każdym roku kalendarzowym poczynawszy od roku 2026 – nie później niż w dniu 30 czerwca danego roku kalendarzowego;
 - ii. na każde żądanie Administratora Zabezpieczeń zgłoszone w związku z wystąpieniem zdarzenia określonego w pkt. 9.1 - 9.2.2. Warunków Emisji lub Przypadku Naruszenia – w terminie 20 (dwadzieścia) Dni Roboczych od dnia zgłoszenia żądania przez Administratora Zabezpieczeń.
- b) Data, na którą w Okresowej Wycenie Nieruchomości określona zostanie wartość Nieruchomości nie może przypadać wcześniej niż 20 (dwadzieścia) Dni Roboczych przed dniem przedłożenia Firmie Inwestycyjnej Okresowej Wyceny Nieruchomości.
- c) W przypadku, gdy w Dniu Ustalenia Wskaźnika LTV wartość Wskaźnika LTV będzie wyższa niż 85% (osiemdziesiąt pięć procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta) Emitent będzie zobowiązany do (według własnego wyboru):
- i. dokonania – w terminie 30 (trzydzieści) Dni Roboczych od Dnia Ustalenia Wskaźnika LTV – Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta, w wyniku którego wartość Wskaźnika LTV spadnie do poziomu nie wyższego niż 85% (osiemdziesiąt pięć procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta) („**Obligatoryjny Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta**”);
 - ii. zapewnienia ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia Zobowiązań z Obligacji w postaci Potencjalnej Hipoteki Dodatkowej, której wartość wykazana w wycenie sporządzonej przez podmiot spełniający kryteria określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach (wybrany przez Emitenta i zaakceptowany przez Firmę Inwestycyjną oraz Administratora Zabezpieczeń) zapewni spadek Wskaźnika LTV do poziomu nie wyższego niż 85% (osiemdziesiąt pięć procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta) („**Potencjalna Hipoteka Dodatkowa**”), przy czym:
 - A. jeżeli właścicielem, względnie użytkownikiem wieczystym takiej Potencjalnej Nieruchomości Dodatkowej, będzie podmiot spoza Grupy Emitenta lub nie będzie Badimex:
 1. złoży pisemne oświadczenie na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w którym potwierdzi, że nie jest niewypłacalny, ani zagrożony niewypłacalnością, ani nie zostało wobec niego ogłoszone postępowanie upadłościowe, ani też nie został złożony wniosek o ogłoszenie jego upadłości, nie toczy się wobec niego żadne postępowanie restrukturyzacyjne, ani też

nie został złożony wniosek o otwarcie takiego postępowania oraz nie zachodzą żadne inne okoliczności faktyczne lub prawne, które uzasadniałyby wszczęcie wobec niego postępowania upadłościowego lub restrukturyzacyjnego;

2. nie został wpisany w Krajowym Rejestrze Zadłużonych;
 3. przedstawi aktualne (nie starsze niż 14 dni) zaświadczenie o niezaleganiu w podatkach (art. 306e. Ordynacji Podatkowej) i zaświadczenie o niezaleganiu w opłacie składek (art. 50 ust. 6 Ustawy o Systemie Ubezpieczeń Społecznych),
- B. Potencjalna Hipoteka Dodatkowa zostanie ustanowiona na podstawie oświadczenia woli o ustanowieniu Potencjalnej Hipoteki Dodatkowej złożonego przez podmiot będący właścicielem (użytkownikiem wieczystym) Potencjalnej Nieruchomości Dodatkowej („**Oświadczenie o Ustanowieniu Potencjalnej Hipoteki Dodatkowej**”) w terminie 30 (trzydzieści) Dni Roboczych od Dnia Ustalenia Wskaźnika LTV, w którym wartość Wskaźnika LTV wzrosła powyżej 85% (osiemdziesiąt pięć procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta). W tym samym terminie właściciel (użytkownik wieczysty) Potencjalnej Nieruchomości Dodatkowej zobowiązany będzie zapewnić złożenie we właściwym sądzie wieczystoksięgowym prawidłowego, kompletnego i należyście opłaconego wniosku o wpis Potencjalnej Hipoteki Dodatkowej w księgze wieczystej Potencjalnej Nieruchomości Dodatkowej,
- C. Emitent poinformuje Obligatariuszy, Administratora Zabezpieczeń i Firmę Inwestycyjną o złożeniu Oświadczenia o Ustanowieniu Potencjalnej Hipoteki Dodatkowej niezwłocznie, nie później niż w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych od dnia jego złożenia. W tym samym terminie Emitent opublikuje na Stronie Internetowej Emitenta wycenę Potencjalnej Nieruchomości Dodatkowej, o której mowa ppkt. ii. powyżej,
- D. Potencjalna Hipoteka Dodatkowa zostanie ustanowiona (tj. wpisana w księgze wieczystej Potencjalnej Nieruchomości Dodatkowej) w terminie 12 (dwunastu) miesięcy od dnia złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Potencjalnej Hipoteki Dodatkowej,
- E. Potencjalna Hipoteka Dodatkowa będzie zabezpieczać Zobowiązania z Obligacji do maksymalnej sumy hipotecznej w wysokości równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji według stanu na Dzień Weryfikacji,
- F. Potencjalna Hipoteka Dodatkowa będzie korzystać z 1 (pierwszego) miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia, z zastrzeżeniem, że Potencjalna Hipoteka Dodatkowa może w przyszłości korzystać z równorzędnego miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia z innymi hipotekami ustanowionymi na Potencjalnej Nieruchomości Dodatkowej na zabezpieczenie Pozostałych Obligacji, przy czym łączna wartość wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji i Pozostałych Obligacji zabezpieczonych hipoteką na Potencjalnej Nieruchomości Dodatkowej nie może być wyższa niż 10.000.000 PLN (dziesięć milionów złotych),
- G. Zaspokojenie z Potencjalnej Nieruchomości Dodatkowej jako przedmiotu Potencjalnej Hipoteki Dodatkowej będzie mogło nastąpić w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne wobec właściciela (użytkownika wieczystego) Potencjalnej Nieruchomości Dodatkowej będzie prowadzone z przedmiotu Potencjalnej Hipoteki Dodatkowej (tj. z Potencjalnej Nieruchomości Dodatkowej) i będzie zmierzać do zajęcia egzekucyjnego Potencjalnej Nieruchomości Dodatkowej, licytacji Potencjalnej Nieruchomości Dodatkowej oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji Potencjalnej Nieruchomości Dodatkowej pomiędzy Obligatariuszy zgodnie z Umową Administrowania Zabezpieczeniami,
- H. Nie jako zabezpieczenie Obligacji, a jako instrument usprawniający zaspokojenie Obligatariuszy z Potencjalnej Nieruchomości Dodatkowej jako przedmiotu Potencjalnej Hipoteki Dodatkowej,

właściciel (użytkownik wieczysty) Potencjalnej Nieruchomości Dodatkowej w dniu złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Potencjalnej Hipoteki Dodatkowej, a niebędący Emitentem, 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 Potencjalnej Nieruchomości Dodatkowej co do Zobowiązań z Obligacji do wysokości równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji z Potencjalnej Nieruchomości Dodatkowej**”). Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Potencjalnej Nieruchomości Dodatkowej klauzuli wykonalności zgodnie z procedurą określoną w tym oświadczeniu po ustanowieniu Potencjalnej Hipoteki Dodatkowej i pod warunkiem: 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. Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Potencjalnej Nieruchomości Dodatkowej klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2038 r., z zastrzeżeniem, że uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Potencjalnej Nieruchomości Dodatkowej klauzuli wykonalności wygaśnie z chwilą spełnienia wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji;

- iii. zdeponowania – w terminie 30 (trzydzieści) Dni Roboczych od Dnia Weryfikacji – na rachunku pieniężnym powiązanym z prowadzonym przez Firmę Inwestycyjną Rachunkiem Papierów Wartościowych Emitenta („**Rachunek Zastrzeżony**”) i objęcia nieodwołalną blokadą takiej kwoty środków pieniężnych, o którą podwyższenie łącznej wartości Nieruchomości będących przedmiotem ustanowionych Hipotek (z zastrzeżeniem, że na potrzeby niniejszego punktu Potencjalną Hipotekę Dodatkową uznaje się za ustanowioną z chwilą złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Potencjalnej Hipoteki Dodatkowej) wykazanej w ostatniej Okresowej Wycenie Nieruchomości prowadzić będzie do obniżenia Wskaźnika LTV do poziomu nie wyższego niż 85% (osiemdziesiąt pięć procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta). Jeżeli: (i) w kolejnym Dniu Ustalenia Wskaźnika LTV wartość Wskaźnika LTV będzie nie wyższa niż 85% (osiemdziesiąt pięć procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta) lub (ii) przed kolejnym Dniem Ustalenia Wskaźnika LTV, Emitent dokona Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta lub złoży Oświadczenie o Ustanowieniu Potencjalnej Hipoteki Dodatkowej, Emitent będzie uprawniony do zwolnienia spod blokady i wypłaty z Rachunku Zastrzeżonego kwoty środków pieniężnych stanowiącej różnicę pomiędzy kwotą środków zdeponowanych na Rachunku Zastrzeżonym prowadzonym przez Firmę Inwestycyjną i objętych nieodwołalną blokadą, a kwotą środków pieniężnych, o którą podwyższenie łącznej wartości Nieruchomości będących przedmiotem ustanowionych Hipotek (z zastrzeżeniem, że na potrzeby niniejszego punktu Potencjalną Hipotekę Dodatkową uznaje się za ustanowioną z chwilą złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Potencjalnej Hipoteki Dodatkowej) wykazanej w ostatniej Okresowej Wycenie Nieruchomości przekazanej Firmie Inwestycyjnej byłoby niezbędne do obniżenia Wskaźnika LTV do poziomu nie wyższego niż 85% (osiemdziesiąt pięć procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta).

Opis sposobu zaspokojenia z Zabezpieczenia

W przypadku braku spełnienia przez Emitenta, zgodnie z Warunkami Emisji, w całości lub w części Zobowiązań z Obligacji, po uprzednim uzyskaniu pisemnego stanowiska od któregośkolwiek z Obligatariuszy, w którym Obligatariusz zażąda od Administratora Zabezpieczeń podjęcia działań zmierzających do zaspokojenia zabezpieczonych wierzytelności, Administrator Zabezpieczeń przystąpi do zaspokojenia takich wierzytelności

z zabezpieczenia Obligacji, w tym z przedmiotu Hipotek. Obligatariusz może przekazać swoje stanowisko Administratorowi Zabezpieczeń listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres Administratora Zabezpieczeń lub przestać je za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres e-mail Administratora Zabezpieczeń pod warunkiem opatrzenia

stanowiska kwalifikowanym podpisem elektronicznym. Obligatariusz zobowiązany jest przekazać wraz ze stanowiskiem Świadcstwo Depozytowe lub inny dokument potwierdzający zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania przez niego Obligacji na dzień sporządzenia stanowiska.

W przypadku uzyskania kompletnego stanowiska Obligatariusza, Administrator Zabezpieczeń zawiadomi Emitenta i Dłużników Hipotecznych, którym na moment zawiadomienia nie będzie Emitent, co najmniej za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres email: biuro@adatex.pl lub na piśmie listem poleconym na adres siedziby Emitenta o powzięciu informacji o niespełnieniu Zobowiązań z Obligacji i wyznaczy Emitentowi termin 21 (dwadzieścia jeden) Dni Roboczych na podjęcie stosownych czynności prowadzących do zaspokojenia Zobowiązań z Obligacji. Po upływie wyznaczonego terminu, w razie niewykonania czynności przez Emitenta, Administrator Zabezpieczeń przystąpi do czynności zmierzających do uzyskania tytułów wykonawczych będących podstawą do wszczęcia postępowania egzekucyjnego oraz do zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy z zabezpieczenia Obligacji, w tym z przedmiotu Hipoteki.

Zaspokojenie roszczeń z przedmiotu Zabezpieczenia będzie dokonywane zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji oraz odpowiednimi przepisami prawa powszechnie obowiązującego w Rzeczypospolitej Polskiej, w tym przepisami Kodeksu postępowania cywilnego.

Administrator Zabezpieczeń działając w imieniu własnym, lecz na rzecz Obligatariuszy zainicjuje przed właściwym sądem postępowanie cywilne celem uzyskania tytułu wykonawczego dla Oświadczeń Egzekucyjnych będących podstawą wszczęcia postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone przez komornika w oparciu o przepisy części III Kodeksu postępowania cywilnego (postępowanie egzekucyjne).

Postępowanie egzekucyjne z przedmiotu Hipoteki będzie zmierzać do zajęcia Nieruchomości stanowiącej przedmiot Hipoteki, licytacji przedmiotu Hipoteki oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji przedmiotu Hipoteki zgodnie z Umową Administrowania Zabezpieczeniami.

Zaspokojenie z Weksla będzie polegało na wypełnieniu Weksla zgodnie z deklaracją wekslową, przedstawieniu Weksla Emitentowi do zapłaty oraz dalszym dochodzeniu roszczeń w przypadku braku zapłaty, w tym w ramach postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone z całego majątku Emitenta.

Wszelkie kwoty otrzymane przez Administratora Zabezpieczeń w wyniku dochodzenia zaspokojenia z Zabezpieczeń zostaną wykorzystane na poczet zabezpieczonych wierzytelności w następującej kolejności:

- a) Kwota Wykupu wynikająca z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,
- b) Kwota Odsetek wynikających z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,
- c) odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,
- d) inne wierzytelności dotyczące lub związane z wykonywaniem Umowy Administrowania Zabezpieczeniami w interesie Obligatariuszy.

Kwoty otrzymane przez Administratora Zabezpieczeń proporcjonalnie rozdzielone na poczet wierzytelności wynikających z wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji zgodnie z kolejnością, o której mowa w lit. a) - d) powyżej, przy czym spełnienie świadczenia będzie następowało w walucie, w jakiej Obligacje zostały wyemitowane. Przeliczenie kursów walut będzie następowało zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa na zasadach ogólnych.

W przypadku, gdy kwota środków pieniężnych uzyskanych przez Administratora Zabezpieczeń w toku egzekucji z każdego z ustanowionych Zabezpieczeń będzie wyższa od wymagalnych Zobowiązań wynikających z Obligacji, Administrator będzie uprawniony zatrzymać takie środki do czasu całkowitej spłaty przez Emitenta wszelkich wierzytelności z tytułu Obligacji. Niezwłocznie, przy czym nie później niż w terminie 3 Dni Roboczych po dokonaniu terminowej całkowitej spłaty przez Emitenta wszelkich wierzytelności z tytułu Obligacji, Administrator zwróci środki, o których mowa w zdaniu poprzednim, na rachunek bankowy podmiotu, od którego środki te zostały wyegzekwowane.

4.8.1 Nazwa (firma), siedziba, adres i numery telekomunikacyjne, sąd rejestrowy i numery rejestrów Administratora Zabezpieczenia

Na podstawie Umowy Administrowania Zabezpieczeniami zawartej w dniu 29 października 2025 r. Emitent powierzył funkcję (i) w odniesieniu do zabezpieczeń Obligacji w postaci Weksla i Umowy Podporządkowania – administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach, (ii) a w odniesieniu do Hipoteki – administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach następującemu podmiotowi:

Nazwa (firma) administratora:	Wojciech Pfadt, prowadzący działalność gospodarczą pod firmą Kancelaria Prawna Wojciech Pfadt Radca Prawny
Forma prawna:	jednoosobowa działalność gospodarcza
Kraj siedziby:	Polska
Adres do doręczeń:	ul. Zaciszna 12, 05-822 Milanówek
Telefon:	600349777
e-mail:	w.pfadt@kancelaria-wprp.pl
Strona internetowa:	www.kancelaria-wprp.pl
REGON:	12178415
NIP:	9511467270

Treść umowy została zamieszczona w pkt. 5.7 Noty Informacyjnej.

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

4.9 Zgromadzenie Obligatariuszy

Warunki Emisji przewidują Zgromadzenie Obligatariuszy, stosownie do art. 47 i art. 49 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.

Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy. Zgromadzenie Obligatariuszy może podjąć uchwałę w sprawie zmiany wszystkich postanowień Warunków Emisji, przy czym zmiana taka dochodzi do skutku wyłącznie, jeżeli zgodę na taką zmianę Warunków Emisji wyrazi Emitent.

Oświadczenie o zgodzie lub braku zgody na zmianę Warunków Emisji Emitent jest obowiązany umieścić na Stronie Internetowej Emitenta w terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy.

Brak publikacji oświadczenia oznacza brak zgody Emitenta na zmianę Warunków Emisji. W przypadku Obligacji wprowadzonych do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, Emitent publikuje informację o zgodzie lub braku zgody na zmianę Warunków Emisji również w drodze raportu bieżącego.

Zasady zwoływania i odbywania zgromadzenia obligatariuszy określa Ustawa o Obligacjach. Zgromadzenie Obligatariuszy może odbywać się w miejscowości siedziby Emitenta lub w Warszawie lub w innym miejscu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej wskazanym w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy.

Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy stanowi załącznik nr 1 do Warunków Emisji Obligacji.

4.10 Wartości zaciągniętych zobowiązań, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustalonej na ostatni dzień kwartału poprzedzający o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie propozycji nabycia instrumentów objętych wnioskiem oraz perspektyw kształtowania się zobowiązań emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji

Wartość zobowiązań ogółem zaciągniętych przez Grupę Emitenta na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie inwestorom Propozycji Nabycia, tj. na dzień 30 września 2025 r. na poziomie skonsolidowanym wyniosła:

	Stan na dzień 30.09.2025 r.
Rezerwy na zobowiązania	293 975,87
Zobowiązania długookresowe	85 669 976,10
Zobowiązania krótkoterminowe	18 672 289,52
Rozliczenia międzyokresowe	22 837 330,28
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	127 473 571,77

Źródło: Emitent,

Na poziomie skonsolidowanym całkowita wartość zobowiązań finansowych długoterminowych Emitenta, na dzień 30 września 2025 r. wyniosła 73.516.230,03 PLN, zaś krótkoterminowych 10.527.194,34 PLN. Zobowiązania przeterminowane Emitenta według stanu na dzień 30 września 2025 r. nie występowały.

Wartość zobowiązań ogółem zaciągniętych przez Emitenta na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie inwestorom Propozycji Nabycia, tj. na dzień 30 września 2025 r. na poziomie jednostkowym wyniosła:

	Stan na dzień 30.09.2025 r.
Rezerwy na zobowiązania	293 975,87
Zobowiązania długookresowe	61 445 053,62
Zobowiązania krótkoterminowe	12 899 982,03
Rozliczenia międzyokresowe	13 424 925,96
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	88 063 937,48

Źródło: Emitent,

Na poziomie jednostkowym całkowita wartość zobowiązań finansowych długoterminowych Emitenta, na dzień 30 września 2025 r. wyniosła 49.291.307,55 PLN, zobowiązań finansowych krótkoterminowych 10.151.210,58 PLN. Zobowiązania przeterminowane Emitenta według stanu na dzień 30 września 2025 r. nie występowały.

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).

W wykonaniu obowiązków wynikających z Ustawy o obligacjach, Emitent sporządził i udostępnił wyłącznie prognozy dotyczące kształtowania się jego zobowiązań finansowych, tj. w związku z art. 35 ust. 1a Ustawy o obligacjach, Emitent opublikował na Stronie Internetowej pod adresem: <https://adatex.pl/obligacje-aktualne-emisje/> prognozę kształtowania się zobowiązań finansowych, w tym wskazał szacunkową wartość zobowiązań finansowych oraz szacowaną strukturę finansowania rozumianą jako wartość i udział procentowy zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek, emisji dłużnych papierów wartościowych i leasingu w sumie pasywów bilansu Emitenta i Grupy Emitenta według stanu na 31 grudnia 2025 r.

Do czasu całkowitego wykupu obligacji Emitent jest obowiązany publikować na Stronie Internetowej Emitenta (<https://adatex.pl/obligacje-aktualne-emisje/>), najpóźniej w ostatnim dniu każdego kolejnego roku obrotowego, informacje dotyczące prognozy kształtowania się zobowiązań finansowych Emitenta, o których mowa w art. 35 ust. 1a Ustawy o obligacjach.

Sprawozdanie finansowe Emitenta za 2024 r. okres od 1 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r. wraz z opinią biegłego rewidenta zostało przekazane do publicznej wiadomości i dostępne jest na Stronie Internetowej Emitenta:

a) Sprawozdanie finansowe Emitenta za rok obrotowy 2024, obejmujące dane porównawcze, sporządzone zgodnie z przepisami obowiązującymi Emitenta oraz zbadanego przez biegłego rewidenta:

<https://adatex.pl/wp-content/uploads/2025/06/Skonsolidowany-raport-roczny-2024-ADX-S.A.pdf>

b) sprawozdanie z badania sprawozdania finansowego Emitenta, o którym mowa powyżej, sporządzonego przez biegłego rewidenta

https://adatex.pl/wp-content/uploads/2025/06/Adatex_SSF_MSSF_JZP_Sprawozdanie-z-badania-skonsolidowane.pdf

Emitent publikuje raporty bieżące i okresowe, które dostępne są na stronie internetowej pod następującym adresem: <https://adatex.pl/relacje-inwestorskie/>.

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

Nie dotyczy – przedsięwzięcie nie zostało określone.

Emitent jest spółką publiczną, której akcje są dopuszczone do obrotu na rynku NewConnect, tym samym zgodnie z Ustawą o ofercie Emitent podlega określonym obowiązkom informacyjnym. Dane umożliwiające potencjalnym nabywcom Obligacji ocenić zdolność Emitenta do wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji publikowane są przez Emitenta w wykonaniu ww. obowiązków w formie raportów okresowych i raportów bieżących publikowanych za pośrednictwem systemu ESPI oraz na stronie internetowej Emitenta.

Ponadto, zgodnie z pkt. 13 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, Oświadczenia Zgodności oraz Okresowej Wyceny Nieruchomości wraz z oświadczeniem o wysokości wskaźnika LTV.

4.12 Ogólne informacje o ratingu przyznanym emitentowi lub emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym, ze wskazaniem instytucji dokonującej 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 pieniądze

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 dłużnych instrumentów finansowych - wycenę przedmiotu zastawu lub hipoteki dokonaną przez uprawniony podmiot lub skrót tej wyceny

Zgodnie z art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach Emitent poddał Nieruchomość przed Podziałem wycenie uprawnionego biegłego. Podmiot Dokonujący Wyceny Nieruchomości przed Podziałem posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny przedmiotów hipoteki oraz zachowuje bezstronność i niezależność

Wycena Nieruchomość przed Podziałem stanowiącej przedmiot Przejściowej Hipoteki, o której mowa w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, została sporządzona przez Podmiot Dokonujący Wyceny Nieruchomości przed Podziałem, a skrót tej wyceny stanowi załącznik nr 2 do Warunków Emisji zamieszczonych w pkt. 5.6 Noty Informacyjnej. Emitent dokonał wyboru Podmiotu Dokonującego Wyceny Nieruchomości przed Podziałem mając na uwadze spełnienie przez Podmiot Dokonujący Wyceny Nieruchomości przed Podziałem kryteriów określonych w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach oraz odpowiednie doświadczenie i kwalifikacje Podmiotu Dokonującego Wyceny Nieruchomości przed Podziałem zapewniające rzetelność sporządzonej wyceny. Zgodnie z przedmiotową wyceną, łączna wartość Nieruchomość przed Podziałem wynosi 18.472.700 PLN. Szczegółowe informacje dotyczące Nieruchomości przed Podziałem zostały zamieszczone w pkt. 4.8 niniejszej Noty Informacyjnej.

W rzeczonym przypadku znalazły zastosowanie przepisy art. 69 ust. 9 pkt 1-3, 5, 6 i 8 oraz art. 70 ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym odpowiednio do podmiotu dokonującego wyceny, członków jego organów zarządzających i nadzorujących oraz osób zatrudnionych przez ten podmiot do wykonywania czynności w zakresie wyceny, a także osób blisko związanych

w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 26 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku) oraz uchylającego dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE (Dz. Urz. UE L 173 z 12.06.2014, str. 1, Dz. Urz. UE L 171 z 29.06.2016, str. 1, Dz. Urz. UE L 175 z 30.06.2016, str. 1 oraz Dz. Urz. UE L 287 z 21.10.2016, str. 320) z członkami organów zarządzających i nadzorujących oraz osobami zatrudnionymi przez podmiot dokonujący wyceny.

4.15 W przypadku emisji obligacji zamiennych na akcje – dodatkowo: a) liczba głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta, która przysługiwałaby z objętych akcji - w przypadku gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych Obligacji, b) ogólna liczba głosów na walnym zgromadzeniu emitenta - w przypadku gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych obligacji

Nie dotyczy. Obligacje są obligacjami zwykłymi.

4.16 W przypadku emisji obligacji z prawem pierwszeństwa - dodatkowo: 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 jego aktywa obrotowe wystarczają do pokrycia jego bieżących potrzeb, 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 wystarcza na pokrycie jego bieżących potrzeb oraz całej Grupy Emitenta w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia Noty Informacyjnej.

4.18 Informacje o wyemitowanych i niewykupionych obligacjach Emitenta

Na datę Noty Informacyjnej Emitent wyemitował 200.000 obligacji serii A o łącznej wartości nominalnej 20.000.000 PLN .

V. ZAŁĄCZNIKI

- 5.1 Odpis z Krajowego Rejestru Sądowego Emitenta**
- 5.2 Statut Emitenta**
- 5.3 Uchwały Programowe**
- 5.4 Uchwała Emisyjna**
- 5.5 Uchwała w sprawie Warunkowego Przydziału**
- 5.6 Warunki Emisji Obligacji**
- 5.7 Umowa Administrowania Zabezpieczeniami**
- 5.8 Oświadczenie Emitenta i Administratora Zabezpieczeń o ustanowieniu zabezpieczeń**
- 5.9 Definicje i objaśnienia skrótów**

ZAŁĄCZNIK 5.1. ODPIS Z KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO EMITENTA

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 18.11.2025 godz. 09:26:19
Numer KRS: 0000451245

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym		14.02.2013		
Ostatni wpis	Numer wpisu	72	Data dokonania wpisu	25.07.2025
	Sygnatura akt	KA.VIII NS-REJ.KRS/21889/25/87		
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY KATOWICE - WSCHÓD W KATOWICACH, VIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO		

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA AKCYJNA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 021441191, NIP: 6922492411
3.Firma, pod którą spółka działa	ADATEX 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. ŚLĄSKIE, powiat DĄBROWA GÓRNICZA, gmina DĄBROWA GÓRNICZA, miejsc. DĄBROWA GÓRNICZA
2.Adres	ul. GRANICZNA, nr 34B, lok. U24, miejsc. DĄBROWA GÓRNICZA, kod 41-300, poczta DĄBROWA GÓRNICZA, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	BIURO@ADATEX.PL
4.Adres strony internetowej	WWW.ADATEX.PL
5. Adres do doręczeń elektronicznych wpisany do Bazy Adresów Elektronicznych	AE:PL-68344-87867-ACICF-34

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o statucie		
1. Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1	07.02.2013 R., ASESOR NOTARIALNY ANGELIKA SOŁTYS, ZASTĘPCA NOTARIUSZA ROBERTA BRONSZTEJNA Z KANCELARII NOTARIALNEJ NOTARIUSZY IWONY ŁACNEJ, ROBERTA BRONSZTEJNA I BARTOSZA MASTERNAKA SPÓŁKI CYWILNEJ WE WROCŁAWIU RYNEK NUMER 7, REPERTORIUM A 2610/2013
	2	19.02.2013 R., NOTARIUSZ BARTOSZ MASTERNAK Z KANCELARII NOTARIALNEJ NOTARIUSZY IWONY ŁACNEJ, ROBERTA BRONSZTEJNA I BARTOSZA MASTERNAKA SPÓŁKI CYWILNEJ WE WROCŁAWIU, RYNEK 7, REPERTORIUM A NUMER 3373/2013, ZMIANA §6 UST.1 I 2 STATUTU. 18.04.2013 R., NOTARIUSZ IWONA ŁACNA Z KANCELARII NOTARIALNEJ NOTARIUSZY IWONY ŁACNEJ, ROBERTA BRONSZTEJNA I BARTOSZA MASTERNAKA SPÓŁKI CYWILNEJ WE WROCŁAWIU, RYNEK 7, ZMIANA §6 UST.1 STATUTU.
	3	27.03.2015 R., NOTARIUSZ KAROLINA WARCZAK-MAŃDZIAK Z KANCELARII NOTARIALNEJ WE WROCŁAWIU PRZY ULICY GWIAŹDZISTEJ NR 64 LOK.28/1, REPERTORIUM A NR 6141/2015 - ZMIENIONO STATUT W TEN SPOSÓB, ŻE PO §8 DODAJE SIĘ §8A, ZMIANA §5
	4	18.08.2015 R., NOTARIUSZ KAROLINA WARCZAK-MAŃDZIAK Z KANCELARII NOTARIALNEJ WE WROCŁAWIU PRZY ULICY GWIAŹDZISTEJ NR 64 LOK.28/1, REPERTORIUM A NR 9989/2015 - SKREŚLONO W CAŁOŚCI §8A, ZMIENIONO BRZMIENIE §6 UST.1
	5	23.06.2016R., NOTARIUSZ KATARZYNA JANICKA, KANCELARIA NOTARIALNA WE WROCŁAWIU, UL. GWIAŹDZISTA 64 LOK. 28/1, REPERTORIUM A NR 5249/2016, W STATUCIE SPÓŁKI PO § 8 DODANO § 8A.
	6	09.11.2017 R., NOTARIUSZ KATARZYNA JANICKA Z KANCELARII NOTARIALNEJ WE WROCŁAWIU PRZY ULICY GWIAŹDZISTEJ NR 64 LOK.28/1, REPERTORIUM A NR 11945/2017 - ZMIENIONO §5 UST.1 I §22 STATUTU SPÓŁKI
	7	26.06.2018R., NOTARIUSZ KATARZYNA JANICKA, KANCELARIA NOTARIALNA WE WROCŁAWIU, REP.A NR 8703/2018, ZMIANA: § 2 STATUTU SPÓŁKI
	8	28.06.2019 R., REP. A NR 3823/2019, NOTARIUSZ ELŻBIETA KULA, KANCELARIA NOTARIALNA W JAŚLE, ZMIANA: PAR. 1, PAR. 2, PAR. 5 UST. 1, PAR. 11 UST. 2, PAR. 13, PAR. 17 UST. 7 PKT 8, PAR. 22; DODANE: W PAR. 12 UST. 3, W PAR. 24 DOTYCHCZASOWĄ TREŚĆ OZNACZYĆ UST. 1 I DODAC W NIM UST. 2
	9	AKT NOTARIALNY Z DNIA 28.06.2019R., REP. A NR 3823/2019 KANCELARIA NOTARIALNA, NOTARIUSZ MGR ELŻBIETA KULA, 38-200 JAŚŁO, UL. 3-GO MAJA 21/1 -ZMIANIE ULEGA PARAGRAF 6 UST.1 STATUTU SPÓŁKI -DO STATUTU SPÓŁKI PO PARAGRAFIE 6 DODAJE SIĘ PARAGRAF 6A
	10	08.01.2020R., REPERTORIUM A NR 84/2020, NOTARIUSZ PIOTR KAŃSKI, KANCELARIA NOTARIALNA ADRIAN PODSIADŁO, PIOTR KAŃSKI SPÓŁKA CYWILNA W DĄBROWIE GÓRNICZEJ ZMIENIONO: § 6 UST. 1 STATUTU SPÓŁKI
	11	AKT NOTARIALNY Z DNIA 14.10.2020R. REP. A NR 11572/2020 KANCELARIA NOTARIALNA ADRIAN PODSIADŁO, PIOTR KAŃSKI SPÓŁKA CYWILNA, 41-300 DĄBROWA GÓRNICZA, U.GRANICZNA 12/111, NOTARIUSZ PIOTR KAŃSKI ZMIENIONO §6 UST.1 STATUTU SPÓŁKI
	12	AKT NOTARIALNY Z DNIA 03.11.2022 R. REP. A. 7730/2022 NOTARIUSZ MARTA CHOLEWA, KANCELARIA NOTARIALNA W KATOWICACH UL. KS. PIOTRA ŚCIEGIENNEGO NR 2/2 ZMIANA STATUTU POPRZECZ UCHYLENIE CAŁEJ DOTYCHCZASOWEJ TREŚCI STATUTU I PRZYJĘCIE NOWEJ TREŚCI
	13	AKT NOTARIALNY Z DNIA 30.06.2025 R. REP. A. 6174/2025 NOTARIUSZ PIOTR KAŃSKI, KANCELARIA NOTARIALNA NOTARIUSZY PIOTRA KAŃSKIEGO I ADRIANA PODSIADŁO W DĄBROWIE GÓRNICZEJ, ZMIANA BRZMIENIA § 6 UST. 1 STATUTU

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

1.Określenie okoliczności powstania	PRZEKSZTAŁCENIE
2.Opis sposobu powstania spółki oraz informacja o uchwale	PRZEKSZTAŁCENIE SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W SPÓŁKĘ AKCYJNĄ UCHWAŁĄ ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW Z DNIA 05.02.2013 R.
3.Numer i data decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów o zgodzie na dokonanie koncentracji	-----

Podrubryka 1

Podmioty, z których powstała spółka

1	1.Nazwa lub firma	ŻUROWSKI SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ,-----
	2.Kraj i nazwa rejestru lub ewidencji, w którym podmiot był zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3.Numer w rejestrze albo ewidencji	0000375293
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr albo organu prowadzącego ewidencję	*****
	5.Numer REGON	021441191
	6.Numer NIP	-----

Rubryka 7 - Dane jedyne akcjonariusza

Brak wpisów

Rubryka 8 - Kapitał spółki

1.Wysokość kapitału zakładowego	32 061 135,00 Zł
2.Wysokość kapitału docelowego	0,00 Zł
3.Liczba akcji wszystkich emisji	64122270
4.Wartość nominalna akcji	0,50 Zł
5.Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego	32 061 135,00 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	
Brak wpisów	

Rubryka 9 - Emisja akcji		
1	1.Nazwa serii akcji	A
	2.Liczba akcji w danej serii	1040000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPZYWILEJOWANE
2	1.Nazwa serii akcji	B
	2.Liczba akcji w danej serii	60360
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPZYWILEJOWANE
3	1.Nazwa serii akcji	SERIA C
	2.Liczba akcji w danej serii	800000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPZYWILEJOWANE
4	1.Nazwa serii akcji	AKCJE ZWYKŁE NA OKAZICIELA SERII D
	2.Liczba akcji w danej serii	1420000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPZYWILEJOWANE
5	1.Nazwa serii akcji	SERIA E
	2.Liczba akcji w danej serii	6500000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPZYWILEJOWANE
6	1.Nazwa serii akcji	SERIA F
	2.Liczba akcji w danej serii	979640
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPZYWILEJOWANE
7	1.Nazwa serii akcji	SERIA G
	2.Liczba akcji w danej serii	53322270
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są	AKCJE NIE SĄ UPZYWILEJOWANE

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 JEDNOOSOBOWEGO DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ WOLI W IMIENIU SPÓŁKI ORAZ DO JEJ REPREZENTOWANIA UPOWAŻNIONY JEST PREZES ZARZĄDU SAMODZIELNIE, A W PRZYPADKU ZARZĄDU WIELOOSOBOWEGO PREZES ZARZĄDU SAMODZIELNIE LUB DWÓCH CZŁONKÓW ZARZĄDU DZIAŁAJĄCYCH ŁĄCZNIE, ALBO CZŁONEK ZARZĄDU ŁĄCZNIE Z PROKURENTEM.

Podrubryka 1

Dane osób wchodzących w skład organu

1

1.Nazwisko / Nazwa lub Firma

KIJAK

2.Imiona

ROBERT PAWEŁ

3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia

77050519837, -----

4.Numer KRS

5.Funkcja w organie reprezentującym

PREZES ZARZĄDU

6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?

NIE

7.Data do jakiej została zawieszona

Rubryka 2 - Organ nadzoru

1

1.Nazwa organu

RADA NADZORCZA

Podrubryka 1

Dane osób wchodzących w skład organu

1

1.Nazwisko

BIZOŃ

2	2.Imiona	MICHAŁ
	3.Numer PESEL lub data urodzenia	80041215410, -----
	1.Nazwisko	MITKA
3	2.Imiona	AGNIESZKA
	3.Numer PESEL lub data urodzenia	79060118383, -----
	1.Nazwisko	KIJAK
4	2.Imiona	MARCIN
	3.Numer PESEL lub data urodzenia	77010814891, -----
	1.Nazwisko	KIJAK
5	2.Imiona	SYLWIA AGNIESZKA
	3.Numer PESEL lub data urodzenia	77071607502, -----
	1.Nazwisko	KIJAK
5	2.Imiona	NOWAK
	3.Numer PESEL lub data urodzenia	MICHAŁ
	1.Nazwisko	84031014771, -----

Rubryka 3 - Prokurenci

Brak wpisów

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności

1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH
	2	43, 11, Z, ROZBIÓRKA I BURZENIE OBIEKTÓW BUDOWLANYCH
	3	43, 12, Z, PRZYGOTOWANIE TERENU POD BUDOWĘ
	4	43, 21, Z, WYKONYWANIE INSTALACJI ELEKTRYCZNYCH
	5	43, 29, Z, WYKONYWANIE POZOSTAŁYCH INSTALACJI BUDOWLANYCH
	6	43, 39, Z, WYKONYWANIE POZOSTAŁYCH ROBÓT BUDOWLANYCH WYKOŃCZENIOWYCH
	7	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
	8	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
	9	68, 32, Z, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach

Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	16.07.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	2	03.08.2015	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	3	03.07.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	4	28.06.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	5	03.07.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	6	08.07.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018

	7	24.06.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	8	13.07.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	9	08.07.2022	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	10	05.07.2023	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	11	08.07.2024	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	12	07.07.2025	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	2	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	3	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	4	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	5	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	6	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	7	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	8	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	9	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	10	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	11	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	12	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	2	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	3	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	4	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	5	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	6	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	7	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	8	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	9	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	10	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	11	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	12	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	2	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	3	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	4	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	5	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	6	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	7	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	8	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	9	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	10	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	11	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	12	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	03.07.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	2	03.07.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	3	08.07.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	4	07.07.2025	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	2	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	3	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	4	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	2	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	3	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	4	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności grupy kapitałowej łącznie ze sprawozdaniem z działalności spółki dominującej	1	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	2	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	3	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
6.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności grupy kapitałowej	1	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy	
1.Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe	31.12.2013

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	POŁĄCZENIE PRZEZ PRZENIESIENIE CAŁEGO MAJĄTKU SPÓŁKI (PRZEJMOWANEJ - ADATEX SP. Z O.O.) NA INNĄ SPÓŁKĘ (PRZEJMUJĄCĄ - ADATEX DEWELOPER S.A.) ZA AKCJE, KTÓRE SPÓŁKA PRZEJMUJĄCA PRZYZNAJE WSPÓŁNIKOM SPÓŁKI PRZEJMOWANEJ (ŁĄCZENIE SIĘ PRZEZ PRZEJĘCIE) (W TRYBIE ART. 492 § 1 PKT 1 KSH), NA MOCY UCHWAŁY WALNEGO ZGROMADZENIA AKCJONARIUSZY ADATEX DEWELOPER S.A. Z DNIA 16.08.2022 R. AKT NOTARIALNY REP. A NR 6217/2022 ORAZ Z DNIA 03.11.2022 R. AKT NOTARIALNY REP. A NR 7730/2022 PRZED NOTARIUSZEM MARTĄ CHOLEWĄ KANCELARIA W KATOWICACH ORAZ UCHWAŁY ZGROMADZENIA WSPÓŁNIKÓW ADATEX SP. Z O.O. Z DNIA 16.08.2022 R. AKT NOTARIALNY REP A NR 6214/2022 ORAZ Z DNIA 03.11.2022 R. AKT NOTARIALNY REP A NR 7727/2022 PRZED NOTARIUSZEM MARTĄ CHOLEWĄ KANCELARIA W KATOWICACH , 16.08.2022, WALNE ZGROMADZENIE AKCJONARIUSZY ADATEX DEWELOPER S.A. UCHWAŁĄ Z DNIA 16.08.2022 R. ORAZ 03.11.2022 R. I ZGROMADZENIE WSPÓŁNIKÓW ADATEX SP. Z O.O. UCHWAŁĄ Z DNIA 16.08.2022 R. ORAZ 03.11.2022 R.
Podrubryka 1 Dane podmiotów powstałych w wyniku połączenia, podziału lub przekształcenia albo dane podmiotów przejmujących całość lub część majątku spółki		
1	1.Nazwa lub firma	ADATEX SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2.Kraj i nazwa rejestru lub ewidencji, w którym podmiot był zarejestrowany	POLSKA,
	3.Numer w rejestrze	0000370992
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	-----

5.Numer REGON

121404123

Podrubryka 2

Dane podmiotów, których majątek w całości lub części jest przejmowany w wyniku połączenia lub podziału

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym

Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym

Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych, o postępowaniu naprawczym, 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 18.11.2025

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

ZAŁĄCZNIK 5.2. STATUT EMITENTA

**STATUT SPÓŁKI POD FIRMĄ
ADATEX SPÓŁKA AKCYJNA**

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1

1. Firma Spółki brzmi Adatex Spółka Akcyjna.
2. Spółka może używać skrótu Adatex S.A.
3. Spółka może używać wyróżniającego ją znaku graficznego.

§2

Siedzibą Spółki jest miasto Dąbrowa Górnicza.

§3

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

§4

1. Spółka prowadzi działalność na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej i za granicą.
2. Spółka może tworzyć oddziały i przedstawicielstwa w kraju i za granicą.
3. Spółka może być współnikiem lub akcjonariuszem innych spółek, uczestniczyć w organizacjach gospodarczych w kraju i za granicą.

II. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

§5.

1. Przedmiot działalności Spółki zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności stanowią:
 - 1) 41.10.Z. Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
 - 2) 41.20.Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
 - 3) 43.11.Z Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych,
 - 4) 43.12.Z Przygotowanie terenu pod budowę,
 - 5) 43.13.Z Wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno-inżynierskich,
 - 6) 43.21.Z Wykonywanie instalacji elektrycznych,

- 7) 43.22.Z Wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych,
- 8) 43.29.Z Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych,
- 9) 43.31.Z Tynkowanie,
- 10) 43.32.Z Zakładanie stolarki budowlanej,
- 11) 43.33.Z Posadzkarstwo; tapetowanie i oblicowywanie ścian,
- 12) 43.34.Z Malowanie i szklenie,
- 13) 43.39.Z Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych,
- 14) 43.91.Z Wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych,
- 15) 43.99.Z Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane,
- 16) 55.10.Z Hotele i podobne obiekty zakwaterowania,
- 17) 55.20.Z Obiekty noclegowe, turystyczne i miejsca krótkotrwałego zakwaterowania,
- 18) 55.30.Z Pola kempingowe (włączając pola dla pojazdów kempingowych i pola namiotowe),
- 19) 55.90.Z Pozostałe zakwaterowanie,
- 20) 56.10.A Restauracje i inne stałe placówki gastronomiczne,
- 21) 56.10.B Ruchome placówki gastronomiczne,
- 22) 56.21.Z Przygotowywanie i dostarczanie żywności dla odbiorców zewnętrznych (katering),
- 23) 56.29.Z Pozostała usługowa działalność gastronomiczna,
- 24) 56.30.Z Przygotowywanie i podawanie napojów,
- 25) 68.10.Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 26) 68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- 27) 68.31.Z Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
- 28) 68.32.Z Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
- 29) 71.11.Z Działalność w zakresie architektury,
- 30) 71.12.Z Działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne,

- 31) 74.10.Z Działalność w zakresie specjalistycznego projektowania.
2. Jeżeli podjęcie przez Spółkę określonej działalności wymagać będzie uzyskania koncesji lub zezwolenia, Spółka podejmie taką działalność po uzyskaniu takiej koncesji lub zezwolenia.
 3. Zmiana przedmiotu działalności Spółki może nastąpić bez wykupu akcji, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia będzie powzięta większością 2/3 głosów, w obecności akcjonariuszy reprezentujących co najmniej 1/2 kapitału zakładowego.

III. KAPITAŁ ZAKŁADOWY

§6

1. Kapitał zakładowy spółki wynosi 32 061 135,00 zł (trzydzieści dwa miliony sześćdziesiąt jeden tysięcy sto trzydzieści pięć złotych 00/100) i dzieli się na 64.122.270 (sześćdziesiąt cztery miliony sto dwadzieścia dwa tysiące dwieście siedemdziesiąt) akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,50 zł (pięćdziesiąt groszy) każda, w tym:
 - a) 1.040.000 (jeden milion czterdzieści tysięcy) akcji serii A;
 - b) 60.360 (sześćdziesiąt tysięcy trzysta sześćdziesiąt) akcji serii B;
 - c) 800.000 (osiemset tysięcy) akcji serii C;
 - d) 1.420.000 (jeden milion czterysta dwadzieścia tysięcy) akcji serii D;
 - e) 6.500.000 (sześć milionów pięćset tysięcy) akcji serii E;
 - f) 979.640 (dziewięćset siedemdziesiąt dziewięć tysięcy sześćset czterdzieści) akcji serii F;
 - g) 53.322.270 (pięćdziesiąt trzy miliony trzysta dwadzieścia dwa tysiące dwieście siedemdziesiąt) serii G;
2. Kapitał zakładowy w całości został pokryty przed zarejestrowaniem.

§7

1. Kapitał zakładowy Spółki może być podwyższony w drodze emisji nowych akcji lub podwyższenia wartości nominalnej dotychczasowych akcji.

2. W przypadku dalszych emisji akcji, akcje te mogą być akcjami imiennymi lub na okaziciela. Każda następna emisja akcji będzie oznaczona kolejnymi literami alfabetu.
3. Akcje nowej emisji mogą być pokrywane wkładami pieniężnymi lub niepieniężnymi.
4. Wyłączona jest możliwość zamiany akcji na okaziciela na akcje imienne.
5. Na wniosek akcjonariusza Zarząd Spółki dokona zamiany akcji imiennych akcjonariusza na akcje na okaziciela. Koszty takiej zamiany ponosi Spółka. Żądanie zamiany akcji przedstawia się Zarządowi w formie pisemnej.

§8

Spółka może emitować obligacje oraz inne papiery wartościowe w zakresie dozwolonym przez prawo. Na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia Spółka ma prawo emitować obligacje zamienne na akcje lub obligacje z prawem pierwszeństwa.

§ 9

1. Akcje są zbywalne.
2. Akcje Spółki mogą być umarzane za zgodą akcjonariusza, którego umorzenie dotyczy, w drodze ich nabycia przez Spółkę (umorzenie dobrowolne).
3. Umorzenie akcji wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.
4. Uchwała Walnego Zgromadzenia o umorzeniu akcji określa sposób i warunki umorzenia akcji, a w szczególności wysokość, termin i sposób wypłaty wynagrodzenia przysługującego akcjonariuszowi z tytułu umorzenia jego akcji, podstawę prawną umorzenia, a także sposób obniżenia kapitału zakładowego.--
5. Zastawnik lub użytkownik akcji nie może wykonywać prawa głosu z akcji, na której ustanowiono zastaw lub użytkowanie.

IV. ORGANY SPÓŁKI

§10.

Organami Spółki są: Zarząd, Rada Nadzorcza i Walne Zgromadzenie.

ZARZĄD

§ 11.

1. Zarząd Spółki składa się z od 1 do 5 członków, w tym Prezesa Zarządu.
2. Członków Zarządu powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza na wspólną pięcioletnią kadencję. Rada Nadzorcza wskazuje spośród członków Zarządu Prezesa Zarządu.
3. Członkowie Zarządu, którzy kończą kadencję mogą być wybierani ponownie.
4. Mandat Członków Zarządu wygasa najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia, zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji Członka Zarządu.
5. Członek Zarządu składa rezygnację Radzie Nadzorczej na piśmie. Rezygnację uważa się za skutecznie dokonaną jeśli została doręczona Spółce i co najmniej jednemu Członkowi Rady Nadzorczej.

§ 12.

1. Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje Spółkę we wszystkich czynnościach sądowych i pozasądowych.
2. Wszelkie sprawy związane z prowadzeniem spraw Spółki, niezastrzeżone przepisami prawa lub postanowieniami Statutu dla Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej, należą do kompetencji Zarządu. Pracami Zarządu kieruje

§ 13.

1. W przypadku zarządu jednoosobowego do składania oświadczeń woli w imieniu Spółki oraz do jej reprezentowania upoważniony jest Prezes Zarządu samodzielnie.
2. W przypadku Zarządu wieloosobowego do składania i podpisywania oświadczeń w imieniu spółki upoważniony jest Prezes Zarządu samodzielnie lub dwóch Członków zarządu działających łącznie, albo członek zarządu łącznie z Prokurentem.

§14

1. Uchwały Zarządu zapadają bezwzględną większością głosów, przy czym do ważności podjętej uchwały na posiedzeniu wszyscy Członkowie Zarządu muszą być prawidłowo powiadomieni.
2. Regulamin Zarządu może określić szczegółowo tryb działania Zarządu. Regulamin uchwała Zarząd, a zatwierdza Rada Nadzorcza.
3. Każdy Członek Zarządu może prowadzić bez uprzedniej uchwały sprawę nieprzekraczającą zakresu zwykłych czynności Spółki. Jeżeli jednak przed załatwieniem sprawy, o której mowa w zdaniu poprzednim, choćby jeden z pozostałych Członków Zarządu sprzeciwi się jej przeprowadzeniu, wymagana jest uprzednia uchwała Zarządu.
4. Zasady i wysokość wynagradzania członków Zarządu ustala Rada Nadzorcza.

RADA NADZORCZA

§15.

1. Rada Nadzorcza składa się z od 5 do 9 członków.
2. Członków Rady Nadzorczej powołuje i odwołuje Walne Zgromadzenie na wspólną pięcioletnią kadencję.
3. Mandat Członka Rady Nadzorczej powołanego przed upływem danej kadencji Rady Nadzorczej wygasa równocześnie z wygaśnięciem mandatów pozostałych Członków Rady Nadzorczej.
4. W przypadku śmierci lub rezygnacji Członka Rady Nadzorczej, pozostali Członkowie Rady Nadzorczej mogą w drodze podjęcia jednomyślnej uchwały powołać nowego Członka Rady Nadzorczej, który będzie pełnił swoją funkcję do czasu wyboru przez Walne Zgromadzenie nowego Członka Rady Nadzorczej w miejsce dokooptowanego.

§ 16.

1. Członkowie Rady Nadzorczej wybierają ze swego grona Przewodniczącego i Zastępcę Przewodniczącego.

2. Przewodniczący Rady Nadzorczej, a w razie jego nieobecności Zastępca Przewodniczącego bądź inny Członek Rady Nadzorczej pod nieobecność Przewodniczącego i Zastępcy Przewodniczącego zwołuje posiedzenia Rady Nadzorczej i przewodniczy na nich.
3. Rada Nadzorcza jest zwoływana w miarę potrzeby, nie rzadziej jednak niż trzy razy w roku obrotowym.
4. Do zwołania posiedzenia Rady Nadzorczej wymagane jest zaproszenie wszystkich Członków Rady Nadzorczej co najmniej na 14 dni przed posiedzeniem. Z ważnych powodów Przewodniczący Rady może skrócić ten termin do 7 dni. Zaproszenie przekazuje się w formie pisemnej lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, w tym poczty elektronicznej.
5. W zaproszeniu na posiedzenie Rady Nadzorczej określa się termin posiedzenia, miejsce oraz porządek obrad.
6. Zmiana porządku obrad może nastąpić, gdy na posiedzeniu obecni są wszyscy członkowie Rady Nadzorczej i nikt nie wnosi sprzeciwu co do zaproponowanych zmian.
7. Przed odbyciem posiedzenia, osoba zwołująca posiedzenie, może z ważnych powodów podjąć decyzję o zmianie porządku obrad, informując o takiej zmianie wszystkich członków Rady Nadzorczej nie później niż na dwa dni przed planowanym posiedzeniem. Informacja taka przekazywana jest w formie pisemnej lub przy użyciu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
8. Zarząd lub Członek Rady Nadzorczej mogą zażądać zwołania Rady Nadzorczej podając proponowany porządek obrad.
9. Przewodniczący Rady Nadzorczej zwołuje posiedzenia w terminie dwóch tygodni od dnia otrzymania żądania zwołania od wnioskodawcy.
10. Jeżeli Przewodniczący Rady Nadzorczej nie zwoła posiedzenia zgodnie z ust 9. wnioskodawca może je zwołać samodzielnie podając datę, miejsce i proponowany porządek obrad.

§ 17.

1. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały, jeżeli na posiedzeniu jest obecna co najmniej połowa jej Członków, a wszyscy jej Członkowie zostali zaproszeni.
2. Postanowienia ust. 1 nie stoją na przeszkodzie odbyciu posiedzeń Rady Nadzorczej bez formalnego zwoływania, o ile na posiedzeniu obecni są wszyscy Członkowie Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały bez odbycia posiedzenia w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, w tym za pomocą poczty elektronicznej, także w sprawach, dla których statut spółki przewiduje głosowanie tajne, o ile żaden z członków rady nadzorczej nie zgłosi sprzeciwu.
4. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością głosów. W przypadku równej liczby głosów decyduje głos Przewodniczącego Rady.
5. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady na posiedzeniu Rady oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego Członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej.
6. Do kompetencji Rady Nadzorczej należą w szczególności następujące sprawy:
 - 1) ocena sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy,
 - 2) ocena wniosków Zarządu dotyczących podziału zysku albo pokrycia straty,
 - 3) składanie Walnemu Zgromadzeniu corocznego pisemnego sprawozdania z wyników ocen, o których mowa w pkt 1) i 2),
 - 4) wybór biegłego rewidenta do badania rocznego sprawozdania finansowego Spółki,
 - 5) ustalanie zasad wynagradzania Członków Zarządu,
 - 6) zawieszanie w czynnościach Członków Zarządu,
 - 7) zatwierdzanie regulaminu Zarządu Spółki,
 - 8) wrażenie zgody na zbycie lub nabycie nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości lub w prawie użytkowania

wieczystego, jeżeli wartość przekracza 10.000.000 zł (słownie: dziesięć milionów złotych).

- 9) inne sprawy powierzone do kompetencji Rady Nadzorczej przez bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa lub uchwały Walnego Zgromadzenia.

§ 18.

1. Rada Nadzorcza może z ważnych powodów delegować poszczególnych członków do samodzielnego pełnienia określonych czynności nadzorczych na czas oznaczony.
2. Delegowany członek Rady Nadzorczej obowiązany jest do złożenia Radzie Nadzorczej pisemnego sprawozdania z dokonywanych czynności.

§ 19.

Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują za wykonywanie swoich obowiązków wynagrodzenie według zasad ustalonych przez Walne Zgromadzenie.

WALNE ZGROMADZENIE

§ 20.

1. Walne Zgromadzenie obraduje jako zwyczajne albo nadzwyczajne.
2. Zwyczajne Walne Zgromadzenie powinno się odbyć w terminie sześciu miesięcy po upływie każdego roku obrotowego.
3. Z zastrzeżeniem odmiennych przepisów Kodeksu spółek handlowych, Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd.
4. Jeżeli Zarząd nie zwoła Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia w terminie określonym w Statucie prawo zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia przysługuje Radzie Nadzorczej, akcjonariuszowi lub akcjonariuszom reprezentującym 1/5 kapitału zakładowego Spółki.
5. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd Spółki z własnej inicjatywy lub na pisemny wniosek akcjonariusza lub akcjonariuszy

reprezentujących 1/20 kapitału zakładowego. Zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia na wniosek akcjonariuszy reprezentujących 1/20 kapitału zakładowego Spółki powinno nastąpić w terminie dwóch tygodni od daty zgłoszenia wniosku.

6. Rada Nadzorcza ma prawo zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia jeżeli zwołanie go uzna za wskazane.

§ 21.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, chyba że cały kapitał zakładowy jest reprezentowany na Walnym Zgromadzeniu, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego powzięcia uchwały.
2. Rada Nadzorcza oraz akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej 1/20 kapitału zakładowego mogą żądać umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia.

§22.

Walne Zgromadzenie odbywa się w siedzibie Spółki lub w Warszawie.

§ 23.

1. Walne Zgromadzenie jest ważne bez względu na liczbę reprezentowanych na nim akcji, chyba że bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa lub postanowienia niniejszego Statutu przewidują surowsze warunki kworum.
2. Uchwały zapadają bezwzględną większością głosów, chyba że niniejszy Statut lub bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa przewidują surowsze wymogi co do głosowania.
3. Głosowanie jest jawne.
4. Tajne głosowanie zarządza się przy wyborach oraz nad wnioskami o odwołanie członków władz lub likwidatorów Spółki, bądź o pociągnięcie ich do odpowiedzialności, jak również w sprawach osobowych oraz na wniosek któregokolwiek z akcjonariuszy.

§ 24.

1. Do kompetencji Walnego Zgromadzenia należy w szczególności:

- 1) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu Spółki z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy,
 - 2) udzielenie członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków,
 - 3) powzięcie uchwały o podziale zysku albo o pokryciu straty,
 - 4) zmiana statutu Spółki,
 - 5) podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego Spółki,
 - 6) połączenie Spółki i przekształcenie Spółki,
 - 7) rozwiązanie i likwidacja Spółki,
 - 8) emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa i emisja warrantów subskrypcyjnych,
 - 9) wyrażenie zgody na zbycie lub "dzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich użytkowania lub innego ograniczonego prawa rzeczowego,
 - 10) powoływanie i odwoływanie Członków Rady Nadzorczej,
 - 11) ustalanie zasad wynagradzania Członków Rady Nadzorczej,
 - 12) postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru,
 - 13) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 14) zatwierdzanie regulaminu Rady Nadzorczej.
2. Wyrażenie zgody na zbycie lub nabycie nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości lub w prawie użytkowania wieczystego nie wymaga zgody Walnego Zgromadzenia.

GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁKI

§25.

Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy z tym, że pierwszy rok obrotowy kończy się w ostatnim dniu roku kalendarzowego, w którym nastąpi wpisanie Spółki Akcyjnej do rejestru przedsiębiorców.

§ 26.

1. Spółka tworzy następujące kapitały:
 - 1) kapitał zakładowy,
 - 2) kapitał zapasowy,
 - 3) kapitał rezerwowy Spółka może tworzyć i znosić uchwałą Walnego Zgromadzenia inne kapitały i fundusze na pokrycie szczególnych strat lub wydatków na początku i w trakcie roku obrotowego.
2. Sposób wykorzystania kapitałów rezerwowych określa Walne Zgromadzenie.

§ 27.

Walne Zgromadzenie podejmuje uchwałę o podziale zysku Spółki za dany rok obrotowy.

POSTANOWIENIA

KOŃCOWE

§28.

W sprawach nie uregulowanych niniejszym Statutem mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu spółek handlowych.

*Podpisuję
z Cencert*



Podpisany elektronicznie przez
Robert Paweł Kijak
12.08.2025
13:04:25 +02'00'

ZAŁĄCZNIK 5.3. UCHWAŁY PROGRAMOWE

Protokół nr 01/20/11/2024
z posiedzenia Rady Nadzorczej Adatex S.A.
z siedzibą w Dąbrowie Górniczej (dalej zwana: „Spółką”)

odbytego w dn. 20 listopada 2024 r. w Dąbrowie Górniczej przy ul. Granicznej 34B/U24 – w siedzibie Spółki.

W posiedzeniu udział wzięli następujący członkowie Rady Nadzorczej:

1. Sylwia Kijak – Przewodnicząca Rady Nadzorczej
2. Michał Bizoń – Członek Rady Nadzorczej
3. Agnieszka Mitka – Członek Rady Nadzorczej
4. Marcin Kijak – Członek Rady Nadzorczej
5. Paweł Siudut - Członek Rady Nadzorczej

Posiedzenie protokołował Członek Rady Nadzorczej Paweł Siudut.

Lista obecności członków Rady Nadzorczej uczestniczących w posiedzeniu stanowi załącznik nr 1 do protokołu.

Przewidywany porządek obrad obejmował następujące zagadnienia:

1. Otwarcie posiedzenia.
2. Stwierdzenie ważności zwołania posiedzenia i zdolności do podejmowania uchwał.
3. Przyjęcie porządku obrad.
4. Zgoda na ustanowienie programu emisji obligacji.
5. Zgoda na przeprowadzenie emisji obligacji serii A.
6. Wolne wnioski.
7. Zamknięcie obrad.

Ad. 1. Otwarcie posiedzenia

Posiedzenie otworzyła Pani Sylwia Kijak, która stwierdziła, że w posiedzeniu uczestniczą wszyscy członkowie Rady Nadzorczej.

Ad.2. Stwierdzenie ważności posiedzenia i zdolności do podejmowania uchwał.

Sylwia Kijak stwierdziła, że posiedzenie jest ważne i Rada Nadzorcza jest zdolna do podejmowania uchwał.

Ad. 3. Przyjęcie porządku obrad.

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła porządek obrad.

Ad. 4. Zgoda na ustanowienie programu emisji obligacji.

Pani Sylwia Kijak przedstawiła Radzie Nadzorczej propozycję przeprowadzenia programu emisji obligacji na zasadach i warunkach określonych w Warunkach emisji obligacji, których projekt stanowi załącznik Nr 2 do niniejszego protokołu. Jest to działanie ekonomicznie uzasadnione i mające na celu pozyskanie finansowania do przeprowadzenia kolejnych inwestycji budowlanych.

Przewodnicząca zarządziła głosowanie tajne nad uchwałą.

W wyniku głosowania Rada Nadzorcza jednogłośnie wyraziła zgodę na ustanowienie programu emisji obligacji. W tej sprawie Rada podjęła Uchwałę Nr 1/20/11/2024 i uchwałę.

Wyniki głosowania: za - 5 głosów

wstrzymało się – 0 głos

przeciw - 0 głosów

Ww. Projekt Warunków emisji obligacji oraz Uchwała stanowią załącznik nr 2 i 3 do niniejszego protokołu.

5. Zgoda na przeprowadzenie emisji obligacji serii A.

Pani Sylwia Kijak przedstawiła Radzie Nadzorczej propozycję przeprowadzenia emisji obligacji na zasadach i warunkach określonych w Warunkach emisji obligacji, których projekt stanowi załącznik Nr 2 do niniejszego protokołu. Jest to działanie ekonomicznie uzasadnione i mające na celu pozyskanie finansowania do przeprowadzenia kolejnych inwestycji budowlanych. Przewodnicząca zarządziła głosowanie tajne nad uchwałą.

W wyniku głosowania Rada Nadzorcza jednogłośnie wyraziła zgodę na ustanowienie programu emisji obligacji. W tej sprawie Rada podjęła Uchwałę Nr 2/20/11/2024 i uchwałę.

Wyniki głosowania: za - 5 głosów

wstrzymało się – 0 głos

przeciw - 0 głosów

Uchwała stanowi załącznik nr 4 do niniejszego protokołu.

6/7. Wolne wnioski. Zamknięcie obrad

Następnie Przewodnicząca zwróciła się do obecnych z pytaniem o ewentualne zastrzeżenia i dalsze wnioski. Wniosków nie zgłoszono. Wobec wyczerpania porządku obrad Przewodniczący Rady Nadzorczej zamknął posiedzenie.

Wykaz załączników:

Załącznik nr 1 – Lista obecności,

Załącznik nr 2 – Warunki emisji obligacji

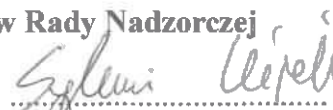
Załącznik nr 3 – Uchwała nr 1/20/11/2024 w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie programu emisji obligacji.

Załącznik nr 4 - Uchwała nr 2/20/11/2024 w sprawie wyrażenia zgody na przeprowadzenie emisji obligacji serii A.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

Podpisy członków Rady Nadzorczej

1. Przewodnicząca Rady Nadzorczej – Sylwia Kijak



2. Członek Rady Nadzorczej - Michał Bizoń



3. Członek Rady Nadzorczej - Agnieszka Mitka

Agnieszka Mitka

4. Członek Rady Nadzorczej - Marcin Kijak

Marcin Kijak

5. Członek Rady Nadzorczej - Paweł Siudut

Paweł Siudut

Załącznik nr 1 do protokołu nr 01/20/11/2024 z dnia 20 listopada 2024 r.

**LISTA OBECNOŚCI NA POSIEDZENIU RADY NADZORCZEJ ADATEX SA
z siedzibą w Dąbrowie Górniczej w dniu 20 listopada 2024 r.**

Lp.	Imię i Nazwisko	Podpis
-----	-----------------	--------

1	Sylwia Kijak	
2	Michał Bizoń	
3	Agnieszka Mitka	
4	Marcin Kijak	
5	Paweł Siudut	

Załącznik nr 3 do protokołu nr 01/20/11/2024 z dnia 20 listopada 2024 r.

UCHWAŁA NR 1/20/11/2024
Rady Nadzorczej Spółki
Adatex Spółka Akcyjna z siedzibą w Dąbrowie Górniczej
z dnia 20 listopada 2024 r.
w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie programu emisji obligacji

§1

Rada Nadzorcza spółki działającej pod firmą ADATEX S.A. (dalej „Spółka”), działając na podstawie art. 384 § 1 Kodeksu spółek handlowych oraz § 12 ust. 2 Statutu Spółki:

- 1)--wyraża zgodę na zaciągnięcie przez Zarząd w imieniu i na rzecz Spółki zobowiązania w postaci przeprowadzenia przez Zarząd Spółki programu emisji obligacji do łącznej kwoty 50.000.000 (pięćdziesiąt milionów) PLN lub równowartość tej kwoty wyrażonej w EURO w ramach jednej lub więcej serii obligacji („Program”);
- 2) -oświadcza, że obligacje wyemitowane w ramach Programu mogą być zabezpieczone w szczególności w postaci hipoteki oraz zastawu rejestrowego lub niezabezpieczone;
- 3)-- upoważnia Zarząd do swobodnego określenia pozostałych paramentów emisji obligacji emitowanych w ramach Programu emisji, w tym zwłaszcza do określenia wartości nominalnej oraz ceny emisyjnej obligacji, ich oprocentowania oraz terminu wykupu.

§2

Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.

Za podjęciem uchwały oddano 5 głosów,
przeciw uchwale 0 głosów,
wstrzymujących się 0 głosów

UCHWAŁA NR 1/20/11/2024
ZARZĄDU ADATEX SPÓŁKA AKCYJNA
Z SIEDZIBĄ W DĄBROWIE GÓRNICZEJ

Z DNIA 20 LISTOPADA 2024 ROKU

w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji
(„Uchwała”)

Zarząd spółki Adatex S.A. z siedzibą w Dąbrowie Górniczej, adres: ul. Graniczna 34B, lok. U24, 41-300 Dąbrowa Górnicza, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000451245, REGON: 021441191, NIP: 6922492411, o kapitale zakładowym 32.061.135,00 zł, (opłaconym w całości) („**Spółka**”) działając na podstawie § 12 ust. 2 Statutu Spółki, art. 2 pkt 1) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach („**Ustawa o Obligacjach**”) oraz art. 371 Kodeksu Spółek Handlowych, niniejszym podejmuje uchwałę o następującej treści:

§ 1.

1. Zarząd Spółki postanawia uruchomić program emisji obligacji w ramach którego Spółka będzie uprawniona do emitowania w jednej lub wielu seriach, obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 50.000.000 PLN (pięćdziesiąt milionów złotych) z których świadczenia będą spełniane w złotych lub równowartości tej kwoty wyrażonej w euro („**Program**”).
2. Zarząd Spółki postanawia, że obligacje emitowane w ramach Programu mogą być emitowane jako niezabezpieczone lub równorzędnie zabezpieczone na zasadach i w terminach określonych w warunkach emisji obligacji danej serii.
3. Szczegółowe warunki emisji obligacji danej serii emitowanych w ramach Programu, nieokreślone wprost w niniejszej uchwale, zostaną każdorazowo określone przez Spółkę według jej swobodnego uznania w dokumentach ofertowych.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

1.



ZAŁĄCZNIK 5.4. UCHWAŁA EMISYJNA

Uchwała Nr 1/29/10/2025
ZARZĄDU ADATEX S.A.
z siedzibą w Dąbrowie Górniczej
z dnia 29 października 2025 roku
w sprawie emisji obligacji serii B

Zarząd spółki Adatex S.A. z siedzibą w Dąbrowie Górniczej, adres: ul. Graniczna 34B, lok. U24, 41-300 Dąbrowa Górnicza, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000451245, REGON: 021441191, NIP: 6922492411, o kapitale zakładowym 32.061.135,00 zł, (opłaconym w całości) („**Spółka**”) działając na podstawie art. 2 pkt 1) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach („**Ustawa o obligacjach**”) oraz art. 371 Kodeksu Spółek Handlowych, niniejszym podejmuje Uchwałę o następującej treści:

§ 1.

1. Zarząd Spółki postanawia wyemitować do 10 000 (dziesięć tysięcy) obligacji na okaziciela serii B, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 (tysiąc) złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 10.000.000,00 (dziesięć milionów) złotych, na następujących warunkach:
 - a) Obligacje będą obligacjami zwykłymi na okaziciela;
 - b) walutą emitowanych Obligacji będzie złoty (PLN);
 - c) wartość nominalna jednej Obligacji będzie równa 1.000,00 (słownie: sto 00/100) złotych;
 - d) cena emisyjna jednej Obligacji będzie nie wyższa niż jej wartość nominalna;
 - e) świadczenia z Obligacji będą określone i wypłacane wyłącznie w formie pieniężnej w walucie złoty (PLN);
 - f) Obligacje będą oprocentowane stopą zmienną zgodnie z zasadami wskazanymi w Warunkach Emisji Obligacji;
 - g) oferta publiczna Obligacji 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 (Dz. Urz. UE L 168 z 30.06.2017, str. 12) („**Rozporządzenie prospektowe**”), prowadzona będzie na podstawie art. 33 pkt 1) Ustawa o obligacjach w trybie:
 - (i) art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzenia prospektowego, tj. poprzez kierowanie oferty Obligacji do inwestorów kwalifikowanych w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia prospektowego, lub
 - (ii) art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia prospektowego, tj. poprzez kierowanie oferty Obligacji do mniej niż 150 osób fizycznych lub prawnych na państwo członkowskie, innych niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia prospektowego,
tj. w sposób niewymagający publikacji prospektu ani memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych;
 - h) dokumentem, na podstawie którego Obligacje są proponowane do nabycia: propozycję nabycia Obligacji w rozumieniu art. 34 ust. 2 Ustawy o obligacjach,
 - i) próg emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o obligacjach nie został określony;
 - j) Obligacje będą przedmiotem wniosku o wprowadzenie w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;

- k) Obligacje będą emitowane jako zabezpieczone;
 - l) Emitent ustanawia Zgromadzenie Obligatariuszy;
 - m) Obligacje będą podlegały rejestracji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
2. Emisja Obligacji nastąpi w ramach Programu emisji Obligacji ustanowionego uchwałą Zarządu Spółki nr 1/20/11/2024 z dnia 20 listopada 2024 r.
 3. Szczegółowe warunki oferty Obligacji, w tym w szczególności oprocentowanie, termin wykupu danych instrumentów finansowych, sposoby zabezpieczenia wierzytelności z tytułu Obligacji zostaną określone w warunkach emisji obligacji serii B oraz w pozostałej dokumentacji ofertowej.
 4. Spółka zawarła z Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie („NS”) umowę o świadczenie usługi oferowania, na podstawie której Spółka powierzyła NS również organizację konsorcjum dystrybucyjnego dotyczącego Obligacji.

§ 2.

1. Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.
2. Uchwała została podjęta jednogłośnie.

Zarząd:

Podpisuje
z Cencert



Podpisany elektronicznie przez
Robert Paweł Kijak
29.10.2025
9:27:35 +01'00'

ZAŁĄCZNIK 5.5. UCHWAŁA W SPRAWIE WARUNKOWEGO PRZYDZIAŁU

**Uchwała Nr 1/12/11/2025
ZARZĄDU ADATEX S.A.**

z siedzibą w Dąbrowie Górniczej

z dnia 12 listopada 2025 r.

w sprawie warunkowego przydziału obligacji zwykłych na okaziciela serii B

Zważywszy, że:

1. w dniu 20 listopada 2024 r. Rada Nadzorcza spółki Adatex S.A. z siedzibą w Dąbrowie Górniczej („**Spółka**”) podjęła uchwałę nr 1/20/11/2024 w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie programu emisji obligacji;
2. w dniu 20 listopada 2024 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę 1/20/11/2024 w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji („**Program**”),
3. w dniu 29 października 2025 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę nr 1/29/10/2025 w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii B,
4. w 10 listopada 2025 r. upłynął termin do złożenia przez inwestorów zapisów na Obligacje,
5. w dniu 12 listopada 2025 r. Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie („**Firma Inwestycyjna**”), która w odniesieniu do Obligacji pełni funkcję m.in. firmy inwestycyjnej pośredniczącej w ofercie publicznej, przekazała Spółce listę wstępnej alokacji Obligacji, która stanowi Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały („**Lista Wstępnej Alokacji**”);

Zarząd Spółki niniejszym postanawia, co następuje:

§ 1

1. Zarząd Spółki, działając na podstawie art. 43 ust. 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach, niniejszym postanawia dokonać warunkowego przydziału 10.000 (dziesięć tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej 10.000.000 PLN (dziesięć milionów złotych) zgodnie z Listą Wstępnej Alokacji.
2. Przydział Obligacji zgodnie z ust. 1 powyżej następuje pod warunkiem zawieszającym zarejestrowania warunkowo przydzielonych Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. Ostateczna liczba Obligacji przydzielonych inwestorom będzie wynikać z zarejestrowania Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.

§ 2

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załączniki:

1. Lista Wstępnej Alokacji

W imieniu Emitenta

*Podpisuję
z Cencert*



Podpisany elektronicznie przez
Robert Paweł Kijak
12.11.2025
12:33:29 +01'00'

ZAŁĄCZNIK 5.6. WARUNKI EMISJI OBLIGACJI



**WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII B
SPÓŁKI POD FIRMA**

**ADATEX S.A.
Z SIEDZIBĄ W DĄBROWIE GÓRNICZEJ
(„WARUNKI EMISJI”)**

DĄBROWA GÓRNICZA, 29 PAŹDZIERNIKA 2025 r.

1. DEFINICJE

1.1. W niniejszym dokumencie wyrażenia i zwroty pisane wielką literą mają znaczenie nadane im poniżej:

- 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 i WIRON na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji jest GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.1.2. **„Administrator Zabezpieczeń”** oznacza Wojciecha Pfadt, prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Kancelaria Prawna Wojciech Pfadt Radca Prawny, NIP: 9511467270, REGON: 12178415, adres do doręczeń: ul. Zacisza 12, 05-822 Milanówek, Polska, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni odpowiednio funkcję (i) w odniesieniu do zabezpieczeń Obligacji w postaci Weksla i Umowy Podporządkowania – administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach, (ii) a w odniesieniu do Hipotek – administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach;
- 1.1.3. **„Agent Dokumentacyjny”** oznacza podmiot, o którym mowa w art. 16 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, do którego przekazywane są dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na Stronie Internetowej Emitenta, którym na podstawie umowy zawartej z Emitentem jest Firma Inwestycyjna;
- 1.1.4. **„Agent Kalkulacyjny”** oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta kalkulacyjnego (tj. podmiotu dokonującego obliczeń wysokości poszczególnych świadczeń z Obligacji);
- 1.1.5. **„Agent Płatniczy”** oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta płatniczego w rozumieniu Regulaminu KDPW (tj. podmiotu pośredniczącego w komunikacji pomiędzy KDPW oraz Emitentem w zakresie związanym z obsługą wypłat świadczeń z Obligacji, a także w przekazywaniu KDPW środków pieniężnych na potrzeby spełnienia takich świadczeń);
- 1.1.6. **„Agent Techniczny”** oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję pośrednika technicznego w rozumieniu Regulaminu KDPW;
- 1.1.7. **„Alternatywny System Obrotu”** lub **„ASO”** oznacza alternatywny system obrotu, o którym mowa w art. 3 pkt. 2) Ustawy o Obrocie, organizowany przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;
- 1.1.8. **„Badimex”** oznacza spółkę Badimex sp. z o.o. z siedzibą w Dąbrowie Górniczej, adres: ul. Graniczna 34B, lok. U24, 41-300 Dąbrowa Górnicza, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000349979, REGON: 241509145, NIP: 6252412047, o kapitale zakładowym w wysokości 450.000 PLN (wpłaconym w całości);
- 1.1.9. **„Brak Zezwolenia WIBOR”** oznacza sytuację, w której administrator WIBOR zostało cofnięte lub zawieszone zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania WIBOR, w wyniku czego stosowanie WIBOR nie może być dalej stosowany przez banki w Polsce;
- 1.1.10. **„Dłużnik Hipoteczny”** oznacza każdorazowego właściciela, względnie użytkownika wieczystego, Potencjalnej Nieruchomości Dodatkowej stanowiących przedmiot Potencjalnej Hipoteki Dodatkowej;

- 1.1.11. „Docelowa Hipoteka”** ma znaczenie nadanie w pkt. 11.5.10 lit. b);
- 1.1.12. „Docelowa Nieruchomość”** oznacza Nieruchomość przed Podziałem po wyodrębnieniu Nieruchomości Wyodrębnianej;
- 1.1.13. „Dzień Badania”** oznacza dzień, na który sporządzono ostatnie Sprawozdanie Finansowe;
- 1.1.14. „Dzień Emisji”** oznacza dzień, w którym po raz pierwszy prawa z Obligacji zostaną zapisane w KDPW;
- 1.1.15. „Dzień Płatności”** oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.1.16. „Dzień Płatności Odsetek”** oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu, Dni Płatności Odsetek za poszczególne Okresy Odsetkowe zostały określone w pkt. 10.4.1;
- 1.1.17. „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;
- 1.1.18. „Dzień Ustalenia Praw”** oznacza dzień, na który ustala się listę podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z Obligacji, przypadający na 2 (dwa) Dni Robocze przed danym Dniem Płatności Odsetek, z wyjątkiem:
- (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub Wcześniejszego Wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania odpowiednio natychmiastowego lub Wcześniejszego Wykupu,
 - (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta,
 - (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta,
 - (iv) 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
 - (v) dokonywanego na żądanie Emitenta wcześniejszego wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień przypadający na 5 (pięć) Dni Roboczych przed Dniem Wcześniejszego Wykupu,
- oraz z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdyby ustalony w powyższy sposób Dzień Ustalenia Praw przypadał później niż najpóźniejszy dzień ustalenia praw dopuszczalny zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa lub Regulacjami KDPW, Dniem Ustalenia Praw będzie najpóźniejszy możliwy dzień ustalony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa lub Regulacjami KDPW;
- 1.1.19. „Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania”** oznacza dzień przypadający na 4 (cztery) Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana wysokość Oprocentowania, z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdyby ustalony w powyższy sposób Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania przypadał później niż najpóźniejszy Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania dopuszczalny zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa

lub Regulacjami KDPW, Dniem Ustalenia Stawki Oprocentowania będzie najpóźniejszy możliwy dzień ustalony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa lub Regulacjami KDPW;

- 1.1.20. „Dzień Warunkowego Przydziału”** oznacza dzień, w którym Emitent dokona Warunkowego Przydziału Obligacji pod warunkiem ich rejestracji w KDPW;
- 1.1.21. „Dzień Wcześniejszego Wykupu”** oznacza odpowiednio (i) dzień natychmiastowego wykupu Obligacji ustalony zgodnie z pkt. 9.1, (ii) dzień Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza ustalony zgodnie z pkt. 9.2 lub (iii) dzień Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta ustalony zgodnie z pkt. 9.3;
- 1.1.22. „Dzień Weryfikacji”** oznacza dzień sporządzenia ostatniej Okresowej Wyceny Nieruchomości, przy czym w przypadku sporządzenia Okresowej Wyceny Nieruchomości w formie zestawu dokumentów obejmujących wyceny poszczególnych Nieruchomości, za Dzień Weryfikacji uznaje się dzień sporządzenia ostatniego z takich dokumentów;
- 1.1.23. „Dzień Wykupu”** oznacza dzień wskazany w pkt. 8.1;
- 1.1.24. „Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań”** ma znaczenie nadane w pkt. 9.2.6 lit. a);
- 1.1.25. „Emitent”** lub **„Spółka”** oznacza spółkę ADATEX S.A. z siedzibą w Dąbrowie Górniczej, adres: ul. Graniczna 34B, lok. U24, 41-300 Dąbrowa Górnicza, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000451245, REGON: 021441191, NIP: 6922492411, o kapitale zakładowym (wpłaconym w całości) wynoszącym na dzień sporządzenia Warunków Emisji 32.061.135,00 zł, dla której prowadzona jest strona internetowa pod adresem www.adatex.pl, będącą emitentem Obligacji;
- 1.1.26. „EUR”** lub **„euro”** oznacza jednostkę walutową wprowadzoną na początku trzeciego etapu Europejskiej Unii Gospodarczej i Walutowej na mocy Traktatu ustanawiającego Wspólnotę Europejską;
- 1.1.27. „Firma Inwestycyjna”** lub **„NS”** oznacza spółkę 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, będącą firmą inwestycyjną, za pośrednictwem której będzie prowadzona Oferta;
- 1.1.28. „GPW”** oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;
- 1.1.29. „Grupa Emitenta”** lub **„Grupa”** oznacza Emitenta, Podmioty Zależne lub podmioty kontrolowane przez Emitenta w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości;
- 1.1.30. „Hipoteki”** oznacza łącznie Przejściową Hipotekę, Docelową Hipotekę oraz – w przypadku jej ustanowienia – Potencjalną Hipotekę Dodatkową;
- 1.1.31. „KDPW”** oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. oraz o ile z kontekstu nie wynika inaczej, system depozytowy prowadzony przez tę spółkę;
- 1.1.32. „Kodeks Cywilny”** oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny;
- 1.1.33. „Kodeks Postępowania Cywilnego”** oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego;
- 1.1.34. „Kodeks Spółek Handlowych”** oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych;

- 1.1.35. „Korekta”** oznacza określone zgodnie z pkt. 10.6.7 wartość lub działanie, które jest stosowane, aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym;
- 1.1.36. „Krajowy Rejestr Zadłużonych”** oznacza jawny rejestr prowadzony w systemie teleinformatycznym zawierający informacje o osobach fizycznych i firmach niewypłacalnych lub zagrożonych niewypłacalnością. Podstawę jego funkcjonowania określają przepisy Ustawy z dnia 6 grudnia 2018 r. o Krajowym Rejestrze Zadłużonych;
- 1.1.37. „Kwota Odsetek”** oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt. 10 Warunków Emisji;
- 1.1.38. „Kwota Wykupu”** oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji na dany Dzień Płatności;
- 1.1.39. „Marża”** oznacza wartość procentową określoną w pkt. 10.5.1, służącą do ustalenia Oprocentowania;
- 1.1.40. „MSSF”** oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związane z nimi interpretacje ogłoszone w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej;
- 1.1.41. „Nieruchomość przed Podziałem”** ma znaczenie nadane w pkt. 11.5.1;
- 1.1.42. „Nieruchomość Wyodrębniana”** ma znaczenie nadane w pkt. 11.5.1;
- 1.1.43. „Nieruchomości”** oznaczają łącznie Nieruchomość przed Podziałem, Nieruchomość Docelową oraz – w przypadku ustanowienia Potencjalnej Hipoteki Dodatkowej – Potencjalną Nieruchomość Dodatkową;
- 1.1.44. „Potencjalna Nieruchomość Dodatkowa”** oznacza przedmiot zabezpieczenia hipoteką na nieruchomości, lub prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, zaakceptowany uprzednio przez Firmę Inwestycyjną i Administratora Zabezpieczeń (przy czym akceptacja przez Administratora Zabezpieczeń będzie polegała wyłącznie na stwierdzeniu możliwości ustanowienia na takiej nieruchomości Potencjalnej Hipoteki Dodatkowej na podstawie weryfikacji istniejących wpisów oraz ujawnionych wzmianek i ewentualnych ostrzeżeń w księdze wieczystej prowadzonej dla takiej nieruchomości) jako przedmiot Potencjalnej Hipoteki Dodatkowej;
- 1.1.45. „Potencjalna Hipoteka Dodatkowa”** oznacza dodatkowe zabezpieczenia w formie hipoteki umownej na Potencjalnej Nieruchomości Dodatkowej z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) ustanowione w celu zabezpieczenia wierzytelności z tytułu Obligacji, zaakceptowane co do formy i wartości przez Firmę Inwestycyjną i Administratora Zabezpieczenia, szczegółowo opisane w pkt. 11.5.8 lit. c ppkt. ii;
- 1.1.46. „Prześciowa Hipoteka”** ma znaczenie nadane w pkt. 11.2.1;
- 1.1.47. „Obligacje”** oznacza emitowane przez Emitenta na podstawie Uchwały Emisyjnej obligacje zwykłe na okaziciela serii B, których warunki emisji określają niniejsze Warunki Emisji;
- 1.1.48. „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;
- 1.1.49. „Oferta”** oznacza ofertę publiczną Obligacji prowadzoną na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a) lub lit. b) Rozporządzenia Prospektowego poprzez kierowanie Propozycji Nabycia wyłącznie do inwestorów kwalifikowanych lub do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innych niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e)

Rozporządzenia Prospektowego, dla której przepisy Rozporządzenia Prospektowego oraz Ustawy o Ofercie nie przewidują obowiązku udostępnienia prospektu ani memorandum informacyjnego;

- 1.1.50. „Ogłoszenie Braku Reprezentatywności”** oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że WIBOR przestał lub przestanie być reprezentatywny dla właściwego dla niego rynku bazowego lub rzeczywistości ekonomicznej, którą WIBOR miał mierzyć i że brak jest możliwości do przywrócenia takiej reprezentatywności;
- 1.1.51. „Ogłoszenie Końca Publikacji”** oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że WIBOR przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następca, który będzie nadal obliczał lub publikował WIBOR;
- 1.1.52. „Okres Odsetkowy”** oznacza okres, od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, tj. Dnia Warunkowego Przydziału (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) do następnego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia);
- 1.1.53. „Okresowa Wycena Nieruchomości”** oznacza wycenę Nieruchomości i/lub prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości sporządzoną co najmniej przy zastosowaniu podejścia porównawczego uwzględniającego aktualny stan Nieruchomości i/lub prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości przez podmiot spełniający kryteria określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, wybrany przez Emitenta i zaakceptowany przez Firmę Inwestycyjną oraz Administratora Zabezpieczeń. Okresowa Wycena Nieruchomości może stanowić jednolity dokument obejmujący wycenę wszystkich Nieruchomości lub praw lub zestaw dokumentów obejmujących wyceny poszczególnych Nieruchomości lub praw;
- 1.1.54. „Oprocentowanie”** oznacza Stopę Bazową powiększoną o Marżę, na podstawie której następuje obliczenie wysokości Odsetek;
- 1.1.55. „Ordynacja Podatkowa”** oznacza ustawę z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2025 r., poz. 111 – tj. ze zm.);
- 1.1.56. „Oświadczenia Egzekucyjne”** oznacza łącznie Oświadczenie Emitenta o Poddaniu się Egzekucji oraz – w przypadku jego złożenia – Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji z Potencjalnej Nieruchomości Dodatkowej;
- 1.1.57. „Oświadczenie Emitenta o Poddaniu się Egzekucji”** ma znaczenie nadane w pkt.11.6.4;
- 1.1.58. „Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji z Potencjalnej Nieruchomości Dodatkowej”** ma znaczenie nadane w pkt. 11.5.8 lit. c) ppkt. ii H
- 1.1.59. „Oświadczenie o Ustanowieniu Potencjalnej Hipoteki Dodatkowej”** ma znaczenie nadane w pkt. 11.5.8 lit. c) 11.c) ppkt. ii B;
- 1.1.60. „Oświadczenie Zgodności”** ma znaczenie nadane w pkt. 13.2;
- 1.1.61. „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;
- 1.1.62. „Podmiot Dokonujący Wyceny Nieruchomości przed Podziałem”** oznacza rzeczoznawcę majątkowego mgr. Inż. Arkadiusza Kumańskiego spełniającego kryteria określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, który dokonał wyceny prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości przed Podziałem, której skrót stanowi załącznik nr 2;

- 1.1.63. „Podmiot Prowadzący Rachunek”** oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
- 1.1.64. „Podmiot Wyznaczający”** oznacza Komisję Nadzoru Finansowego, Narodowy Bank Polski, administratora WIBOR lub organizację branżową lub międzyinstytucjonalną grupę roboczą, którą wskazała Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR innym wskaźnikiem referencyjnym;
- 1.1.65. „POLSTR”** oznacza wskaźnik referencyjny POLSTR bazujący na depozytach niezabezpieczonych instytucji kredytowych i instytucji finansowych, wskazany na Dzień Emisji przez Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej jako docelowy wskaźnik referencyjny mający zastąpić WIBOR, a którego administratorem docelowo ma zostać GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.1.66. „Podmiot Zależny”** oznacza podmiot w stosunku, do którego Emitent jest spółką dominującą w rozumieniu art. 4 § 1 pkt. 4 Kodeksu Spółek Handlowych;
- 1.1.67. „Podstawowa Działalność Gospodarcza”** oznacza realizację projektów deweloperskich (budowlanych) związanych ze wznoszeniem budynków w drodze inwestycji własnych lub poprzez spółki celowe;
- 1.1.68. „Pozostałe Obligacje”** oznacza obligacje, w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, które zostaną wyemitowane przez Emitenta w przyszłości (z wyłączeniem Obligacji objętych niniejszymi Warunkami Emisji) w ramach Programu;
- 1.1.69. „Pożyczki Badimex”** oznacza pożyczki istniejące udzielone Emitentowi przez Badimex (zgodnie z definicją wskazaną w pkt. 1.1.8, zgodnie z poniższym zestawieniem:

Nazwa	Kwota pożyczki (w PLN)	Data umowy	Data spłaty
1	7.200.000	02.02.2024 r.	31.12.2027 r.

- 1.1.70. „Pożyczki Dozwolone”** oznacza przyszłe pożyczki udzielone Emitentowi od Członków Zarządu i Członków Rady Nadzorczej, które mogą zostać udzielone Emitentowi do kwoty 20 mln PLN na podstawie zgody Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki z dnia 7 listopada 2024 roku;
- 1.1.71. „Prawo Restrukturyzacyjne”** oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne;
- 1.1.72. „Prawo Upadłościowe”** oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe;
- 1.1.73. „Premia”** oznacza dodatkowe świadczenie pieniężne Emitenta należne Obligatariuszom z tytułu Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta, w wysokości wskazanej w pkt. 9.3;
- 1.1.74. „Program”** oznacza program emisji obligacji Emitenta, przeprowadzany za pośrednictwem Firmy Inwestycyjnej, ustanowiony Uchwałą Programową;
- 1.1.75. „Propozycja Nabycia”** oznacza dokument, o którym mowa w art. 34 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, niebędący prospektem emisyjnym, ani memorandum informacyjnym w rozumieniu Ustawy o Ofercie, na podstawie którego inwestorom proponuje się nabycie Obligacji, zawierający m.in. Warunki Emisji;
- 1.1.76. „Przypadek Naruszenia”** ma znaczenie nadane w pkt. 9.2.3;
- 1.1.77. „Rachunek Obligacji”** oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.1.78. „Rachunek Papierów Wartościowych”** oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;

- 1.1.79. „Rachunek Zastrzeżony”** oznacza rachunek papierów wartościowych i rachunek pieniężny (zwany również rachunkiem maklerskim), który zostanie otworzony dla Emitenta w NS oraz do którego zostanie udzielone na rzecz Administratora Zabezpieczenia nieodwołalne pełnomocnictwo do dysponowania środkami na tym Rachunku Zastrzeżonym do czasu zaspokojenia wszelkich roszczeń wynikających z Obligacji;
- 1.1.80. „Rachunek Zbiorczy”** oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o obrocie;
- 1.1.81. „Raporty Okresowe”** oznacza łącznie sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz przyjętymi przez Emitenta zasadami (polityką) rachunkowości jednostkowe i skonsolidowane raporty okresowe sporządzane przez Emitenta zgodnie z art. 56 ust. 1 pkt. 2 Ustawy o Ofercie (z zastrzeżeniem, że w przypadkach określonych przepisami prawa Emitent uprawniony jest do sporządzania wyłącznie raportów skonsolidowanych);
- 1.1.82. „Regulacje ASO”** oznaczają obowiązujące regulaminy, uchwały, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez GPW określające zasady działania alternatywnego systemu obrotu Catalyst, w szczególności Regulamin ASO;
- 1.1.83. „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;
- 1.1.84. „Regulamin ASO”** oznacza Regulamin alternatywnego systemu obrotu (stan prawny na dzień 22 listopada 2024 r., z późniejszymi zmianami);
- 1.1.85. „Regulamin GPW”** oznacza Regulamin GPW (stan prawny na dzień 15 listopada 2024 r., z późniejszymi zmianami);
- 1.1.86. „Regulamin KDPW”** oznacza Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie (stan prawny na dzień 28 lutego 2025 r., z późniejszymi zmianami);
- 1.1.87. „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;
- 1.1.88. „Rozporządzenie Prospektowe”** oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE;
- 1.1.89. „Skonsolidowane Kapitały Własne”** oznacza wartość bilansową skonsolidowanego kapitału własnego Grupy ogółem;
- 1.1.90. „Skorygowane Kapitały Własne”** oznacza wartość bilansową skonsolidowanego kapitału własnego Grupy ogółem powiększoną o wartość Pożyczek Dozwolonych oraz Pożyczek Badimex podporządkowanych wykupowi Obligacji wyemitowanych w ramach Oferty oraz pomniejszoną o wartości niematerialne i prawne wykazane z bilansie;
- 1.1.91. „Sprawozdania Finansowe”** oznacza łącznie sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz przyjętymi przez Emitenta zasadami (polityką) rachunkowości skonsolidowane (i) roczne sprawozdania finansowe Grupy Emitenta poddane badaniu przez biegłego rewidenta oraz (ii) półroczne, skrócone sprawozdania finansowe Grupy Emitenta poddane przeglądowi przez biegłego rewidenta;

- 1.1.92. „Statut” oznacza statut Spółki;
- 1.1.93. „Stopa Bazowa” oznacza ustaloną zgodnie z pkt. 10.1 stopę bazową, mającą zastosowanie do obliczenia Oprocentowania;
- 1.1.94. „Strona Internetowa Emitenta” oznacza stronę internetową pod adresem „www.adatax.pl” lub każdą inną stronę internetową, która ją zastąpi;
- 1.1.95. „Szczegółowe Zasady Działania KDPW” oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych (stan prawny na dzień 28 lutego 2025 r., z późniejszymi zmianami);
- 1.1.96. „Świadectwo Depozytowe” oznacza świadectwo depozytowe w rozumieniu art. 9 Ustawy o Obrocie;
- 1.1.97. „Uchwała Emisyjna” oznacza Uchwałę Zarządu Emitenta nr 1/29/10/2025 z dnia 29 października 2025 roku w sprawie emisji obligacji serii B;
- 1.1.98. „Uchwały Programowe” oznacza łącznie oznacza Uchwałę Rady Nadzorczej Emitenta nr 1/20/11/2024 z dnia 20 listopada 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie programu emisji obligacji oraz Uchwałę Zarządu Emitenta nr 1/20/11/2024 z dnia 20 listopada 2024 r. w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji;
- 1.1.99. „Umowa Administrowania Zabezpieczeniami” ma znaczenie nadane w pkt. 11.1;
- 1.1.100. „Umowa Podporządkowania” oznacza łącznie Umowę Podporządkowania Pożyczek Badimex oraz Umowę Podporządkowania Pożyczek Dozwolonych;
- 1.1.101. „Umowa Podporządkowania Pożyczek Badimex” ma znaczenie nadane w pkt. 11.7.1;
- 1.1.102. „Umowa Podporządkowania Pożyczek Dozwolonych” ma znaczenie nadane w pkt. 11.7.2;
- 1.1.103. „Ustawa AML” oznacza Ustawę z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (Dz. U. z 2025 r. poz. 644 – tj.);
- 1.1.104. „Ustawa o Gospodarce Nieruchomościami” oznacza ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 – tj. ze zm.);
- 1.1.105. „Ustawa o Hipotece” oznacza Ustawę z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 202r., poz. 341 – tj.);
- 1.1.106. „Ustawa o Obligacjach” oznacza Ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz. U. z 2025 r., poz. 1069, z póź.zm.);
- 1.1.107. „Ustawa o Obrocie” oznacza Ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz. U. z 2024 r. poz. 722, z póź. zm.);
- 1.1.108. „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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 620, z póź. zm.);
- 1.1.109. „Ustawa o Rachunkowości” oznacza Ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2023 r. poz. 120. z póź. zm.);
- 1.1.110. „Ustawa o Systemie Ubezpieczeń Społecznych” oznacza ustawę z dnia 13 października 1998 r. o systemie ubezpieczeń społecznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 350, z póź. zm.);
- 1.1.111. „Warunki Emisji” oznaczają niniejszy dokument wraz z wszelkimi ewentualnymi późniejszymi zmianami oraz załącznikami, który stanowi warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach;

- 1.1.112. „Wcześniejszy Wykup”** oznacza wykup Obligacji przed Dniem Wykupu na warunkach określonych w pkt. 9;
- 1.1.113. „Weksel** ma znaczenie nadane w pkt.11.2.2;
- 1.1.114. „WIBOR”** oznacza wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate), którego administratorem jest GPW Benchmark S.A. Stawki, których administratorem jest GPW Benchmark S.A. 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;
- 1.1.115. „Wierzyciele Podporządkowani”** oznacza łącznie Członków Zarządu i Członków Rady Nadzorczej Emitenta, którzy mogą udzielić Emitentowi Pożyczek Dozwolonych;
- 1.1.116. „Wierzytelności Podporządkowane”** oznacza wszelkie przyszłe wierzytelności Wierzycieli Podporządkowanych z tytułu finansowania dłużnego z tytułu Pożyczek Dozwolonych udzielonych Emitentowi;
- 1.1.117. „Wskaźnik Alternatywny”** oznacza wskaźnik referencyjny, ustalony zgodnie z pkt. 10.6.5, który zastępuje WIBOR w sytuacjach opisanych w Warunkach Emisji;
- 1.1.118. „Wskaźnik LTV”** oznacza stosunek łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji do łącznej wartości Nieruchomości będących przedmiotem ustanowionych Hipotek wykazanej w ostatniej Okresowej Wycenie Nieruchomości opublikowanej na Stronie Internetowej Emitenta;
- 1.1.119. „Wskaźnik Zadłużenia Netto”** oznacza stosunek łącznej wartości Zadłużenia Finansowego Netto do Skorygowanych Kapitałów Własnych;
- 1.1.120. „Zabezpieczenie”** oznacza łącznie Hipoteki, Weksel i Umowę Podporządkowania;
- 1.1.121. „Zadłużenie Finansowe”** oznacza skonsolidowane zadłużenie Grupy Emitenta (bez podwójnego liczenia) z tytułu:
- a) pożyczonych środków pieniężnych, udostępnionych przez banki lub inne podmioty i osoby trzecie;
 - b) obligacji lub innych dłużnych papierów wartościowych;
 - c) kwoty wszelkich zobowiązań z tytułu umów leasingu lub sprzedaży ratalnej, które zgodnie z MSSF są traktowane jako zobowiązania bilansowe (z wyłączeniem, w celu uniknięcia wątpliwości, wszelkich zobowiązań wynikających z (x) opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, (y) umów leasingu lub (z) sprzedaży ratalnej, które zgodnie z MSSF obowiązującym do 1 stycznia 2019 roku nie były traktowane jako zobowiązania bilansowe); oraz
 - d) oprocentowanych kwot pozyskanych w ramach innych transakcji, mających z gospodarczego punktu widzenia skutek pożyczki, z wyłączeniem wszelkich zobowiązań z tytułu dostaw i usług,
- powiększone o wartość udzielonych przez spółki z Grupy za zobowiązania podmiotów spoza Grupy gwarancji, poręczeń, wystawionych weksli i innych tytułów prawnych, które skutkują powstaniem zobowiązań finansowych, do niższej z następujących kwot: (i) bieżącego salda gwarantowanego lub poręczanego zobowiązania albo (ii) maksymalnej wysokości udzielonej gwarancji, pomniejszone o wartość Pożyczek Dozwolonych oraz Pożyczek Badimex podporządkowanych wykupowi Obligacji wyemitowanych w ramach Oferty;

1.1.122. „Zadłużenie Finansowe Netto” oznacza łączną wartość bilansową Zadłużenia Finansowego pomniejszoną o:

- a) wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów;
- b) środki pieniężne zdeponowane na rachunkach powierniczych przez klientów nabywających lokale w inwestycjach prowadzonych przez Grupę;

1.1.123. „Zarząd” oznacza zarząd Emitenta;

1.1.124. „Zgromadzenie Obligatariuszy” oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji na podstawie art. 46 Ustawy o Obligacjach;

1.1.125. „Zobowiązania z Obligacji” ma znaczenie nadane w pkt. 11.2.

1.2. O ile z kontekstu nie wynika wprost inaczej w Warunkach Emisji:

- 1.2.1. wszelkie wyrażenia zdefiniowane w pkt. 1.1 w liczbie pojedynczej mają przypisane znaczenie także w liczbie mnogiej i odwrotnie;
- 1.2.2. wszelkie odwołania do punktów odnoszą się do odpowiednich punktów Warunków Emisji;
- 1.2.3. wszelkie odniesienia do jakiegokolwiek dokumentu obejmują wszelkie jego zmiany oraz załączniki;
- 1.2.4. wszelkie odniesienia do przepisu prawa należy interpretować jako odniesienia do treści tego przepisu z każdorazowymi zmianami lub, w razie jego uchylenia lub utraty mocy obowiązującej, do przepisu, który go uchylił, albo który reguluje zasadniczo taką samą materię, jak przepis uchylony;
- 1.2.5. wszelkie odniesienia do jakiegokolwiek podmiotu oznaczają również następców prawnych takiego podmiotu.

2. STATUS PRAWNY OBLIGACJI I ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI

- 2.1.** Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii oznaczonej jako „B”, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, w sposób i terminach tam określonych.
- 2.2.** 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.** Obligacje nie mają formy dokumentu. Prawa z Obligacji powstają z chwilą zapisania ich po raz pierwszy na Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczym i przysługują 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.** Emitent jest jedynym podmiotem, od którego Obligatariusze mogą dochodzić spełnienia wierzytelności wynikających z Obligacji, z zastrzeżeniem przypadków połączenia lub przekształcenia Emitenta, w których – na zasadzie sukcesji uniwersalnej lub kontynuacji – podmiotem odpowiedzialnym za wykonanie zobowiązań wynikających z Obligacji będzie następca prawny lub podmiot po przekształceniu.

2.5. Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona (z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z przepisów prawa powszechnie obowiązującego). Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach, Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW.

2.6. Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do Alternatywnego Systemu Obrotu.

3. PODSTAWA PRAWNA I TRYB EMISJI OBLIGACJI

3.1. Obligacje emitowane są zgodnie z Ustawą o Obligacjach, na podstawie Uchwał Programowych i Uchwały Emisyjnej.

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

3.3. Obligacje emitowane są w trybie art. 33 pkt. 1) Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych na podstawie (i) art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzenia Prospektowego, poprzez kierowanie Propozycji Nabycia wyłącznie do inwestorów kwalifikowanych w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia Prospektowego lub (ii) art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia Prospektowego poprzez kierowanie Propozycji Nabycia do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innymi niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia Prospektowego, tj. oferty publicznej papierów wartościowych, dla której przepisy Rozporządzenia Prospektowego oraz Ustawy o Ofercie nie przewidują obowiązku udostępnienia prospektu ani memorandum informacyjnego, w tym memorandum informacyjnego wskazanego w art. 38b Ustawy o Ofercie.

3.4. Obligacje będą rejestrowane w KDPW w trybie rozrachunku przez KDPW transakcji nabycia Obligacji, na podstawie zestawienia zgodnych instrukcji rozrachunku wystawionych przez Agenta Technicznego oraz Podmioty Prowadzące Rachunek w sposób określony w § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW.

3.5. Inwestor może złożyć zapis na Obligacje w formie pisemnej lub w postaci elektronicznej, w sposób szczegółowo określony w Propozycji Nabycia.

4. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA

4.1. Obligacje będą emitowane w złotych (PLN).

4.2. Wartość nominalna jednej Obligacji jest równa 1.000 PLN (jeden tysiąc złotych).

4.3. Cena emisyjna jednej Obligacji jest równa jej wartości nominalnej i wynosi 1.000 PLN (jeden tysiąc złotych).

5. WIELKOŚĆ EMISJI

5.1. Przedmiotem emisji (Oferty) jest nie więcej niż 10.000 (dziesięć tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 10.000.000 PLN (dziesięć milionów złotych).

5.2. Ostateczna liczba i łączna wartość nominalna wyemitowanych Obligacji zostanie określona wskutek rejestracji Obligacji w KDPW, po dokonaniu przez Emitenta przydziału Obligacji pod warunkiem ich zarejestrowania w KDPW („Warunkowy Przydział Obligacji”).

5.3. Emitent nie określił progu emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.

6. CEL EMISJI

6.1. Środki z emisji Obligacji, zostaną wykorzystane przez Emitenta na:

6.1.1. pokrycie kosztów emisji Obligacji w kwocie do 500.000 PLN;

- 6.1.2. pozostała kwota zostanie przeznaczona finansowanie prowadzonych przez Emitenta projektów deweloperskich w Polsce, w szczególności refinansowanie nabycia Nieruchomości przed Podziałem;

Emitent nie planuje zmiany celów emisji Obligacji. Ewentualna zmiana celów emisji Obligacji jest możliwa w trybie właściwym dla zmiany Warunków Emisji Obligacji.

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 od Emitenta.

- 7.3. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych (PLN).

- 7.4. 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. 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 i Regulacji KDPW obowiązujących w Dniu Płatności.

- 7.6. 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 jakiegokolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku, opłaty lub innych należności publicznoprawnych.

- 7.7. Informacje o numerze rachunku bankowego oraz wszelkie inne informacje i dokumenty wymagane przez Podmiot Prowadzący Rachunek winny 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.

- 7.8. W przypadku opóźnienia Emitenta w spełnieniu świadczeń z tytułu Obligacji Obligatariuszom przysługiwać będą odsetki ustawowe za opóźnienie, z zastrzeżeniem pkt. 8.3.

- 7.9. W przypadku gdy jakiegokolwiek postanowienia Warunków Emisji dotyczące wypłaty świadczeń pieniężnych okażą się być sprzeczne z Regulacjami KDPW, pierwszeństwo przed stosowaniem postanowień Warunków Emisji w tym zakresie mają odpowiednie Regulacje KDPW.

8. WYKUP OBLIGACJI

- 8.1. Dniem Wykupu jest dzień 21 listopada 2028 r.

8.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt. 9 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**”):

8.2.1. w związku z wystąpieniem podstawy natychmiastowego wykupu Obligacji zgodnie z pkt. 9.1,

8.2.2. na żądanie Obligatariusza zgodnie z pkt. 9.2,

8.2.3. na żądanie Emitenta zgodnie z pkt. 9.3.

8.3. Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu, 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 OBLIGACJI

9.1. Natychmiastowy wykup Obligacji

9.1.1. Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z mocy prawa lub Warunków Emisji (bez konieczności złożenia przez Obligatariusza właściwego żądania):

a) w przypadku likwidacji Emitenta zgodnie z art. 74 ust. 5 Ustawy o Obligacjach – w dniu otwarcia likwidacji Emitenta;

b) 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 z art. 74 ust. 4 Ustawy o Obligacjach – z dniem takiego połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej;

9.2. Opcja Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza

9.2.1. Wcześniejszy wykup zgodnie z art. 74 ust. 2 Ustawy o Obligacjach

c) W przypadku, gdy Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z Obligacji każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych Obligacji.

d) Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji również w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia w spełnieniu któregośkolwiek ze świadczeń z tytułu Obligacji, nie krótszego jednak niż 3 dni.

9.2.2. Wcześniejszy Wykup zgodnie z art. 74 ust. 3 Ustawy o Obligacjach

W przypadku, gdy Emitent nie ustanowił lub nie spowodował ustanowienia zabezpieczenia w terminach wynikających z Warunków Emisji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.

9.2.3. Inne przypadki Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza

W przypadku, gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej („**Przypadek Naruszenia**”), każdy Obligatariusz może żądać Wcześniejszego Wykupu posiadanych przez niego Obligacji:

a) Zmiana prowadzenia Podstawowej Działalności Gospodarczej

- i. Emitent zmieni rodzaj prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej.
- ii. Za zmianę rodzaju prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej w istotnej części rozumie się sytuację, w której przychody Grupy Emitenta z Podstawowej Działalności Gospodarczej, wyniosą mniej niż 75% całkowitych przychodów Grupy Emitenta, na podstawie rocznych skonsolidowanych przychodów Grupy Emitenta począwszy od sprawozdania za rok 2024 r.

b) Zaprzestanie działalności

Emitent zaprzestanie lub oświadczy, że zamierza zaprzestać prowadzenia w całości lub istotnej części Podstawowej Działalności Gospodarczej, którą prowadził w dniu podjęcia Uchwały Zarządu.

c) Zmiana właścicielska, zmiana formy prawnej, przekształcenie

- i. jeżeli Emitent podejmie uchwałę w przedmiocie: i) dokonania zmiany formy prawnej lub ii) przekształcenia lub iii) przejęcia innego podmiotu bez uprzedniej zgody Zgromadzenia Obligatariuszy;
- ii. zmianie ulegnie struktura właścicielska Emitenta, wskutek czego: Pan Robert Kijak wraz z Sylwią Kijak nie będą posiadali łącznie pośrednio lub bezpośrednio akcji Emitenta reprezentujących co najmniej 60% (sześćdziesiąt procent) kapitału zakładowego Emitenta oraz do najmniej 60% (sześćdziesiąt procent) ogółu głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta.

d) Regulowanie zobowiązań przez Emitenta oraz podmioty z Grupy Emitenta

Jeżeli jakiegokolwiek Zadłużenie Finansowe Emitenta lub jakiegokolwiek Podmiotu Zależnego w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 5.000.000 PLN, nie zostało spłacone w terminie lub w sposób prawnie skuteczny zostało postawione w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności takiego Zadłużenia Finansowego z powodu zażądania wcześniejszej spłaty takiego Zadłużenia Finansowego w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia (dowolnie opisanego) i upływu odpowiedniego okresu do usunięcia takiego naruszenia (w tym spłaty).

Powyższe zdarzenie nie będzie stanowiło Przypadku Naruszenia, jeżeli zostanie usunięte w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od skierowania przez Obligatariusza do Emitenta pisemnego żądania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza.

e) Naruszenie Wskaźnika Zadłużenia Netto Emitenta

Wskaźnik Zadłużenia w Dniu Weryfikacji będzie wyższy niż 1,4.

f) Rozporządzenie majątkiem

Jeżeli Emitent lub jakiegokolwiek Podmiot z Grupy Emitenta, w ramach pojedynczej transakcji lub kilku powiązanych lub niepowiązanych ze sobą transakcji na rzecz innego podmiotu, nie należącego do Grupy Emitenta, której przedmiotem będą aktywa o wartości co najmniej 5% (pięć procent) Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Grupy Emitenta, na warunkach odbiegających od warunków rynkowych o co najmniej 30% wartości transakcji na niekorzyść Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta, i w przypadku zbycia, zbywane aktywo (zbywane aktywa) według swojej wartości rynkowej nie zostanie (zostaną) zastąpione innym aktywem (innymi aktywami) o zbliżonej lub wyższej wartości rynkowej, z wyłączeniem rozporządzeń lub transakcji podlegających ustanowieniu

zabezpieczeń w związku z pozyskaniem finansowania dla działalności Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta.

g) Dywidenda i transfer gotówki

Jeżeli przez dzień spełnienia wszystkich świadczeń z tytułu Obligacji, w danym roku obrotowym Emitent wypłaci dywidendę, dokona skupu akcji lub dokona innej formy transferu gotówki, zbliżonej w sensie ekonomicznym do ww. wypłaty dywidendy, skupu akcji skutkującej transferem przedmiotowych aktywów poza Grupę Emitenta, z wyłączeniem środków przeznaczonych na pokrycie kosztów w związku z ustanowieniem Zabezpieczeń określonych w Warunkach Emisji oraz odsetek, które są należne z tytułu Pożyczek Dozwolonych oraz Pożyczek Badimex do łącznej kwoty 1.000.000 PLN.

h) Zabezpieczenie Obligacji, umowa z Administratorem Zabezpieczeń i Oświadczenia Egzekucyjne

- i. Jeżeli którekolwiek z Zabezpieczeń wygaśnie lub zostanie prawomocnie stwierdzona jego nieważność lub bezskuteczność, z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w niniejszych Warunkach Emisji;
- ii. Emitent nie wykona lub nienależyce wykona którykolwiek z jego obowiązków określonych w pkt. 11;
- iii. Hipoteka zostanie wykreślona z księgi wieczystej lub utraci najwyższe pierwszeństwo, z zastrzeżeniem dozwolonego wykreślenia Hipoteki w przypadku zmiany i zwolnienia przedmiotu Hipoteki zgodnie z pkt. 11.5.10;
- iv. Emitent rozporządzi prawem własności, względnie prawem użytkowania wieczystego do Nieruchomości przed Podziałem, chyba że takie rozporządzenie będzie związane z: (i) ustanowieniem na Nieruchomości przed Podziałem hipoteki na zabezpieczenie Pozostałych Obligacji zgodnie z pkt.11.5.2, (ii) zmianą i zwolnieniem przedmiotu Przejściowej Hipoteki zgodnie z pkt. 11.5.10 lub (iii) pozyskaniem finansowania na wykup (w tym wykup częściowy) Obligacji lub Pozostałych Obligacji;
- v. W sytuacji wyodrębnienia Nieruchomości Wyodrębnianej z Nieruchomości przed Podziałem, Emitent rozporządzi prawem własności, względnie prawem użytkowania wieczystego do Docelowej Nieruchomości, chyba że takie rozporządzenie będzie związane z: pozyskaniem finansowania na wykup (w tym wykup częściowy skutkujący zaspokojeniem wszystkich Zobowiązań z Obligacji) Obligacji lub Pozostałych Obligacji;
- vi. Siedziba, względnie miejsce zamieszkania, Dłużnika Hipotecznego niebędącego Emitentem, zostanie przeniesiona poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
- vii. W terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia, w którym umowa z Administratorem Zabezpieczeń z jakichkolwiek przyczyn przestanie obowiązywać, nie zostanie ustanowiony nowy administrator zabezpieczeń;

i) Naruszenie wskaźnika LTV

Wskaźnik LTV (w zaokrągleniu do pełnego procenta) będzie wyższy niż 85% (osiemdziesiąt pięć procent), a Emitent nie doprowadzi do jego obniżenia do poziomu nie wyższego niż 85% (osiemdziesiąt pięć procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta) w terminie i na zasadach określonych w pkt. 11.5.8, przy czym w przypadku podjęcia przez Emitenta decyzji o ustanowieniu Potencjalnej Hipoteki Dodatkowej, za „doprowadzenie do

obniżenia Wskaźnika LTV do poziomu nie wyższego niż 85% (osiemdziesiąt pięć procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta)” uznaje się złożenie ważnego i skutecznego Oświadczenia o Ustanowieniu Potencjalnej Hipoteki Dodatkowej.

j) Udzielanie finansowania

Jeżeli Emitent lub jakikolwiek podmiot z Grupy Emitenta udzieli lub zobowiąże się do udzielenia jako pożyczkodawca jakiejkolwiek pożyczki jakiejkolwiek osobie lub jakimkolwiek podmiotowi spoza Grupy Emitenta (przy czym pod pojęciem pożyczki należy rozumieć w tym wypadku także każdą inną niż umowa pożyczki formę finansowania o skutku ekonomicznym zbliżonym do umowy pożyczki) w wysokości przekraczającej 5.000.000 PLN.

k) Udzielenie poręczeń

Jeżeli Emitent lub jakikolwiek podmiot z Grupy Emitenta udzieli lub zobowiąże się do udzielenia poręczenia lub dokona innych czynności prawnych o skutkach ekonomicznych zbliżonych do któregośkolwiek wyżej wskazanych na rzecz podmiotu spoza Grupy Emitenta.

Powyższe nie ma zastosowania do udzielania gwarancji, poręczeń i innych zabezpieczeń, które nie stanowią Zadłużenia Finansowego.

l) Finansowanie rozwoju Grupy

Jeżeli Emitent lub jakikolwiek Podmiot z Grupy Emitenta wyemituje obligacje, które zostaną objęte przez podmioty spoza Grupy Emitenta, o terminie ostatecznego wykupu przypadającym przed Dniem Wykupu Obligacji, chyba że środki pozyskane z takiej emisji zostaną w całości przeznaczone na wykup Obligacji oraz Pozostałych Obligacji wyemitowanych w ramach Programu.

m) Podporządkowanie Pożyczek Dozwolonych

Jeżeli Emitent lub jakikolwiek Podmiot z Grupy Emitenta zaciągnie zobowiązanie w wobec podmiotu trzeciego opisane jako Pożyczka Dozwolona (bez należnych odsetek) i w terminie od 30 dni od dnia zawarcia umowy Pożyczki Dozwolonej nie zostanie zawarta umowa podporządkowania pomiędzy Emitentem, wierzycielem oraz Administratorem Zabezpieczeń dotyczącą podporządkowania wierzytelności z tytułu Pożyczek Dozwolonych.

n) Bezwarunkowa opcja put

Jeżeli Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta wyemitują jakiejkolwiek obligacje lub inne dłużne instrumenty finansowe, których warunki emisji będą uprawniały wierzyciela do żądania wykupu bez spełnienia się jakiegokolwiek warunku (bezwarunkowa opcja put).

o) Kolejność spłat

Jeżeli Emitent wykupi lub dokona nabycia w celu ich umorzenia, lub podejmie decyzję o przedterminowym wykupie jakichkolwiek obligacji o terminie zapadalności przypadającym po terminie zapadalności Obligacji, chyba że Emitent dokona równoczesnego wykupu Obligacji oraz Pozostałych Obligacji wyemitowanych w ramach Programu.

p) Postępowanie egzekucyjne

- i. jeżeli wydane zostanie prawomocne orzeczenie w sprawie ustanowienia zarządu

przymusowego Emitenta lub któremukolwiek Podmiotowi z Grupy Emitenta;

- ii. jeżeli w odniesieniu do składników majątkowych Emitenta któremukolwiek Podmiotowi z Grupy Emitenta nastąpiło zajęcie komornicze lub została skierowana egzekucja w kwocie przekraczającej równowartość 5.000.000 PLN, która nie została umorzona lub uchylona lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 180 (sto osiemdziesiąt) dni od dnia uzyskania przez Emitenta informacji o jej rozpoczęciu, i w razie wniesienia środka zaskarżenia nie została we wskazanym powyżej terminie wstrzymana do czasu rozpatrzenia środka zaskarżenia, chyba że Emitent złoży, zgodnie z art. 822 Kodeksu Postępowania Cywilnego, niebudzący wątpliwości dowód na piśmie, że obowiązku swojego dopełnił.

q) Brak płatności zasądzonych kwot

Emitent lub jakikolwiek podmiot z Grupy Emitenta nie zapłaci w wymaganym terminie kwoty w łącznej wysokości co najmniej 5.000.000 PLN lub równowartość tej kwoty w innej walucie, zasądzonej jednym lub więcej prawomocnym orzeczeniem lub ostateczną decyzją administracyjną, od których nie przysługuje środek zaskarżenia.

r) Niewypłacalność

- i. Jeżeli Emitent ogłosi, że stał się niewypłacalny w rozumieniu przepisów Prawa Upadłościowego lub Prawa Restrukturyzacyjnego;
- ii. Jeżeli Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność;
- iii. Jeżeli z powodu zagrożenia niewypłacalnością Emitent rozpocznie negocjacje z ogółem lub większością swoich wierzycieli w celu zmiany zasad spłaty swojego zadłużenia;
- iv. w odniesieniu do Emitenta wyznaczony zostanie likwidator, syndyk, zarządca przymusowy, nadzorca sądowy lub administrator.

s) Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne

- i. Zostanie zwołane posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta w celu podjęcia uchwały w przedmiocie:
 - A. złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta w rozumieniu Prawa Upadłościowego; lub
 - B. złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego Emitenta w rozumieniu art. 2 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
 - C. podjęcia jakichkolwiek czynności mających na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt. 1) Prawa Restrukturyzacyjnego w stosunku do Emitenta, w szczególności w przedmiocie przygotowania propozycji układowych, zawarcia umowy z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub w przedmiocie ustalenia dnia układowego w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego.

lub odbędzie się bez zwołania posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta obejmujące swym porządkiem lub przebiegiem podjęcie uchwały w ww. sprawach;

- ii. Zostanie podjęta przez organ Emitenta jakakolwiek uchwała, o których mowa powyżej lub nastąpi złożenie przez Emitenta wniosku, o którym mowa w pkt. (i)

lit. A - C powyższej bez uprzedniego podjęcia uchwały organu w tym zakresie;

- iii. Emitent podejmie czynności mające na celu wszczęcie postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt. 1) Prawa Restrukturyzacyjnego (za wyjątkiem złożenia wniosku o zatwierdzenie układu), w szczególności zawrze umowę z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub ustali dzień układowy w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego lub przedłoży wierzycielom propozycje układowe, w tym przedłoży wierzycielom karty do głosowania, o których mowa w art. 212 i 213 Prawa Restrukturyzacyjnego;
- iv. Z inicjatywny wierzyciela Emitenta zostało prawomocnie wszczęte w stosunku do Emitenta postępowanie restrukturyzacyjne w rozumieniu Prawa restrukturyzacyjnego.

t) Rozwiązanie Emitenta

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

u) Realizacja celu emisji

- i. Jeżeli Emitent w terminie publikacji pierwszego Raportu Okresowego przypadającego po Dniu Emisji nie opublikuje raportu z wykorzystania środków pochodzących z emisji Obligacji zawierającego informacje o:
 - A. pokryciu kosztów emisji obligacji serii B; lub
 - B. realizacji celu emisji, który wskazany został w pkt. 6.1.2w sposób wskazany w pkt. 14.1 Warunków Emisji.
- ii. Jeżeli Emitent do dnia publikacji Raportu Okresowego, o którym mowa w pkt. (i) powyżej nie wykorzysta wszystkich środków pochodzących z emisji Obligacji wskazanych w pkt. (i) lit. B powyżej, będzie zobowiązany do publikacji kolejnego raportu dotyczącego realizacji celu emisji Obligacji w terminie publikacji kolejnego Raportu Okresowego aż do momentu pełnego wykorzystania środków.

v) Niespełnienie celu emisji Obligacji

Środki pozyskane z emisji Obligacji zostaną wykorzystane niezgodnie z celem wskazanym w pkt. 6.

w) Brak zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy

Jeżeli Emitent:

- i. w terminie 14 (czternastu) dni od dnia złożenia stosownego żądania Obligatariusza nie zwołał Zgromadzenia Obligatariuszy z terminem odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy przypadającym nie później niż 21 (dwadzieścia jeden) dni po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy pomimo prawidłowo złożonego żądania lub uniemożliwił w inny sposób zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy z zachowaniem powyższych terminów; lub
- ii. w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikował na Stronie Internetowej Emitenta protokołu z przebiegu obrad

Zgromadzenia Obligatariuszy. Uprawnienia wynikające z niniejszego naruszenia są skuteczne i upoważniają do złożenia przez Obligatariusza żądania wykupu Obligacji do czasu opublikowania protokołu na Stronie Internetowej Emitenta.

x) Obowiązki informacyjne

Jeżeli Emitent nie wypełni lub nieprawidłowo wypełni obowiązki informacyjne wskazane w pkt. 13, a opóźnienie w wykonaniu takich obowiązków przekraczać będzie 10 (dziesięć) Dni Roboczych.

y) Wycofanie z obrotu giełdowego

- i. Jeżeli po wprowadzeniu Obligacji do obrotu w ASO, zostaną one wycofane z obrotu w ASO przed Dniem Wykupu, na żądanie Emitenta złożone bez uprzedniej zgody Zgromadzenia Obligatariuszy bądź na podstawie decyzji GPW;
- ii. Jeżeli Akcje Emitenta zostaną wycofane z obrotu na rynku NewConnect lub rynku regulowanego GPW, w przypadku przeniesienia notowań przed Dniem Wykupu;

Nie stanowi przypadku naruszenia zawieszenie i wycofanie z obrotu akcji Emitenta z rynku NewConnect dokonane w związku z przeniesieniem notowań tych instrumentów finansowych na rynek regulowany GPW.

z) Oświadczenie i zapewnienie Emitenta

Jeżeli którekolwiek z oświadczeń złożonych lub informacji przekazanych przez Emitenta w Propozycji Nabycia lub w Warunkach Emisji lub w ramach obowiązków informacyjnych przekazywanych zgodnie z pkt. 14.1 okaże się w całości lub w części nieprawdziwe na moment, w którym zostało złożone;

- 9.2.4. Emitent zobowiązuje się do informowania (w sposób wskazany w pkt. 14.1) Obligatariuszy, Administratora i Firmy Inwestycyjnej o jakimkolwiek przypadku wystąpienia zdarzeń opisanych w pkt. 9.1 - 9.2.2 niezwłocznie, ale nie później niż w kolejnym Dniu Roboczym po uzyskaniu przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu.

Emitent zobowiązuje się do informowania (w sposób wskazany w pkt. 14.1) Obligatariuszy, Administratora Zabezpieczeń i Firmy Inwestycyjnej o jakimkolwiek Przypadku Naruszenia, gdy zdarzenie takie trwać będzie co najmniej 5 (pięć) Dni Roboczych od dnia powzięcia przez Emitenta wiedzy o wystąpieniu tego Przypadku Naruszenia – nie później niż w kolejnym Dniu Roboczym po upływie takiego okresu 5 (pięć) Dni Roboczych od dnia powzięcia przez Emitenta wiedzy o takim Przypadku Naruszenia.

- 9.2.5. Jeżeli stan faktyczny stanowiący Przypadek Naruszenia przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte przed datą zgłoszenia żądania Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Obligatariusza przez któregośkolwiek z Obligatariuszy, o czym Emitent zawiadomi Obligatariuszy, wystąpienie takiego zdarzenia nie będzie uważane za stanowiące Przypadek Naruszenia stanowiący podstawę żądania Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Obligatariusza. Za Przypadek Naruszenia nie będzie uważane także wystąpienie takiego zdarzenia, które spełnia chociażby jeden z następujących warunków (i) Zgromadzenie Obligatariuszy wyraziło uprzednią zgodę na wystąpienie takiego zdarzenia w formie uchwały, (ii) pomimo wystąpienia takiego zdarzenia, Zgromadzenie Obligatariuszy podjęło uchwałę o braku zgody na składanie przez Obligatariuszy żądań Wcześniejszego Wykupu.

- 9.2.6. Procedura Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza:

- a) Żądanie Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza w związku z wystąpieniem zdarzenia określonego w pkt. 9.2.1 - 9.2.2 może zostać zgłoszone przez Obligatariusza od dnia wystąpienia przedmiotowego zdarzenia.

Żądanie Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza w związku z wystąpieniem Przypadku Naruszenia może zostać zgłoszone przez Obligatariusza od dnia, w którym Emitent zawiadomił lub powinien był zawiadomić o wystąpieniu takiego Przypadku Naruszenia zgodnie z pkt. 9.2.4, do upływu 30 (trzydzieści) dni od dnia, w którym Obligatariusze zostali poinformowani przez Emitenta o wystąpieniu takiego Przypadku Naruszenia („**Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań**”);

- b) Zawiadomienie z żądaniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza powinno zostać przesłane przez Obligatariusza Emitentowi oraz właściwemu Podmiotowi Prowadzącemu Rachunek w formie pisemnej lub w formie elektronicznej (w rozumieniu art. 78¹ Kodeksu Cywilnego);
- c) Zawiadomienie z żądaniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza powinno wskazywać:
- liczbę posiadanych przez Obligatariusza Obligacji objętych żądaniem Wcześniejszego Wykupu,
 - odpowiednią trwającą okoliczność określoną w pkt. 9.2.1 lub 9.2.2 albo trwający Przypadek Naruszenia;
- d) Obligatariusz wraz z żądaniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza powinien przedstawić dokument potwierdzający zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania Wcześniejszego Wykupu;
- e) W przypadku wystąpienia zdarzenia określonego w pkt. 9.2.1 lub 9.2.2 Emitent zobowiązany będzie dokonać Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza niezwłocznie po zgłoszeniu przez danego Obligatariusza żądania Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza. W przypadku wystąpienia Przypadku Naruszenia Emitent zobowiązany będzie dokonać Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza w terminie 30 (trzydzieści) dni od Dnia Zakończenia Przyjmowania Żądań, z zastrzeżeniem lit. f) poniżej.
- f) W przypadku gdy Emitent nie poinformuje Obligatariuszy o wystąpieniu Przypadku Naruszenia przez okres 30 (trzydziestu) dni od dnia, w którym Emitent powinien tego dokonać zgodnie z pkt. 9.2.4 („**Okres Opóźnienia w Powiadomieniu**”), Emitent zobowiązany będzie dokonać Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza w odniesieniu do Obligacji objętych danym żądaniem Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza w terminie:
- 15 (piętnaście) Dni Roboczych od dnia upływu Okresu Opóźnienia w Powiadomieniu – w odniesieniu do żądań Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariuszy zgłoszonych w Okresie Opóźnienia w Powiadomieniu;
 - 15 (piętnaście) Dni Roboczych od dnia zgłoszenia przez danego Obligatariusza żądania Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariuszy – w odniesieniu do żądań Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariuszy zgłoszonych po upływie Okresu Opóźnienia w Powiadomieniu, a przed Dniem Zakończenia Przyjmowania Żądań.

9.3. Opcja Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta

- 9.3.1. Emitent ma prawo, ale nie obowiązek, 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) przed Dniem Wykupu. W przypadku wykupu częściowego Emitent może skorzystać z ww. prawa wielokrotnie.
- 9.3.2. Dniem Wcześniejszego Wykupu może być dowolny Dzień Roboczy począwszy od pierwszego Dnia Roboczego drugiego Okresu Odsetkowego.
- 9.3.3. W celu dokonywania Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta, Emitent ma obowiązek zawiadomić Obligatariuszy o takim Wcześniejszym Wykupie poprzez zamieszczenie stosownego zawiadomienia na Stronie Internetowej Emitenta nie później niż na 10 (dziesięć) 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.
- 9.3.4. W przypadku, gdy liczba Obligacji podlegająca Wcześniejszemu Wykupowi będzie mniejsza od liczby Obligacji określonej w zawiadomieniu Emitenta, o którym mowa w pkt. 9.3.3, liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających Wcześniejszemu Wykupowi, zaokrąglona w dół do jednej Obligacji będzie podlegać zwiększeniu o jeden począwszy od Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była największa liczba Obligacji do Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była najmniejsza liczba Obligacji, aż do osiągnięcia stanu, w którym łączna liczba Obligacji podlegająca Wcześniejszemu Wykupowi będzie równa liczbie Obligacji określonej w zawiadomieniu.
- 9.3.5. W przypadku, gdy nie będzie możliwe zwiększenie liczby Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi w sposób opisany w pkt. 9.3.4, w szczególności z uwagi na taką samą liczbę Obligacji zapisanych na co najmniej dwóch Rachunkach Obligacji w Dniu Ustalenia Praw, zwiększenie liczby Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi nastąpi w sposób losowy.
- 9.3.6. 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 wcześniejszego wykupu w drodze wykupu części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – odpowiedniej części Kwoty Wykupu) w następującej wysokości:

Okres odsetkowy	Wartość premii
2	1,5% (jeden i 50/100 p.p.)
3	0,5% (50/100 p.p.)

4	0,25% (25/100 p.p.)
5, 6	0,00%

10. ODSETKI OD OBLIGACJI

10.1. Obligacje są oprocentowane.

10.2. Naliczanie Odsetek

10.2.1. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy.

10.2.2. Odsetki naliczane będą począwszy od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, tj. Dnia Warunkowego Przydziału (włącznie z tym dniem) do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

10.2.3. 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 od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego (włącznie z tym dniem) w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego, do Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

10.2.4. Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, z zastrzeżeniem, że w przypadku opóźnienia w zapłacie Kwoty Wykupu lub Premii Obligatariuszowi będą przysługiwały ustawowe odsetki za opóźnienie od niezapłaconej części Kwoty Wykupu lub Premii. W żadnym przypadku kwota jakichkolwiek odsetek kapitałowych z tytułu Obligacji nie ulegnie kapitalizacji i nie będą naliczane odsetki kapitałowe od takiej kwoty odsetek kapitałowych.

10.3. Płatność Kwoty Odsetek

10.3.1. 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.

10.3.2. Płatności Kwot Odsetek 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 w postaci Kwoty Odsetek jest siedziba Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na który spełniane jest powyższe świadczenie.

10.4. Okresy Odsetkowe oraz Dni Płatności Odsetek

10.4.1. Okresy Odsetkowe oraz Dni Płatności Odsetek zostały wskazane w tabeli poniżej:

Okres odsetkowy	Początek Okresu Odsetkowego	Dzień ustalenia praw do odsetek	Koniec Okresu Odsetkowego i Dzień Płatności Odsetek
1.	Dzień Warunkowego Przydziału	19 maja 2026 r.	21 maja 2026 r.
2.	21 maja 2026 r.	19 listopada 2026 r.	21 listopada 2026 r.
3.	21 listopada 2026 r.	19 maja 2027 r.	21 maja 2027 r.
4.	21 maja 2027 r.	18 listopada 2027 r.	21 listopada 2027 r.
5.	21 listopada 2027 r.	18 maja 2028 r.	21 maja 2028 r.
6.	21 maja 2028 r.	17 listopada 2028 r.	21 listopada 2028 r.

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

10.5. Wysokość Kwoty Odsetek

10.5.1. Wysokość Oprocentowania jest zmienna i jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę w wysokości 5,50 p.p (pięć i pięć dziesiątych punktu procentowego), z zastrzeżeniem, że:

- a) jeżeli według stanu na Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania dla danego Okresu Odsetkowego Przejściowa Hipoteka lub Docelowa Hipoteka nie została ustanowiona (tj. wpisana odpowiednio do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości przed Podziałem lub Docelowej Nieruchomości) Marża obowiązująca dla takiego Okresu Odsetkowego zostanie podwyższona o 50 p.b. (pięćdziesiąt punktów bazowych); oraz
- b) jeżeli w dniu poprzedzającym Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania dla danego Okresu Odsetkowego akcje Emitenta zostaną wycofane z obrotu na rynku NewConnect lub rynku regulowanym GPW, w przypadku przeniesienia notowań, Marża obowiązująca od takiego Okresu Odsetkowego zostanie podwyższona o 25 p.b. (dwadzieścia pięć punktów bazowych); oraz
- c) jeżeli w Dniu Badania poprzedzającym Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania dla danego Okresu Odsetkowego wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto (w zaokrągleniu do części setnych) będzie wyższa niż 1,20 (jeden i dwadzieścia setnych), Marża obowiązująca od takiego Okresu Odsetkowego zostanie podwyższona o 50 p.b. (pięćdziesiąt punktów bazowych).

Obniżenie wysokości Marży do poziomu 5,5 p.p. (pięć i pięć dziesiątych punktu procentowego) (z zastrzeżeniem lit. a) i b) powyżej) nastąpi na pisemny wniosek Emitenta skierowany do Agenta Kalkulacyjnego pod warunkiem (i) spadku wartości Wskaźnika Zadłużenia Netto do poziomu nieprzekraczającego 1,40 (jeden i czterdzieści setnych) (w zaokrągleniu do części setnych), o czym Emitent oświadczy w Oświadczeniu Zgodności oraz (ii) złożenia takiego wniosku najpóźniej w Dniu Ustalenia Stawki Oprocentowania dla kolejnego Okresu Odsetkowego.

10.5.2. Obligatariuszowi za każdy Okres Odsetkowy przysługuje Kwota Odsetek obliczona zgodnie z poniższym wzorem:

$KO = N \times O \times n / 365$

gdzie:

- KO - oznacza zaokrągloną do drugiego miejsca po przecinku Kwotę Odsetek za dany Okres Odsetkowy od jednej Obligacji,
- N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji w danym Okresie Odsetkowym,
- O - oznacza Oprocentowanie w ujęciu rocznym,
- n - oznacza liczbę dni w Okresie Odsetkowym.

10.5.3. 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.

10.6. Ustalenie Stopy Bazowej

- 10.6.1. Stopą Bazową dla Obligacji jest WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) dla 6-miesięcznych depozytów międzynarodowych wyrażonych w złotych.
- 10.6.2. Stopę Bazową ustala się na Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania.
- 10.6.3. 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 WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Stopa Bazowa zostanie ustalona jako Wskaźnik Alternatywny skorygowany o Korektę (jeśli będzie miała zastosowanie), w sposób opisany poniżej.
- 10.6.4. Jeśli brak dostępności WIBOR będzie związany z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Wskaźnik Alternatywny trwale zastępuje WIBOR. W innym przypadku WIBOR jest ponownie stosowany dla ustalenia Stopy Bazowej od Dnia Ustalenia Stopy Bazowej, w którym WIBOR będzie ponownie dostępny.
- 10.6.5. Emitent ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod:
- a) Wskaźnikiem Alternatywnym jest POLSTR, który został wskazany przez Podmiot Wyznaczający jako wskaźnik referencyjny, który zastępuje WIBOR;
 - b) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował lub wskazał do stosowania zamiast WIBOR uprawniony organ administracji publicznej (w tym minister właściwy do spraw instytucji finansowych), lub inny podmiot uprawniony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa - poprzez 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 WIBOR Komisja Nadzoru Finansowego;
 - d) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Narodowy Bank Polski;
 - e) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Administrator Wskaźników Referencyjnych;
 - f) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR organizacja branżowa lub inny podmiot, który został formalnie wskazany przez uprawniony organ administracji publicznej (w tym zwłaszcza ministra właściwego do spraw instytucji finansowych, Komisję Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski) i który zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR;
 - g) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który Kontrahent Centralny zastosował zamiast WIBOR w rozliczanych przez siebie transakcjach; albo
 - h) Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna stosowana przez Narodowy Bank Polski.
- 10.6.6. Agent Kalkulacyjny stosuje metody, o których mowa w pkt. 10.6.5 w kolejności od a) do h). Kolejna metoda jest stosowana, gdy poprzednia metoda nie da rezultatu w postaci możliwości ustalenia Stopy Bazowej do Dnia Ustalenia Stawki Oprocentowania włącznie z tym dniem (w przypadku, gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).

10.6.7. 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:
 - A. za okres 24 miesiące przed dniem, w którym WIBOR przestał być publikowany (gdy nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo pierwszym dniem, w którym Wskaźnik Alternatywny jest stosowany (gdy WIBOR nie został opublikowany, ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo dniem, w którym wystąpił Brak Zezwolenia WIBOR albo dniem, w którym zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestał być reprezentatywny;
 - B. biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR, jak i Wskaźnik Alternatywny.

10.6.8. Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczone przez Agenta Kalkulacyjnego. Emitent opublikuje w sposób określony w pkt. 14 informację o Wskaźniku Alternatywnym oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub informację, że Korekta nie jest wymagana.

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

10.6.10. W przypadku, gdy zgodnie z pkt. 10.6.4 powyżej Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi WIBOR, postanowienia Warunków Emisji odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego.

10.6.11. 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.

10.6.12. 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 Stawki Oprocentowania. Wszelkie ustalenia i obliczenia zostaną dokonane przez Agenta Kalkulacyjnego w sposób oraz według zasad określonych w Warunkach Emisji.

- 10.6.13. 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).
- 10.6.14. W przypadku gdy ustalona Stopa Bazowa będzie mniejsza niż zero, dla potrzeb obliczenia Kwoty Odsetek przyjmuje się, że Stopa Bazowa wynosi zero.
- 10.6.15. Agent Kalkulacyjny nie będzie ponosił odpowiedzialności za żadne szkody, koszty ani straty poniesione przez jakiegokolwiek osoby, wynikające z wykonania lub niewykonania 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).
- 10.6.16. 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 Stawki Oprocentowania.

11. ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z OBLIGACJI

- 11.1. Na podstawie zawartej 29 października 2025 r. pomiędzy Emitentem a Administratorem Zabezpieczeń umowy administrowania zabezpieczeniami, której kopia stanowić będzie załącznik do Propozycji Nabycia („**Umowa Administrowania Zabezpieczeniami**”), Administrator Zabezpieczeń został ustanowiony odpowiednio (i) administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do zabezpieczeń Obligacji w postaci Weksla, i Umowy Podporządkowania oraz (ii) administratorem hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do zabezpieczeń Obligacji w postaci Hipotek. Administrator Zabezpieczeń wykonuje prawa i obowiązki Obligatariuszy z tytułu Zabezpieczeń 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.
- 11.2. Zobowiązania pieniężne Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, Premii, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji („**Zobowiązania z Obligacji**”) zostaną zabezpieczone w drodze:
- 11.2.1. ustanowienia przez Emitenta, jako właściciela Nieruchomości przed Podziałem, na rzecz Administratora Zabezpieczeń działającego w imieniu własnym, ale na rachunek Obligatariuszy hipoteki umownej w rozumieniu art. 76 ust. 3 Ustawy o Hipotece na prawie użytkowania wieczystego Nieruchomości przed Podziałem („**Prześciowa Hipoteka**”), która to Prześciowa Hipoteka zostanie ustanowiona na zasadach określonych w pkt. 11.5;
- 11.2.2. wystawienia przez Emitenta na rzecz Administratora Zabezpieczeń weksla własnego *in blanco* z klauzulą „bez protestu” oraz „nie na zlecenie” wraz z deklaracją wekslową („**Weksel**”), który to Weksel zostanie wystawiony na zasadach określonych w pkt. 11.6;
- 11.2.3. zawarcia pomiędzy Emitentem i Badimex, a Administratorem Zabezpieczeń umowy podporządkowania wierzytelności z tytułu Pożyczek Badimex wierzytelnościom Obligatariuszy z tytułu Obligacji („**Umowa Podporządkowania Pożyczek Badimex**”), która to Umowa Podporządkowania Pożyczek Badimex zostanie zawarta na zasadach określonych w pkt. 11.7.1;

11.2.4. zawarcia pomiędzy Emitentem i Wierzycielami Podporządkowanymi, a Administratorem Zabezpieczeń umowy podporządkowania wierzytelności z tytułu Pożyczek Dozwolonych wierzytelnościom Obligatariuszy z tytułu Obligacji („**Umowa Podporządkowania Pożyczek Dozwolonych**”), która to Umowa Podporządkowania Pożyczek Dozwolonych zostanie zawarta na zasadach określonych w pkt. 11.7.2.

11.3. W chwili rozpoczęcia emisji Obligacji wierzytelności z Obligacji będą niezabezpieczone.

11.4. Rejestracja Obligacji w KDPW i ich zapisanie po raz pierwszy na Rachunkach Obligacji może nastąpić przed ustanowieniem zabezpieczeń określonych w niniejszych Warunkach Emisji. Terminy i warunki dotyczące ustanowienia zabezpieczeń Obligacji zostały wskazane poniżej.

11.5. Hipoteka

11.5.1. Nieruchomość przed Podziałem

Oznacza nieruchomość gruntową oznaczoną nr 5/6, 7/1, 8/5, 10/4, 11/6, 74/2, 98/1, 100/3 i 102/1 położoną w pobliżu ulic 75 Pułku Piechoty, Strzelców Bytomskich i Raciborskiej w Chorzowie, o powierzchni 1,4477 ha, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie (VI Wydział Ksiąg Wieczystych) prowadzi księgę wieczystą nr KA1C/00007777/0.

Planowany jest podział Nieruchomości przed Podziałem na trzy etapy inwestycyjne:

- etap I o powierzchni około 0,5088 ha, na której wybudowane zostaną budynki C i D („**Nieruchomość Wyodrębniana**”),
- etap II o powierzchni około 0,4525 ha, na której wybudowane zostaną budynki A i B,
- etap III o powierzchni około 0,4868 ha, na której wybudowane zostaną budynki E i F.

Emitent planuje dokonać nowego podziału ewidencyjnego działek, w wyniku którego Nieruchomość Wyodrębniana zostanie wyodrębniona do nowej księgi wieczystej, co zostało szczegółowo opisane w pkt. 11.5.10. Etap II oraz etap III stanowią będą Docelową Nieruchomość („**Docelowa Nieruchomość**”).

Istniejące obciążenia na Nieruchomości przed Podziałem

Na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości przed Podziałem brak jest jakichkolwiek wpisów.

Stan prawny Nieruchomości przed Podziałem na dzień sporządzenia Warunków Emisji

Na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości przed Podziałem właścicielem Nieruchomości przed Podziałem jest Skarb Państwa.

Na mocy zawartej w dniu 16 października 2025 r. umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu między spółką Maksimum sp. z o.o. Holding SKA, a spółką ADATEX S.A., zostało przeniesione na rzecz Emitenta prawo użytkowania wieczystego Nieruchomości przed Podziałem do dnia 20 grudnia 2093 r. na skutek czego użytkownikiem wieczystym jest spółka ADATEX S.A., uwzględniając poniższe.

Stosowna wzmianka w dziale II księgi wieczystej została zarejestrowana pod następującą sygnaturą: DZ.KW./KA1C/8392/25/1-2015-10-16, 13:00:26 – WPIS PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI. Wpis w sprawie użytkowania wieczystego do księgi wieczystej ma charakter konstytutywny. Zgodnie z art. 29 Ustawy o Hipotece prawo to powstaje w momencie dokonania wpisu, lecz z mocą wsteczną od chwili złożenia wniosku o jego dokonanie. W związku z powyższym, Emitent stanie się użytkownikiem wieczystym po dokonaniu stosownego wpisu, lecz z datą złożenia wniosku.

- 11.5.2. Przejściowa Hipoteka w równym stopniu i docelowo z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) będzie zabezpieczać Zobowiązania z Obligacji do maksymalnej sumy hipotecznej w wysokości równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji.

Przejściowa Hipoteka będzie korzystać z 1 (pierwszego) miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia, z zastrzeżeniem, że Przejściowa Hipoteka może w przyszłości korzystać z równorzędnego miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia z innymi hipotekami ustanowionymi na Nieruchomości przed Podziałem na zabezpieczenie Pozostałych Obligacji, przy czym łączna wartość nominalna wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji i Pozostałych Obligacji zabezpieczonych Przejściową Hipoteką nie może być wyższa niż 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych – na co inwestor składający zapis na Obligację, każdorazowy Obligatariusz oraz Administrator Zabezpieczeń działający w imieniu własnym lecz na rzecz każdorazowych Obligatariuszy wyraża z góry zgodę.

W sytuacji wyodrębnienia Nieruchomości Wyodrębnianej zgodnie z pkt 11.5.10, poniżej, w tym również przed przeprowadzeniem przez Emitenta oferty publicznej Pozostałych Obligacji, skutkiem czego będzie powstanie Docelowej Hipoteki na Docelowej Nieruchomości, Docelowa Hipoteka będzie korzystać z 1 (pierwszego) miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia, z zastrzeżeniem, że Docelowa Hipoteka może w przyszłości korzystać z równorzędnego miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia z innymi hipotekami ustanowionymi na Docelowej Nieruchomości na zabezpieczenie Pozostałych Obligacji, przy czym łączna wartość nominalna wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji i Pozostałych Obligacji zabezpieczonych Docelową Hipoteką nie może być wyższa niż 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych – na co inwestor składający zapis na Obligację, każdorazowy Obligatariusz oraz Administrator Zabezpieczeń działający w imieniu własnym lecz na rzecz każdorazowych Obligatariuszy wyraża z góry zgodę.

- 11.5.3. Do Dnia Emisji Emitent złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Przejściowej Hipoteki.

W sytuacji, gdy do Dnia Emisji Emitent nie zostanie wpisany w dziale II księgi wieczystej jako użytkownik wieczysty Nieruchomości przed Podziałem, oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Przejściowej Hipoteki zostanie złożone w terminie 5 Dni Roboczych od dnia dokonania na rzecz spółki ADATEX S.A. w dziale II księgi wieczystej stosownego wpisu.

- 11.5.4. Emitent zobowiązuje się spowodować, że notariusz, w obecności którego zostanie sporządzony akt notarialny, o którym mowa w pkt. 11.5.3, nie później niż w dniu jego sporządzenia, złoży z wykorzystaniem systemu teleinformatycznego w odpowiednim sądzie wieczystoksięgowym wniosek o ustanowienie Przejściowej Hipoteki.

- 11.5.5. Oświadczenie Emitenta o ustanowieniu Przejściowej Hipoteki zostanie przedłożone Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Hipoteki niezwłocznie, najpóźniej do Dnia Emisji.

W sytuacji, gdy złożenie oświadczenia o ustanowieniu Przejściowej Hipoteki będzie następować po Dniu Emisji z uwagi na sytuację określoną w pkt 11.5.3 powyżej, wyżej wskazany akt notarialny zostanie przedłożony Firmie Inwestycyjnej w kolejnym Dniu Roboczym po dniu wskazanym w pkt. 11.5.3.

Powyższe dokumenty powinny zostać dostarczone Administratorowi Zabezpieczeń w oryginale. Dopuszcza się dostarczenie Firmie Inwestycyjnej skanów powyższych dokumentów, pod warunkiem potwierdzenia przez Administratora Zabezpieczeń otrzymania ich w formie wymaganej Warunkami Emisji. Za wystarczające uznaje się przekazanie takiego potwierdzenia

przez Administratora Zabezpieczeń za pośrednictwem poczty elektronicznej na uzgodniony pomiędzy stronami adres e-mail Firmy Inwestycyjnej.

11.5.6. Termin ustanowienia Przejściowej Hipoteki

Przejściowa Hipoteka zostanie ustanowiona na najwyższym (pierwszym) miejscu hipotecznym w terminie 360 dni od dnia złożenia oświadczenia przed notariuszem. Przez ustanowienie Przejściowej Hipoteki rozumie się prawomocne dokonanie odpowiedniego wpisu w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości przed Podziałem.

11.5.7. Wycena Nieruchomości przed Podziałem

Zgodnie z art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach Emitent poddał prawo użytkowania wieczystego Nieruchomości przed Podziałem wycenie uprawnionego biegłego. Podmiot Dokonujący Wyceny Nieruchomości przed Podziałem posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny przedmiotów Hipoteki oraz zachowuje bezstronność i niezależność.

Wycena prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości przed Podziałem wraz ze wskazaniem operatu szacunkowego została przedstawiona w tabeli poniżej. W tabeli zaprezentowano wycenę prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości przed Podziałem według stanu na dzień jej sporządzenia przy zastosowaniu podejścia porównawczego. Wycena docelowa prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości przed Podziałem po zakończeniu planowanej na niej inwestycji została przedstawiona w celach informacyjnych w skrócie wyceny. Skróć wyceny prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości przed Podziałem stanowi załącznik nr 2 do Warunków Emisji.

Przedmiot hipoteki	Wycena	Operat
Nieruchomość przed Podziałem	Wartość rynkowa: 18 472 700 PLN ▪ Etap I: 6 492 300 PLN ▪ Etap II: 5 773 90 PLN ▪ Etap III: 6 211 500 PLN	Operat szacunkowy prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości przed Podziałem Wycena z dnia 22.10.2025 r.

Wycena nie stanowi gwarancji, że w razie zaistnienia takiej potrzeby, dany przedmiot hipoteki zostanie sprzedany po tej cenie.

11.5.8. Okresowa Wycena Nieruchomości i Wskaźnik LTV

- a) Do dnia wykupu wszystkich Obligacji, Emitent zobowiązany jest do udostępnienia na Stronie Internetowej Emitenta Okresowej Wyceny Nieruchomości stanowiących na dzień jej sporządzenia przedmiot Hipoteki, w formie operatów szacunkowych przygotowanych przez niezależnego rzeczoznawcę zaakceptowanego przez Firmę Inwestycyjną i zgodnie z zaakceptowaną przez nią metodologią wyceny dostosowaną do stanu Nieruchomości na dzień takiej wyceny:
 - i. co najmniej 1 (jeden) raz w każdym roku kalendarzowym począwszy od roku 2026 – nie później niż w dniu 30 czerwca danego roku kalendarzowego;
 - ii. na każde żądanie Administratora Zabezpieczeń zgłoszone w związku z wystąpieniem zdarzenia określonego w pkt. 9.1 - 9.2.2. lub Przypadku Naruszenia – w terminie 20 (dwadzieścia) Dni Roboczych od dnia zgłoszenia żądania przez Administratora Zabezpieczeń
- b) Data, na którą w Okresowej Wycenie Nieruchomości określona zostanie wartość Nieruchomości nie może przypadać wcześniej niż 20 (dwadzieścia) Dni Roboczych przed dniem przedłożenia Firmie Inwestycyjnej Okresowej Wyceny Nieruchomości.

- c) W przypadku, gdy w Dniu Ustalenia Wskaźnika LTV wartość Wskaźnika LTV będzie wyższa niż 85% (osiemdziesiąt pięć procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta) Emitent będzie zobowiązany do dokonania jednej z poniższych czynności (według własnego wyboru):
- i. dokonania – w terminie 30 (trzydzieści) Dni Roboczych od Dnia Ustalenia Wskaźnika LTV – Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta, w wyniku którego wartość Wskaźnika LTV spadnie do poziomu nie wyższego niż 85% (osiemdziesiąt pięć procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta) („**Obligatoryjny Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta**”);
 - ii. zapewnienia ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia Zobowiązań z Obligacji w postaci Potencjalnej Hipoteki Dodatkowej, której wartość wykazana w wycenie sporządzonej przez podmiot spełniający kryteria określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach (wybrany przez Emitenta i zaakceptowany przez Firmę Inwestycyjną oraz Administratora Zabezpieczeń) zapewni spadek Wskaźnika LTV do poziomu nie wyższego niż 85% (osiemdziesiąt pięć procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta), przy czym:
 - A. jeżeli właścicielem, względnie użytkownikiem wieczystym takiej Potencjalnej Nieruchomości Dodatkowej, będzie podmiot spoza Grupy Emitenta lub nie będzie Badimex:
 - 1. złoży pisemne oświadczenie na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w którym potwierdzi, że nie jest niewypłacalny, ani zagrożony niewypłacalnością, ani nie zostało wobec niego ogłoszone postępowanie upadłościowe, ani też nie został złożony wniosek o ogłoszenie jego upadłości, nie toczy się wobec niego żadne postępowanie restrukturyzacyjne, ani też nie został złożony wniosek o otwarcie takiego postępowania oraz nie zachodzą żadne inne okoliczności faktyczne lub prawne, które uzasadniałyby wszczęcie wobec niego postępowania upadłościowego lub restrukturyzacyjnego;
 - 2. nie został wpisany w Krajowym Rejestrze Zadłużonych;
 - 3. przedstawi aktualne (nie starsze niż 14 dni) zaświadczenie o niezaleganiu w podatkach (art. 306e. Ordynacji Podatkowej) i zaświadczenie o niezaleganiu w opłacie składek (art. 50 ust. 6 Ustawy o Systemie Ubezpieczeń Społecznych),
 - B. Potencjalna Hipoteka Dodatkowa zostanie ustanowiona na podstawie oświadczenia woli o ustanowieniu Potencjalnej Hipoteki Dodatkowej złożonego przez podmiot będący właścicielem (użytkownikiem wieczystym) Potencjalnej Nieruchomości Dodatkowej („**Oświadczenie o Ustanowieniu Potencjalnej Hipoteki Dodatkowej**”) w terminie 30 (trzydzieści) Dni Roboczych od Dnia Ustalenia Wskaźnika LTV, w którym wartość Wskaźnika LTV wzrosła powyżej 85% (osiemdziesiąt pięć procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta). W tym samym terminie właściciel (użytkownik wieczysty) Potencjalnej Nieruchomości Dodatkowej zobowiązany będzie zapewnić złożenie we właściwym sądzie wieczystoksięgowym prawidłowego, kompletnego i należycie opłaconego wniosku o wpis Potencjalnej Hipoteki Dodatkowej w księdze wieczystej Potencjalnej Nieruchomości Dodatkowej,
 - C. Emitent poinformuje Obligatariuszy, Administratora Zabezpieczeń i Firmę Inwestycyjną o złożeniu Oświadczenia o Ustanowieniu Potencjalnej Hipoteki

Dodatkowej niezwłocznie, nie później niż w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych od dnia jego złożenia. W tym samym terminie Emitent opublikuje na Stronie Internetowej Emitenta wycenę Potencjalnej Nieruchomości Dodatkowej, o której mowa ppkt. ii. powyżej,

- D. Potencjalna Hipoteka Dodatkowa zostanie ustanowiona (tj. prawomocnie wpisana w księdze wieczystej Potencjalnej Nieruchomości Dodatkowej) w terminie 12 (dwunastu) miesięcy od dnia złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Potencjalnej Hipoteki Dodatkowej,
- E. Potencjalna Hipoteka Dodatkowa będzie zabezpieczać Zobowiązania z Obligacji do maksymalnej sumy hipotecznej w wysokości równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji według stanu na Dzień Weryfikacji,
- F. Potencjalna Hipoteka Dodatkowa będzie korzystać z 1 (pierwszego) miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia, z zastrzeżeniem, że Potencjalna Hipoteka Dodatkowa może w przyszłości korzystać z równorzędnego miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia z innymi hipotekami ustanowionymi na Potencjalnej Nieruchomości Dodatkowej na zabezpieczenie Pozostałych Obligacji, przy czym łączna wartość wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji i Pozostałych Obligacji zabezpieczonych hipoteką na Potencjalnej Nieruchomości Dodatkowej nie może być wyższa niż 10.000.000 PLN (dziesięć milionów złotych),
- G. Zaspokojenie z Potencjalnej Nieruchomości Dodatkowej jako przedmiotu Potencjalnej Hipoteki Dodatkowej będzie mogło nastąpić w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne wobec właściciela (użytkownika wieczystego) Potencjalnej Nieruchomości Dodatkowej będzie prowadzone z przedmiotu Potencjalnej Hipoteki Dodatkowej (tj. z Potencjalnej Nieruchomości Dodatkowej) i będzie zmierzać do zajęcia egzekucyjnego Potencjalnej Nieruchomości Dodatkowej, licytacji Potencjalnej Nieruchomości Dodatkowej oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji Potencjalnej Nieruchomości Dodatkowej pomiędzy Obligatariuszy zgodnie z Umową Administrowania Zabezpieczeniami,
- H. Nie jako zabezpieczenie Obligacji, a jako instrument usprawniający zaspokojenie Obligatariuszy z Potencjalnej Nieruchomości Dodatkowej jako przedmiotu Potencjalnej Hipoteki Dodatkowej, właściciel (użytkownik wieczysty) Potencjalnej Nieruchomości Dodatkowej w dniu złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Potencjalnej Hipoteki Dodatkowej, a niebędący Emitentem, 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 Potencjalnej Nieruchomości Dodatkowej co do Zobowiązań z Obligacji do wysokości równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji z Potencjalnej Nieruchomości Dodatkowej**”). Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Potencjalnej Nieruchomości Dodatkowej klauzuli wykonalności zgodnie z procedurą określoną w tym oświadczeniu po ustanowieniu Potencjalnej Hipoteki Dodatkowej i pod warunkiem: 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. Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu

o Poddaniu się Egzekucji z Potencjalnej Nieruchomości Dodatkowej klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2038 r., z zastrzeżeniem, że uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Potencjalnej Nieruchomości Dodatkowej klauzuli wykonalności wygaśnie z chwilą spełnienia wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji;

- iii. zdeponowania – w terminie 30 (trzydzieści) Dni Roboczych od Dnia Weryfikacji – na rachunku pieniężnym powiązany z prowadzonym przez Firmę Inwestycyjną Rachunkiem Papierów Wartościowych Emitenta („**Rachunek Zastrzeżony**”) i objęcia nieodwołalną blokadą takiej kwoty środków pieniężnych, o którą podwyższenie łącznej wartości Nieruchomości będących przedmiotem ustanowionych Hipotek (z zastrzeżeniem, że na potrzeby niniejszego punktu Potencjalną Hipotekę Dodatkową uznaje się za ustanowioną z chwilą złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Potencjalnej Hipoteki Dodatkowej) wykazanej w ostatniej Okresowej Wycenie Nieruchomości prowadzić będzie do obniżenia Wskaźnika LTV do poziomu nie wyższego niż 85% (osiemdziesiąt pięć procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta). Jeżeli: (i) w kolejnym Dniu Ustalenia Wskaźnika LTV wartość Wskaźnika LTV będzie nie wyższa niż 85% (osiemdziesiąt pięć procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta) lub (ii) przed kolejnym Dniem Ustalenia Wskaźnika LTV, Emitent dokona Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta lub złoży Oświadczenie o Ustanowieniu Potencjalnej Hipoteki Dodatkowej, Emitent będzie uprawniony do zwolnienia spod blokady i wypłaty z Rachunku Zastrzeżonego kwoty środków pieniężnych stanowiącej różnicę pomiędzy kwotą środków zdeponowanych na Rachunku Zastrzeżonym prowadzonym przez Firmę Inwestycyjną i objętych nieodwołalną blokadą, a kwotą środków pieniężnych, o którą podwyższenie łącznej wartości Nieruchomości będących przedmiotem ustanowionych Hipotek (z zastrzeżeniem, że na potrzeby niniejszego punktu Potencjalną Hipotekę Dodatkową uznaje się za ustanowioną z chwilą złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Potencjalnej Hipoteki Dodatkowej) wykazanej w ostatniej Okresowej Wycenie Nieruchomości przekazanej Firmie Inwestycyjnej byłoby niezbędne do obniżenia Wskaźnika LTV do poziomu nie wyższego niż 85% (osiemdziesiąt pięć procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta).

11.5.9. Dozwolone obciążenia na przedmiotach Hipoteki

Po uprawomocnieniu się wpisu Hipoteki w księdze wieczystej, na przedmiotach Hipoteki lub ich części mogą być ustanawiane prawa obligacyjne lub ograniczone prawa rzeczowe, w szczególności na rzecz właścicieli, wieczystych użytkowników innych nieruchomości lub najemców, dzierżawców, użytkowników innych nieruchomości lub budowli wzniesionych na innych nieruchomościach lub podmiotów, których statutowym zadaniem jest działalność w szczególności w zakresie dostaw energii cieplnej, energii energetycznej, gazu, usług wodnokanalizacyjnych, lub telekomunikacyjnych, lub jednostek administracji rządowej lub samorządowej - w szczególności w zakresie dostawy ww. mediów, budowy infrastruktury technicznej, w tym dróg i innych ciągów komunikacyjnych, korzystania czy też konserwowania dróg, innych ciągów komunikacyjnych lub urządzeń uzbrojenia terenu usytuowanych na którymkolwiek z przedmiotów Hipoteki.

11.5.10. Zgoda na zmianę Przejściowej Hipoteki i zwolnienie Nieruchomości Wyodrębnianej

- a) Odlączenie (w wyniku zatwierdzenia nowego podziału działek ewidencyjnych Nieruchomości przez Podziałem poprzez uzyskanie prawomocnej decyzji, o której mowa w art. 96 Ustawy z o Gospodarce) z macierzystej księgi wieczystej, Nieruchomość Wyodrębnianej od Nieruchomości przed Podziałem przed spłatą wszystkich Zobowiązań z Obligacji i Pozostałych Obligacji, będzie możliwe, a Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony i zobowiązany do wyrażenia zgody na zmianę przedmiotu Przejściowej Hipoteki lub zwolnienie spod obciążenia Nieruchomości Wyodrębnianej oraz zgodę na bez obciążeniowe wyodrębnienie do nowej księgi wieczystej Nieruchomości Wyodrębnianej, pod warunkiem spełnienia łącznie następujących przesłanek:
- i. wystąpienia przez Emitenta do Administratora Zabezpieczeń z pisemnym wnioskiem o dokonanie zmiany przedmiotu Przejściowej Hipoteki albo o zwolnienie z Hipoteki Przejściowej Nieruchomości Wyodrębnianej oraz zgodę na bez obciążeniowe wyodrębnienie do nowej księgi wieczystej Nieruchomości Wyodrębnianej;
 - ii. przekazania przez Emitenta w dniu złożenia wniosku, o którym mowa w ppkt. i. powyżej, Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Zabezpieczeń oświadczenia stwierdzającego, że do dnia złożenia takiego oświadczenia nie wystąpiło zdarzenie stanowiące podstawę Wcześniejszego Wykupu, o którym mowa w pkt. 9.1 - 9.2, a jeśli wystąpiło, to stan faktyczny stanowiący zaistniałą podstawę Wcześniejszego Wykupu przestał trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostały usunięte, tak jakby podstawa Wcześniejszego Wykupu nigdy nie zaistniała wraz z oświadczeniem, że nie jest w zwłocie z wykonaniem zobowiązań wynikających z Obligacji oraz Pozostałych Obligacji i nie upłynął termin do wykonania wszystkich zobowiązań z nich wynikających;
 - iii. udostępnienia na Stronie Internetowej Emitenta aktualnej, tj. sporządzonej nie wcześniej niż 30 (trzydzieści) dni przed dniem złożenia wniosku, o którym mowa w ppkt. i. powyżej, nowej wyceny Nieruchomości przed Podziałem oraz Nieruchomości Docelowej, sporządzonej przez podmiot spełniający kryteria określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach (wybrany przez Emitenta i zaakceptowany przez Firmę Inwestycyjną);
 - iv. osiągnięcia poziomu Wskaźnika LTV na przedmiocie Docelowej Hipoteki, na poziomie nie wyższym niż 85% (osiemdziesiąt pięć procent);
- b) W przypadku spełnienia przesłanek określonych w pkt. 11.5.10 lit. a), a ponadto w przypadku spełnienia przesłanki utrzymania Wskaźnika LTV na poziomie nie wyższym niż 85%, o którym mowa w 11.5.10 lit. a) ppkt. iv, co zostanie potwierdzone przez Firmę Inwestycyjną (wystarczająca forma: e-mail), Administrator Zabezpieczeń zobowiązuje się do podjęcia wszelkich czynności faktycznych i prawnych niezbędnych do zwolnienia spod obciążenia Przejściowej Hipoteki Nieruchomości Wyodrębnianej albo dokonania zmiany przedmiotu Przejściowej Hipoteki, zgodnie z wnioskiem Emitenta, bez potrzeby uzyskiwania dodatkowych zgód Obligatariuszy ani podejmowania przez nich odrębnych czynności. Skutkiem wyodrębnienia Nieruchomości Wyodrębnianej z Przejściowej Hipoteki go będzie powstanie Docelowej Hipoteki na Docelowej Nieruchomości („**Docelowa Hipoteka**”).

11.5.11. Obecny i przyszły poziom Wskaźnika LTV

Z uwagi na planowane dokonanie po przeprowadzeniu emisji Obligacji podziału działek Nieruchomości przed Podziałem, docelowo z przedmiotu Przejściowej Hipoteki może zostać

wyodrębniona Nieruchomość Wyodrębniana (zmiana opisana w pkt. 11.5.10), skutkując tym samym zmianą wartości przedmiotu Docelowej Hipoteki oraz zmianą poziomu Wskaźnika LTV.

	Wycena	Wskaźnik LTV
Nieruchomość przed Podziałem (stan na dzień podpisania Warunków Emisji)	Wartość rynkowa: 18 472 700 PLN ▪ Etap I: 6 492 300 PLN ▪ Etap II: 5 773 900 PLN ▪ Etap III: 6 211 500 PLN	54,1%
Docelowa Nieruchomość (po zwolnieniu spod obciążenia Nieruchomości Wyodrębnianej- stan prognozowany)	Wartość rynkowa: 11 985 400 PLN ▪ Etap II: 5 773 900 PLN ▪ Etap III: 6 211 500 PLN	83,4%

Obecnie Nieruchomość przed Podziałem obejmująca 3 etapy została wyceniona na 18.472.700 PLN. Na dzień przygotowania Warunków Emisji stosunek łącznej wartości nominalnej wszystkich Obligacji będących przedmiotem Oferty do łącznej wartości Nieruchomości przed Podziałem wynosi 54,1%.

Po planowanym zwolnieniu spod obciążenia Nieruchomości Wyodrębnianej oraz wyrażeniu zgody na bez obciążeniowe wyodrębnienie do nowej księgi wieczystej Nieruchomości Wyodrębnianej, Docelowa Nieruchomość (obejmująca etap II oraz etap III) została na dzień 22 października 2025 r. wyceniona na kwotę 11.985.400 PLN, co sprawia, że Wskaźnik LTV osiągnie poziom 83,4%. Przed dokonaniem zmiany Emitent zobowiązuje się spełnić warunki opisane w pkt. 11.5.10 lit. a).

11.6. Weksel

- 11.6.1. Weksel zostanie wystawiony przez Emitenta i przekazany Administratorowi Zabezpieczeń do Dnia Emisji. Wraz z przekazaniem Administratorowi Zabezpieczeń Weksła, Emitent i Administrator Zabezpieczeń podpiszą w formie z podpisami notarialnie poświadczonymi deklarację wekslową przewidującą m.in., że: (i) kwota, na jaką może zostać wypełniony Weksel, nie może przekroczyć 200% (dwieście procent) wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji oraz (ii) najpóźniejszą datą, w jakiej może nastąpić uzupełnienie Weksła jest 31 grudnia 2038 r.
- 11.6.2. W przypadku realizacji Weksła nieprowadzącej do pełnego zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji, Emitent, na żądanie Administratora Zabezpieczeń wystawi, w terminie 10 (dziesięć) Dni Roboczych od dnia otrzymania takiego żądania, nowy Weksel wraz z deklaracją wekslową (o treści zbieżnej z pierwotnie wystawionym Wekslem wraz z deklaracją wekslową).
- 11.6.3. Weksel Własny zostanie zwrócony Emitentowi w terminie 14 (czternastu) dni od dnia, w którym nastąpi całkowita spłata wszelkich wierzytelności wynikających z Obligacji oraz zostanie to potwierdzone przez Emitenta Administratorowi Zabezpieczeń;
- 11.6.4. Nie jako zabezpieczenie Obligacji, a jako instrument usprawniający zaspokojenie Obligatariuszy z Weksła, Emitent w dniu wystawienia Weksła, złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w formie aktu notarialnego i w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji z całego majątku Emitenta co do zobowiązania wekslowego do kwoty w wysokości 200% (dwieście procent) wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji, a także zapłaty wszelkich kwot wynikających z odpowiedzialności osobistej Emitenta związanej z emisją Obligacji, oraz obowiązku zapłaty przez Emitenta Administratorowi Zabezpieczeń kosztów i wydatków poniesionych przez Administratora Zabezpieczeń w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązania pieniężnego z każdego z tych tytułów, a także jego wynagrodzenia za te czynności, („Oświadczenie Emitenta o Poddaniu się Egzekucji”). Administrator Zabezpieczeń

będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu Emitenta o Poddaniu się Egzekucji klauzuli wykonalności zgodnie z procedurą określoną w tym oświadczeniu pod warunkiem niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązania wekslowego pomimo wezwania Emitenta przez Administratora Zabezpieczeń do jego wykonania w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 5 (pięć) Dni Roboczych. Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu Emitenta o Poddaniu się Egzekucji klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2038 r., z zastrzeżeniem, że uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu Emitenta o Poddaniu się Egzekucji klauzuli wykonalności wygaśnie z chwilą spełnienia wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji.

11.7. Umowa Podporządkowania

11.7.1. Umowa Podporządkowania Pożyczek Badimex

Emitent podpisał w dniu 2 lutego 2024 r. z Badimex umowę pożyczki odnawialnej do kwoty 30.000.000 zł. Saldo Pożyczek istniejących w kwocie 7.200.000 zł, które zostanie objęte umową podporządkowania zostało określone w niniejszych Warunkach Emisji jako Pożyczki Badimex. Dla wyjaśnienia wszystkich wątpliwości, Emitent może bez żadnych ograniczeń korzystać z umowy pożyczki odnawialnej w wysokości ponad podporządkowane saldo w wysokości 7.200.000 zł.

Nie później niż do Dnia Emisji Emitent jako dłużnik zawrze z Badimex jako wierzycielem podporządkowanym oraz z Administratorem Zabezpieczeń umowę podporządkowania dotyczącą podporządkowania wierzytelności z tytułu Pożyczek Badimex („**Umowa Podporządkowania Pożyczek Badimex**”).

Zgodnie z Umową Podporządkowania Pożyczek Badimex, zapłata przez Emitenta jako dłużnika i otrzymanie przez Badimex będącego wierzycielem podporządkowanym jakiegokolwiek kwoty z tytułu podporządkowanych wierzytelności będzie niedozwolone w przypadku spadku salda zadłużenia z umowy pożyczki odnawialnej poniżej 7.200.000 zł do końca trwania okresu podporządkowania tj. do dnia zaspokojenia wszystkich roszczeń z tytułu Obligacji. Spod podporządkowania wyłączone są odsetki należne Badimex z tytułu udzielonych Pożyczek Badimex.

Emitent, Badimex oraz Administrator Zabezpieczeń mogą dokonać zmiany umowy podporządkowania poprzez przyjęcie, że zapłata jakiegokolwiek kwoty, o której mowa w trzecim akapicie niniejszego przepisu jest niedozwolona do dnia zaspokojenia wszystkich roszczeń z tytułu Obligacji oraz Pozostałych Obligacji. Każdy Obligatariusz obejmując lub nabywając Obligacje wyraża z góry bezwarunkowo zgodę bez potrzeby składania dodatkowych oświadczeń na dokonanie opisanych zmian Umowy Podporządkowania Pożyczek Badimex opisanych w niniejszym punkcie.

11.7.2. Umowa Podporządkowania Pożyczek Dozwolonych – zabezpieczenie przyszłe

Emitent jako dłużnik zawrze z Wierzycielem Podporządkowanym udzielającym Pożyczki Dozwolonej oraz z Administratorem Zabezpieczeń umowę podporządkowania dotyczącą podporządkowania wierzytelności z tytułu Pożyczki Dozwolonej w terminie do 30 dni od dnia zawarcia umowy Pożyczki Dozwolonej („**Umowa Podporządkowania Pożyczek Dozwolonych**”).

Zapłata przez Emitenta jako dłużnika i otrzymanie przez udzielającego Pożyczki Dozwolonej będącego wierzycielem podporządkowanym jakiegokolwiek kwoty z tytułu podporządkowanych wierzytelności będzie niedozwolone do końca trwania okresu podporządkowania, tj. do dnia zaspokojenia wszystkich roszczeń z tytułu Obligacji. Podporządkowanie będzie polegało m.in. na ustaleniu spłaty wszystkich pożyczek podporządkowanych (wartości nominalnej) udzielonych Emitentowi na dzień przypadający po Dniu Wykupu.

Emitent, Wierzyciel Podporządkowany oraz Administrator Zabezpieczeń mogą dokonać zmiany opisanej powyżej umowy podporządkowania poprzez przyjęcie, że zapłata jakiegokolwiek kwoty, o której mowa w poprzednim akapicie jest niedozwolona do dnia zaspokojenia wszystkich roszczeń z tytułu Obligacji oraz Pozostałych Obligacji. Każdy Obligatariusz obejmując lub nabywając Obligacje wyraża z góry bezwarunkowo zgodę bez potrzeby składania dodatkowych oświadczeń na dokonanie opisanych zmian umowy podporządkowania opisanej w niniejszym punkcie.

11.8. Opis sposobu zaspokojenia z Zabezpieczenia

- 11.8.1. W przypadku braku spełnienia przez Emitenta, zgodnie z Warunkami Emisji, w całości lub w części Zobowiązań z Obligacji, po uprzednim uzyskaniu pisemnego stanowiska od któregośkolwiek z Obligatariuszy, w którym Obligatariusz zażąda od Administratora Zabezpieczeń podjęcia działań zmierzających do zaspokojenia zabezpieczonych wierzytelności, Administrator Zabezpieczeń przystąpi do zaspokojenia takich wierzytelności z zabezpieczenia Obligacji, w tym z przedmiotu Hipotek. Obligatariusz może przekazać swoje stanowisko Administratorowi Zabezpieczeń listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres Administratora Zabezpieczeń lub przesłać je za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres e-mail Administratora Zabezpieczeń pod warunkiem opatrzenia stanowiska kwalifikowanym podpisem elektronicznym. Obligatariusz zobowiązany jest przekazać wraz ze stanowiskiem Świadcstwo Depozytowe lub inny dokument potwierdzający zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania przez niego Obligacji na dzień sporządzenia stanowiska.
- 11.8.2. W przypadku uzyskania kompletnego stanowiska Obligatariusza, Administrator Zabezpieczeń zawiadomi Emitenta i Dłużników Hipotecznych, którymi na moment zawiadomienia nie będzie Emitent, co najmniej za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres email: biuro@adatex.pl lub na piśmie listem poleconym na adres siedziby Emitenta o powzięciu informacji o niespełnieniu Zobowiązań z Obligacji i wyznaczy Emitentowi termin 21 (dwadzieścia jeden) Dni Roboczych na podjęcie stosownych czynności prowadzących do zaspokojenia Zobowiązań z Obligacji. Po upływie wyznaczonego terminu, w razie niewykonania czynności przez Emitenta, Administrator Zabezpieczeń przystąpi do czynności zmierzających do uzyskania tytułów wykonawczych będących podstawą do wszczęcia postępowania egzekucyjnego oraz do zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy z zabezpieczenia Obligacji, w tym z przedmiotu Hipoteki.
- 11.8.3. Zaspokojenie roszczeń z przedmiotu Zabezpieczenia będzie dokonywane zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji oraz odpowiednimi przepisami prawa powszechnie obowiązującego w Rzeczypospolitej Polskiej, w tym przepisami Kodeksu postępowania cywilnego.
- 11.8.4. Administrator Zabezpieczeń działając w imieniu własnym, lecz na rzecz Obligatariuszy zainicjuje przed właściwym sądem postępowanie cywilne celem uzyskania tytułu wykonawczego dla Oświadczeń Egzekucyjnych będących podstawą wszczęcia postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone przez komornika w oparciu o przepisy części III Kodeksu postępowania cywilnego (postępowanie egzekucyjne).
- 11.8.5. Postępowanie egzekucyjne z przedmiotu Hipoteki będzie zmierzać do zajęcia Nieruchomości stanowiącej przedmiot Hipoteki, licytacji przedmiotu Hipoteki oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji przedmiotu Hipoteki zgodnie z Umową Administrowania Zabezpieczeniami.
- 11.8.6. Zaspokojenie z Weksla będzie polegało na wypełnieniu Weksla zgodnie z deklaracją wekslową, przedstawieniu Weksla Emitentowi do zapłaty oraz dalszym dochodzeniu roszczeń w przypadku

braku zapłaty, w tym w ramach postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone z całego majątku Emitenta.

11.8.7. Wszelkie kwoty otrzymane przez Administratora Zabezpieczeń w wyniku dochodzenia zaspokojenia z Zabezpieczeń zostaną wykorzystane na poczet zabezpieczonych wierzytelności w następującej kolejności:

- a) Kwota Wykupu wynikająca z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,
- b) Kwota Odsetek wynikających z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,
- c) odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,
- d) inne wierzytelności dotyczące lub związane z wykonywaniem Umowy Administrowania Zabezpieczeniami w interesie Obligatariuszy.

Kwoty otrzymane przez Administratora Zabezpieczeń proporcjonalnie rozdzielone na poczet wierzytelności wynikających z wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji zgodnie z kolejnością, o której mowa w lit. a) -d) powyżej, przy czym spełnienie świadczenia będzie następowało w walucie, w jakiej Obligacje zostały wyemitowane. Przeliczenie kursów walut będzie następowało zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa na zasadach ogólnych.

11.8.8. W przypadku, gdy kwota środków pieniężnych uzyskanych przez Administratora Zabezpieczeń w toku egzekucji z każdego z ustanowionych Zabezpieczeń będzie wyższa od wymagalnych Zobowiązań wynikających z Obligacji, Administrator będzie uprawniony zatrzymać takie środki do czasu całkowitej spłaty przez Emitenta wszelkich wierzytelności z tytułu Obligacji. Niezwłocznie, przy czym nie później niż w terminie 3 Dni Roboczych po dokonaniu terminowej całkowitej spłaty przez Emitenta wszelkich wierzytelności z tytułu Obligacji, Administrator zwróci środki, o których mowa w zdaniu poprzednim, na rachunek bankowy podmiotu, od którego środki te zostały wyegzekwowane.

12. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

12.1. 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 Zgromadzenia Obligatariuszy, a także podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy reguluje Ustawa o Obligacjach, Warunki Emisji oraz Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy, stanowiący załącznik nr 1 do Warunków Emisji.

12.2. Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy. W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji.

13. OBOWIĄZKI INFORMACYJNE

13.1. Emitent będzie publikował Raporty Okresowe na Stronie Internetowej Emitenta oraz zgodnie z obowiązującymi Emitenta przepisami dotyczącymi przekazywania sprawozdań finansowych przez spółki publiczne w terminach określonych w tych przepisach oraz zgodnie z Regulacjami Rynku Regulowanego.

13.2. Emitent będzie publikował na Stronie Internetowej Emitenta oświadczenie o spełnieniu lub niespełnieniu warunków wskazanych w pkt. 9.2.3 za okres danego kwartału kalendarzowego („Oświadczenie Zgodności”) w terminie publikacji raportów okresowych zgodnie ze wzorem wskazanym w załączniku nr 3.

- 13.3.** Emitent będzie publikował na Stronie Internetowej Emitenta, nie później niż w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od dnia opublikowania na Stronie Internetowej Emitenta Okresowej Wyceny Nieruchomości – oświadczenie o wysokości Wskaźnika LTV na ostatni Dzień Ustalenia Wskaźnika LTV.
- 13.4.** Emitent będzie publikował na Stronie Internetowej Emitenta również wszelkie inne informacje i dokumenty, które Emitent – jako emitent Obligacji – obowiązany jest przekazywać Obligatariuszom lub do publicznej wiadomości zgodnie z przepisami prawa powszechnie obowiązującego lub regulacji obowiązujących Emitenta.
- 13.5.** Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na Stronie Internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach, Emitent będzie przekazywać w formie drukowanej Firmie Inwestycyjnej pełniącej funkcję Agenta Dokumentacyjnego – w terminie nie dłuższym niż 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na Stronie Internetowej Emitenta.

14. ZAWIADOMIENIA

- 14.1.** 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 publikowane na Stronie Internetowej Emitenta, z wyłączeniem sytuacji odrębnie uregulowanych w Propozycji Nabycia lub Warunkach Emisji.
- 14.2.** Wszelkie zawiadomienia skierowane 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.

15. ZMIANA TREŚCI WARUNKÓW EMISJI

- 15.1.** Do Dnia Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji poprzez udostępnienie inwestorom aneksu do Warunków Emisji. Inwestorom, którzy złożyli zapis przysługiwać będzie prawo do uchylecia się od skutków złożonego oświadczenia woli w terminie 2 (dwa) Dni Roboczych od dnia udostępnienia inwestorom aneksu do Warunków Emisji. Powyższe uprawnienie nie będzie przysługiwać inwestorom w przypadku, gdy zmiana Warunków Emisji związana będzie jedynie ze zmianą harmonogramu Oferty Obligacji.
- 15.2.** Po Dniu Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji wyłącznie w zakresie (i) zmiany podmiotu pełniącego funkcję Administratora Zabezpieczeń oraz (ii) podjęcie działań mających na celu ustanowienie dodatkowego zabezpieczenia Zobowiązań z Obligacji zgodnie z pkt. 11.5.8 lit. c) ppkt. ii.
- 15.3.** W przypadku zmiany podmiotu pełniącego funkcję administratora Zabezpieczeń, Emitent zobowiązany jest zapewnić przeniesienie lub ustanowienie na rzecz nowego podmiotu pełniącego funkcję administratora Zabezpieczeń wszystkich Zabezpieczeń, jak również złożenie na rzecz nowego podmiotu pełniącego funkcję administratora Zabezpieczeń wszystkich Oświadczeń Egzekucyjnych, nie później niż do dnia wygaśnięcia Umowy Administrowania Zabezpieczeniami.
- 15.4.** 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.
- 15.5.** Każda inna zmiana Warunków Emisji po Dniu Emisji wymaga zawarcia jednobrzmiących porozumień zawartych przez Emitenta z każdym z Obligatariuszy lub uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy oraz zgody Emitenta.

16. PRZEDAWNIE ZOBOWIĄZAŃ Z OBLIGACJI

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

17. OPODATKOWANIE

- 17.1.** Emitent nie składa żadnych oświadczeń odnoszących się do indywidualnych kwestii podatkowych związanych z płatnościami lub otrzymywaniem środków finansowych związanych z Obligacjami. Jest wskazane, aby każdy inwestor rozważający objęcie lub nabycie Obligacji lub Obligatariusz zasięgnął porady profesjonalnego konsultanta z zakresu podatków.

18. PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA

- 18.1.** 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 Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A.

19. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 19.1.** W sprawach związanych z Obligacjami, Firma Inwestycyjna działa wyłącznie jako pełnomocnik Emitenta i nie ponosi żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Kwoty Odsetek oraz Kwoty Wykupu Obligacji, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji.
- 19.2.** W sprawach związanych z Obligacjami, Agent Płatniczy, Agent Kalkulacyjny, Agent Techniczny, Firma Inwestycyjna 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, a w przypadku ustanowienia Potencjalnej Hipoteki Dodatkowej – także właściciela (użytkownika wieczystego) Potencjalnej Nieruchomości Dodatkowej.
- 19.3.** Agent Płatniczy, Agent Kalkulacyjny, Agent Techniczny, Firma Inwestycyjna ani Administrator Zabezpieczeń nie dokonują weryfikacji lub oceny ryzyka Emitenta oraz ryzyka inwestycji w Obligacje lub oceny ryzyka Emitenta, a w przypadku ustanowienia Potencjalnej Hipoteki Dodatkowej – także właściciela (użytkownika wieczystego) Potencjalnej Nieruchomości Dodatkowej.
- 19.4.** W przypadku gdy jakiegokolwiek postanowienia Warunków Emisji dotyczące wypłaty świadczeń pieniężnych okażą się być sprzeczne z Regulacjami KDPW, pierwszeństwo przed stosowaniem postanowień Warunków Emisji w tym zakresie mają odpowiednie Regulacje KDPW.

20. ZAŁĄCZNIKI

- 20.1.** Załączniki do niniejszych Warunków Emisji wraz z wszelkimi ewentualnymi późniejszymi zmianami stanowią ich integralną część.

- 20.2.** Załącznikami do Warunków Emisji są:

Załącznik nr 1 - Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy;

Załącznik nr 2 - Skrót Wyceny Nieruchomości przed Podziałem;

Załącznik nr 3 - Wzór Oświadczenia Zgodności

W imieniu **ADATEX S.A.** (Emitent)

Podpisuje
z Cencert

Podpisany elektronicznie przez
Robert Paweł Kijak
29.10.2025
11:12:46 +01'00'

Robert Kijak

Prezes Zarządu

(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Załącznik nr 1 do Warunków Emisji

REGULAMIN ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

Postanowienia Ogólne

§ 1

1. Niniejszy Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy („**Regulamin**”) znajduje zastosowanie do Obligacji serii B wyemitowanych przez ADATEX S.A. z siedzibą w Dąbrowie Górniczej na podstawie Uchwały Emisyjnej Emitenta.
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 Obligacjach („**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 posiadanych przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt. 44 Ustawy o Rachunkowości oraz 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. 9.2.5 zdanie drugie 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 (czternaście) 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 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 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 oraz – w przypadku Obligacji wprowadzonych do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu – w drodze raportu bieżącego. W przypadku zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy na podstawie upoważnienia sądu, o którym mowa w § 1 ust. 4 powyżej, ogłoszenie może zostać opublikowane w dzienniku ogólnopolskim.

Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy

§ 5

Zgromadzenie Obligatariuszy odbywa się w siedzibie Emitenta lub w Warszawie lub w innym miejscu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej wskazanym w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy.

§ 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 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy i nie mogą 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 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 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 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 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;zwanym 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;
 - c) innych spraw zastrzeżonych w Warunkach Emisji do kompetencji Zgromadzenia Obligatariuszy.
5. Do dnia wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji zapadają większością 3/4 głosów. Od dnia wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji wymagają zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
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 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 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy. Brak publikacji oświadczenia oznacza brak zgody Emitenta na zmianę Warunków Emisji. W przypadku Obligacji wprowadzonych do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, Emitent publikuje informację o zgodzie lub braku zgody na zmianę Warunków Emisji również w drodze raportu bieżącego.

§ 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 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 Zabezpieczenia 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

Załącznik nr 2 do Warunków Emisji

Wycena p. gr. 5/6, 7/1, 8/5, 10/4, 11/6, 74/2, 98/1, 100/3 i 102/1 w Chorzowie z budowanymi budynkami 1

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Ogólna charakterystyka nieruchomości.

Nieruchomości gruntowe oznaczone nr 5/6, 7/1, 8/5, 10/4, 11/6, 74/2, 98/1, 100/3 i 102/1 zlokalizowane są w pobliżu ulic 75 Pułku Piechoty, Strzelców Bytomskich i Raciborskiej w Chorzowie. Ich łączna powierzchnia wynosi 1,4477 ha. Opisane są w Księdze Wieczystej Nr KA1C/00007777/0, prowadzonej w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Chorzowie. Działki są w użytkowaniu wieczystym i mają wspólny dość regularny kształt, zbliżony do trapezu i płaską konfigurację. Dojazd z ulic 75 Pułku Piechoty i Strzelców Bytomskich i Raciborskiej.

Uzbrojenie terenu kompletne: Na wycenianych działkach planowano pierwotnie budowę trzech budynków (A, B i C) wielorodzinnych z garażami na dwóch kondygnacjach podziemnych. Wydana została już Decyzja o Pozwoleniu na Budowę z dnia 29.12.2023 r. Obecnie potencjalni Nabywcy przygotowali nową dokumentację związaną z budową sześciu budynków mieszkalnych. Planowany jest również podział działek na trzy etapy. Wstępnie będą to działki o powierzchni 0,5088 ha – etap I, na której wybudowane zostaną budynki C (VII kondygnacji, 47 mieszkań – PUM 2 425,7 m² + 90 m² 2 lokale handlowo usługowe na parterze) i D (VIII kondygnacji, 68 mieszkań – PUM 3 523,1 m² + 120 m² 2 lokale handlowo usługowe na parterze). Druga działka – etap 2 będzie miała powierzchnię około 0,4525 ha i będą tam budynek A (VII kondygnacji, 39 mieszkań – PUM 2 405,3 m² + 110 m² 1 lokal usługowy na parterze) i B (VII kondygnacji, 47 mieszkań – PUM 2 471,8 m² + 90 m² 2 lokale handlowo usługowe na parterze). Trzecia działka – etap 3 będzie miała powierzchnię około 0,4868 ha i będą tam budynek E (IX kondygnacji, 77 mieszkań – PUM 3 983,8 m² + 120 m² 2 lokale usługowe na parterze) i F (IX kondygnacji, 77 mieszkań – PUM 3 983,4 m² + 120 m² 2 lokale handlowo usługowe na parterze). Pod budynkami będą garaże podziemne. Inwestycja nie została jeszcze rozpoczęta. Nie ma jeszcze zamiaru Pozwolenia na Budowę.

Dojazd bezpośredni z ulicy 75 Pułku Piechoty. W ramach inwestycji ma być wykonana dodatkowa infrastruktura – dojazd, parkingi, chodniki, wiaty na śmiecie i plac zabaw.

Cel wyceny.

Celem opracowania jest oszacowanie aktualnej wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego działek nr 5/6, 7/1, 8/5, 10/4, 11/6, 74/2, 98/1, 100/3 i 102/1 o łącznej powierzchni 1,4477 ha przy ulicy 75 Pułku Piechoty w Chorzowie z planowaną tam budową sześciu budynków wielorodzinnych z garażami dla zabezpieczenia emisji obligacji.

Data sporządzenia operatu szacunkowego

22 październik 2025 r.

Oszacowana aktualna wartość rynkowa:

$$W_A = 18\,472\,700,- \text{ zł}$$

Słownie: osiemnaście milionów czterysta siedemdziesiąt dwa tysiące siedemset zł.

Oszacowana wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego działek z uwzględnieniem „Pozwolenia na budowę” w I etapie inwestycji dla powierzchni działki ok. 0,5088 ha wynosi:

$W_{Gr-I \text{ etap}} = 6\,492\,300,- \text{ zł}$ (**Słownie:** sześć milionów czterysta dziewięćdziesiąt dwa tysiące trzysta zł).

Oszacowana wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego działek z uwzględnieniem „Pozwolenia na budowę” w II etapie inwestycji dla powierzchni działki ok. 0,4525 ha wynosi:

$W_{Gr-II \text{ etap}} = 5\,773\,900,- \text{ zł}$ (**Słownie:** pięć milionów siedemset siedemdziesiąt trzy tysiące dziewięćset zł).

Oszacowana wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego działek z uwzględnieniem „Pozwolenia na budowę” w III etapie inwestycji dla powierzchni działki ok. 0,4868 ha wynosi:

$W_{Gr-III \text{ etap}} = 6\,211\,500,- \text{ zł}$ (**Słownie:** sześć milionów dwieście jedenaście tysięcy pięćset zł).

Prognozowana wartość po wykonaniu planowanej inwestycji:

$W_P = 180\,350\,300,- \text{ zł}$ (**Słownie:** sto osiemdziesiąt milionów trzysta pięćdziesiąt tysięcy trzysta zł).

Pieczęć i podpis rzeczoznawcy:

USŁUGI PROJEKTOWE I BUDOWLANE – mgr inż. Arkadiusz Kumański



Załącznik nr 3 do Warunków Emisji

Dąbrowa Górnicza , dnia [●]

WZÓR OŚWIADCZENIA ZGODNOŚCI

Od: **ADATEX spółka akcyjna** z siedzibą w Dąbrowie Górniczej, ul. Graniczna 34B/U24 wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice Wschód w Katowicach, [] Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000451245, NIP: 6922492411, REGON: 021441191, o kapitale zakładowym w wysokości 32.061.135 PLN („**Emitent**”).

Do: **Obligatariusze** obligacji serii B wyemitowanych przez Emitenta („**Obligacje**”), dla których prawa oraz obowiązki Emitenta i obligatariuszy zostały określone w dokumencie: „*Warunki emisji obligacji serii B emitowanych przez ADATEX S.A. z siedzibą w Dąbrowie Górniczej*” („**Warunki Emisji**”)

Szanowni Państwo,

Niniejsze Oświadczenie Zgodności składane jest w związku z Obligacjami, w wykonaniu pkt. 13.2 Warunków Emisji, na dzień [●].

Emitent oświadcza, iż:

W okresie [●] kwartału zakończonego w dniu [●] roku nie wystąpiło zdarzenie stanowiące podstawę Wcześniejszego Wykupu / wystąpiło zdarzenie stanowiące podstawę Wcześniejszego Wykupu polegające na: [●]

Wskaźnik Zadłużenia Netto wynosi: [●]

Wskaźnik LTV wynosi: [●]

Wszelkie pojęcia pisane z wielkiej litery w niniejszym dokumencie, a nie zdefiniowane w nim odmiennie, mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.

W imieniu Emitenta:

[●]

Załącznik 5.7. Umowa administrowania zabezpieczeniami

UMOWA ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI

zawarta w Warszawie pomiędzy:

Wojciechem Pfadt, prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą Kancelaria Prawna Wojciech Pfadt Radca Prawny, NIP: 9511467270, REGON: 12178415, adres do doręczeń: ul. Zaciszna 12, 05-822 Milanówek, Polska

zwanym dalej: **Administratorem Hipoteki** lub **Administratorem Zabezpieczeń**,

a

Adatex S.A. z siedzibą w Dąbrowie Górniczej, adres: ul. Graniczna 34B, lok. U24, 41-300 Dąbrowa Górnicza, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000451245, REGON: 021441191, NIP: 6922492411, o kapitale zakładowym (wpłaconym w całości) PLN 32.061.135,00 reprezentowaną przez: Roberta Kijaka

zwaną dalej: **Emitentem**

zwanymi łącznie Stronami lub z osobna Stroną,

o następującej treści:

ZWAŻYWSZY, ŻE:

1. *Emitent zamierza wyemitować obligacje na okaziciela serii B, będące obligacjami w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o obligacjach, o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż PLN 10.000.000 ;*
2. *Emitent zamierza zabezpieczyć roszczenia obligatariuszy z tytułu Obligacji poprzez ustanowienie hipoteki na nieruchomości oraz dodatkowo, w celu usprawnienia procesu egzekucji, złożyć i doprowadzić, na warunkach określonych w Warunkach Emisji Obligacji, do złożenia oświadczeń o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 kpc. Nadto Emitent zamierza ustanowić zabezpieczenia w formie weksla in blanco oraz umowy podporządkowania pożyczek ;*
3. *W przypadku zabezpieczenia, w formie hipoteki, ustanowienie administratora hipoteki jest obowiązkowe zgodnie z Ustawą;*
4. *Administrator Zabezpieczeń zgodził się na przyjęcie na siebie obowiązków administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o obligacjach, a także na administrowanie innymi zabezpieczeniami na podstawie art. 29 Ustawy o obligacjach.*

STRONY ZAWARŁY UMOWĘ O NASTĘPUJĄCEJ TREŚCI:

§1 Definicje

1. **„Hipoteka/Hipoteki”** oznacza zabezpieczenie w rozumieniu art. 65 Ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2023 r. poz. 1984 – tj. ze zm.) ustanowione na prawie użytkowania wieczystego Nieruchomości przed Podziałem, Nieruchomości Docelowej oraz na Potencjalnej/Potencjalnych Nieruchomości/Nieruchomościach Dodatkowej/Dodatkowych zgodnie z Umową jako Hipoteka Przejściowa, Hipoteka Docelowa oraz Potencjalna Hipoteka Dodatkowa;
2. **„Kodeks postępowania cywilnego”** lub **„kpc”** oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego;
3. **„Nieruchomość przed Podziałem”** nieruchomość gruntową oznaczoną nr 5/6, 7/1, 8/5, 10/4, 11/6, 74/2, 98/1, 100/3 i 102/1 położoną w pobliżu ulic 75 Pułku Piechoty, Strzelców Bytomskich i Raciborskiej w Chorzowie, o powierzchni 1,4477 ha, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie (VI Wydział Ksiąg Wieczystych) prowadzi księgę wieczystą nr KA1C/00007777/0;
4. **„Obligacje”** oznacza wyemitowane zgodnie z art. 33 pkt 1) Ustawy o Obligacjach w trybie oferty publicznej papierów wartościowych na podstawie (i) art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzenia Prospektowego, poprzez kierowanie propozycji nabycia w rozumieniu art. 34 Ustawy o Obligacjach wyłącznie do inwestorów kwalifikowanych w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia Prospektowego lub (ii) art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia Prospektowego do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innymi niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia Prospektowego, tj. oferty publicznej papierów wartościowych, dla której nie ma obowiązku udostępnienia prospektu - do 10.000 sztuk obligacji na okaziciela serii B, o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda, o łącznej wartości nominalnej do 10.000.000,00 złotych, o terminie wykupu przypadającym na dzień 21 listopada 2028 roku, których nabycie zamierza zaoferować inwestorom, w odniesieniu do których prawa i obowiązki Emitenta, Administratora i Obligatariuszy są określone w Warunkach Emisji Obligacji;;
6. **„Obligatariusze”** oznacza posiadaczy Obligacji;
7. **„Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji”** oznacza łącznie Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta i oświadczenia o poddaniu się egzekucji złożone przez wskazane w Warunkach Emisji Obligacji podmioty uprawnione do ustanowienia Hipotek na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 lub 6 kpc zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji;
8. **„Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta”** oznacza oświadczenie Emitenta składane na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego Emitent podda się egzekucji z całego swojego majątku co do obowiązku zapłaty kwoty nie niższej niż równowartość 200% wartości nominalnej emitowanych Obligacji;

9. **„Oświadczenie o Ustanowieniu Hipoteki”** oznacza akt notarialny, w którym odpowiednio właściciel albo użytkownik wieczysty Nieruchomości ustanawia Hipotekę;
10. **„Przedmiot Hipoteki”** oznacza łącznie przedmiot zabezpieczeń Hipoteką na prawie użytkowania wieczystego Nieruchomości przed Podziałem i/lub Potencjalnej Nieruchomości/Potencjalnych Nieruchomościach Dodatkowej/Dodatkowych (lub na prawie użytkowania wieczystego do takiej/takich Nieruchomości) i/lub Docelowej Nieruchomości/Docelowych Nieruchomościach (lub na prawie użytkowania wieczystego do takiej/takich Nieruchomości);
11. **„Umowa”** oznacza niniejsza umowę;
12. **„Umowa Podporządkowania Spłaty Pożyczki”** oznacza umowę, którą zawrze Emitent jako dłużnik Badimex Sp. z o.o. z wierzycielem podporządkowanym oraz z Administratorem Zabezpieczenia dotyczącą podporządkowania wierzytelności z tytułu tej pożyczki;
13. **„Ustawa”** oznacza Ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach;
14. **„Warunki Emisji Obligacji”** oznacza dokument wraz z wszelkimi ewentualnymi późniejszymi zmianami oraz załącznikami, który stanowi warunki emisji w rozumieniu art. 6 Ustawy dla danej serii Obligacji;
15. **„Weksel”** oznacza Weksel własny in blanco Emitenta z klauzulą „bez protestu” wraz z deklaracją wekslową sporządzoną z podpisami notarialnie poświadczonymi;
16. **„Wierzytelności”** oznacza wszelkie roszczenia Obligatariuszy wynikające z Obligacji.

Inne terminy pisane z wielkiej litery mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji Obligacji.

§2 Ustanowienie administratora

1. Emitent niniejszym ustanawia Wojciecha Pfadta:
 - i. Administratorem Hipoteki oraz upoważnia go do wykonywania w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy, wszelkich praw i obowiązków wierzyciela hipotecznego z tytułu Hipoteki, a Wojciech Pfadt oświadcza, że przyjmuje pełnienie funkcji Administratora Hipoteki,
 - ii. Administratorem Zabezpieczeń w stosunku do innych Zabezpieczeń podlegających ustanowieniu zgodnie z Umową i Warunkami Emisji Obligacji i upoważnia Wojciecha Pfadta do wykonywania w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy wszelkich praw i obowiązków w związku z innymi Zabezpieczeniami ustanowionymi, na warunkach określonych w Umowie i Warunkach Emisji Obligacji, a Wojciech Pfadt oświadcza, że przyjmuje pełnienie funkcji Administratora Zabezpieczeń.
2. Emitent oświadcza, że łączna wartość nominalna Obligacji wyniesie do PLN 10.000.000, a Hipoteki i inne Zabezpieczenia wynikające z Umowy będą zabezpieczać wszelkie Wierzytelności wynikające z Obligacji, w tym o zapłatę Kwoty Wykupu, Kwoty Odsetek oraz wszelkich innych kwot (w tym premii, oraz odsetek karnych), jeśli

takie wystąpią i mogą zostać uznane jako płatne z tytułu Obligacji, a także koszty związane z dochodzeniem roszczeń Obligatariuszy, maksymalnie do kwoty PLN 15.000.000; w odniesieniu do zabezpieczenia w formie Hipotek powyższa kwota będzie stanowiła sumę zabezpieczenia w przypadku każdej z nich (hipoteka umowna – art. 76 ust. 3 Ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2023 r. poz. 1984 – tj. ze zm.)). Zgodnie z powyższym oświadczeniem Emitent zgadza się pokryć wszelkie koszty poniesione w celu dochodzenia roszczeń Obligatariuszy, w tym opłaty sądowe i egzekucyjne, zaliczki na biegłego oraz inne niezbędne wydatki oraz wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń.

3. W wykonaniu Umowy Administrator Zabezpieczeń będzie zobowiązany do działania na rachunek Obligatariuszy, lecz we własnym imieniu.
4. Administrator Hipoteki jest zobowiązany do administrowania Hipotekami oraz wykorzystania innych Zabezpieczeń w celu dochodzenia roszczeń z Obligacji, mając na uwadze przede wszystkim interes Obligatariuszy.

§3

Zmiana i wykreślenie Hipoteki, zwolnienie innych Zabezpieczeń

1. Emitent będzie uprawniony do zmiany Przedmiotu Przejściowej Hipoteki w przypadku odłączenia (w wyniku zatwierdzenia nowego podziału działek ewidencyjnych Nieruchomości przed Podziałem poprzez uzyskanie prawomocnej decyzji, o której mowa w art. 96 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 – tj. ze zm.)) części Nieruchomości przed Podziałem (Nieruchomość Wyodrębniana) z macierzystej księgi wieczystej, do czasu spłaty wszystkich zobowiązań wynikających z Obligacji i Pozostałych Obligacji o ile zostaną spełnione warunki określone w pkt 11.5.10 Warunków Emisji Obligacji.
2. Administrator Hipoteki zobowiązuje się do wyrażenia zgody na wykreślenie Hipotek i wydania dokumentów stanowiących podstawę do wykreślenia Hipoteki - z chwilą zaspokojenia przez Emitenta ostatniej z Wierzytelności przysługujących Obligatariuszom uprawnionym z Obligacji, a także w przypadkach określonych w Warunkach Emisji Obligacji. W tym samym momencie Administrator Hipoteki dokona wszelkich koniecznych czynności w celu zwolnienia innych Zabezpieczeń.

§4

Obowiązki Emitenta

1. Emitent zobowiązuje się do Dnia Emisji złożyć Oświadczenie o Ustanowieniu Przejściowej Hipoteki oraz kompletnych i prawnie skutecznych wniosków o wpis Przejściowej Hipoteki umownej na prawie użytkowania wieczystego Nieruchomości przed Podziałem, do najwyższej kwoty zabezpieczenia nie niższej niż 150% wartości nominalnej Obligacji określonej w §2.2, powyżej, tj. do maksymalnej kwoty PLN 15.000.000. W sytuacji gdy do Dnia Emisji Emitent nie zostanie wpisany w dziale II księgi wieczystej jako użytkownik wieczysty Nieruchomości przed Podziałem, oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Przejściowej Hipoteki zostanie złożone w terminie 5 Dni Roboczych od dnia dokonania na rzecz Emitenta w

dziale II stosownego wpisu. Emitent zapewni, że nie później niż 360 dni od dnia złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki, Hipoteka przed Podziałem zostanie ustanowiona na najwyższym (pierwszym) miejscu hipotecznym.

2. Nie później niż do Dnia Emisji Emitent jako dłużnik zawrze z Badimex Sp. z o.o. jako wierzycielem podporządkowanym oraz z Administratorem Zabezpieczenia Umowę Podporządkowania Spłaty Pożyczki dotyczącą podporządkowania wierzytelności z tytułu Pożyczki Badimex Sp. z o.o. na zasadach określonych w Warunkach Emisji Obligacji.
3. Nie później niż do Dnia Emisji Emitent wystawi na rzecz Administratora Zabezpieczenia Weksel Własny in blanco z klauzulami „bez protestu” i „nie na zlecenie” wraz z deklaracją wekslową sporządzoną z podpisami notarialnie poświadczonymi, zabezpieczający wszelkie Wierzytelności Obligatariuszy względem Emitenta wynikające z Obligacji. W związku z wystawieniem Weksla Własnego Emitent zawrze z Administratorem Zabezpieczeń deklarację wekslową określającą zasady wypełnienia i realizacji Weksla Własnego. Zasady wystawienia i wypełnienia Weksla określają Warunki Emisji Obligacji.
4. Emitent w terminie wystawienia Weksla ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 §1 pkt 5 kpc do kwoty odpowiadającej 200% wartości wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji co do obowiązku zapłaty przez Emitenta Administratorowi Zabezpieczeń wszelkich kwot wynikających z odpowiedzialności osobistej Emitenta związanej z emisją Obligacji i odpowiedzialności z tytułu Weksla oraz obowiązku zwrotu wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Administratora Zabezpieczeń w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązania pieniężnego z każdego z tych tytułów, a także jego wynagrodzenia za te czynności, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 grudnia 2038 r.
5. Emitent zobowiązuje się spowodować, że każdy właściciel Potencjalnej Nieruchomości Dodatkowej,łoży w dniu złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Potencjalnej Hipoteki Dodatkowej w trybie art. 777 §1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji z Potencjalnej Nieruchomości Dodatkowej, co do zobowiązań zabezpieczanych Hipoteką, do kwoty odpowiadającej 150% wartości wyemitowanych Obligacji, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi w terminie do dnia 31 grudnia 2038 r.
6. Emitent zobowiązany jest także:
 - i. do przekazania do Administratora Hipoteki egzemplarzy Oświadczeń o Ustanowieniu Hipoteki oraz Oświadczeń o Poddaniu się Egzekucji, a także dokumentów dotyczących innych Zabezpieczeń;
 - ii. do informowania Administratora Zabezpieczeń o jakimkolwiek przypadku wystąpienia zdarzeń opisanych w pkt 9.1 oraz 9.2 Warunków Emisji Obligacji, w terminach i na zasadach określonych w Warunkach Emisji Obligacji;
 - iii. zawiadamiać Administratora Zabezpieczeń o doręczonym mu żądaniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza (zgodnie z definicją zawartą w Warunkach Emisji Obligacji) najpóźniej następnego Dnia Roboczego

po dniu, w którym Emitent powziął informację o takim żądaniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza.

12. W zakresie niezbędnym dla prawidłowego wykonania Umowy, Emitent zobowiązuje się udzielić Administratorowi Zabezpieczeń wszelkich niezbędnych pełnomocnictw, o treści i zakresie wspólnie uzgodnionych przez Strony.

§5

Administrowanie Hipoteką oraz innymi Zabezpieczeniami

1. Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony do dokonywania wszelkich czynności faktycznych i prawnych koniecznych do utrzymania Hipoteki i innych Zabezpieczeń w stanie umożliwiającym najwyższe zaspokojenie Obligatariuszy, w tym w szczególności do:
 - i. zapoznawania się z treścią wszelkich dokumentów związanych ze stanem prawnym lub faktycznym dotyczącym Zabezpieczeń,
 - ii. żądania od Emitenta wyjaśnień dotyczących stanu prawnego lub faktycznego dotyczącego Hipoteki oraz innych Zabezpieczeń, w tym Oświadczeń o Poddaniu się Egzekucji;
 - iii. podejmowania wszystkich czynności faktycznych i prawnych koniecznych do zaspokojenia z Przedmiotu Hipoteki oraz innych Zabezpieczeń wymagalnych, a niezaspokojonych przez Emitenta w inny sposób Wierzytelności.
2. Administrator Hipoteki jest uprawniony i zobowiązany do podejmowania wszystkich czynności faktycznych i prawnych koniecznych do zaspokojenia wymagalnych i niezaspokojonych przez Emitenta Wierzytelności oraz do przekazania uzyskanych w ten sposób środków pieniężnych Obligatariuszom. Administrator Zabezpieczeń będzie realizował swoje uprawnienia i zobowiązania wynikające z Umowy, Oświadczeń o Ustanowieniu Hipotek i innych Zabezpieczeń, zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji i z dyspozycjami udzielonymi w uchwałach Zgromadzenia Obligatariuszy. W przypadku braku takich dyspozycji ze strony Zgromadzenia Obligatariuszy, Administrator Zabezpieczeń powinien podejmować działania leżące w najlepszym interesie Obligatariuszy lub powstrzymać się od działania stosownie do zaistniałych okoliczności.
3. Niniejsza Umowa, w zakresie obowiązków Administratora Zabezpieczeń, stanowi umowę o świadczenie na rzecz osoby trzeciej w rozumieniu art. 393 Kodeksu Cywilnego. Administrator Hipoteki jest upoważniony do wykonywania w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy, wszelkich praw i obowiązków administratora hipoteki, wynikających z Zabezpieczeń i przepisów prawa, w tym przede wszystkim czynności zmierzających do zaspokojenia zabezpieczonych Wierzytelności.
4. Umowę należy rozumieć rozłącznie w zakresie funkcji Administratora Hipoteki, oraz Administratora Zabezpieczeń. Postanowienia dotyczące jednego z Zabezpieczeń nie mogą prowadzić do ubezwłasnowolnienia uprawnień w stosunku do pozostałych Zabezpieczeń, w tym Hipoteki. Umowa zapewnia Administratorowi pełną legitymację do wykonywania praw i obowiązków Obligatariuszy wynikających ze wszystkich

rodzajów Zabezpieczeń łącznie i do wykonywania praw i obowiązków wierzycieli w stosunku do każdego z Zabezpieczeń oddzielnie.

5. Administrator Zabezpieczeń zobowiązuje się zawrzeć umowy, o których mowa w §4, powyżej na warunkach w określonych w Umowie oraz w Warunkach Emisji Obligacji.

§6

Zaspokojenie z Hipotek

1. W przypadku braku spełnienia (całości lub w części), zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji, zobowiązań wynikających z Obligacji, Administrator Hipoteki przystąpi do zaspokojenia Wierzytelności po spełnieniu warunków określonych w pkt 11.8.1 Warunków Emisji Obligacji.
2. W związku z powyższym, Administrator Hipoteki zawiadomi Emitenta o powzięciu informacji o niespełnieniu zobowiązań z tytułu Obligacji i wyznaczy mu termin 21 (dwadzieścia jeden) Dni Roboczych na podjęcie stosownych czynności prowadzących do zaspokojenia zobowiązań z tytułu Obligacji. Po upływie wyznaczonego terminu, w razie niewykonania czynności przez Emitenta, Administrator Hipoteki przystąpi do czynności zmierzających do zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy z Przedmiotu Hipoteki.
3. Zaspokojenie roszczeń z Przedmiotu Hipoteki będzie dokonywane zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji Obligacji oraz odpowiednimi przepisami prawa powszechnie obowiązującego w Rzeczypospolitej Polskiej, w tym przepisami Kodeksu postępowania cywilnego.
4. Administrator Hipoteki działając w imieniu własnym, lecz na rzecz Obligatariuszy zainicjuje przed właściwym sądem postępowanie cywilne celem uzyskania tytułu wykonawczego będącego podstawą wszczęcia postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone przez komornika w oparciu o przepisy części III Kodeksu postępowania cywilnego (postępowanie egzekucyjne) i będzie zmierzać do zajęcia nieruchomości stanowiących przedmiot zabezpieczenia, licytacji przedmiotu zabezpieczenia oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji przedmiotu zabezpieczenia między Obligatariuszy.

§7

Zaspokojenie z innych Zabezpieczeń

1. Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony do wykorzystania innych Zabezpieczeń, o których mowa w Umowie zgodnie z ich treścią. Kolejność wykorzystania Zabezpieczeń zależy od wyboru Administratora Zabezpieczeń.
2. Zaspokojenie z Weksła Własnego oraz deklaracji wekslowej będzie polegało na jego wypełnieniu przez Administratora Zabezpieczeń zgodnie z deklaracją wekslową, przedstawieniu jego Emitentowi do zapłaty oraz dalszym dochodzeniu roszczeń w przypadku braku zapłaty, w tym w drodze postępowania egzekucyjnego w ramach postępowania cywilnego.
3. Inne Zabezpieczenia będą realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz Warunkami Emisji danej serii Obligacji.

4. Do wykorzystania innych Zabezpieczeń postanowienia §6, powyżej mają odpowiednie zastosowanie.

§8

Zaspokojenie Wierzytelności

1. Wszelkie kwoty otrzymane przez Administratora Zabezpieczeń w wyniku dochodzenia zaspokojenia z Zabezpieczeń zostaną wykorzystane na poczet zabezpieczonych Wierzytelności w następującej kolejności:
 - a) Kwota Wykupu wynikająca z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,
 - b) Kwota Odsetek wynikających z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,
 - c) odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,
 - d) inne wierzytelności dotyczące lub związane z wykonywaniem Umowy Administrowania Zabezpieczeniami w interesie Obligatariuszy.
2. Kwoty otrzymane przez Administratora Zabezpieczeń w wyniku dochodzenia zaspokojenia z Zabezpieczeń zostaną niezwłocznie po ich uzyskaniu proporcjonalnie rozdzielone na poczet Wierzytelności wynikających z wszystkich wyemitowanych i niewykupionych Obligacji zgodnie z kolejnością, o której mowa w § 8.1, przy czym spełnienie świadczenia będzie następowało w walucie w jakiej dane Obligacje zostały wyemitowane. Przeliczenie kursów walut będzie następowało zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa na zasadach ogólnych.
3. W przypadku, gdy kwota środków uzyskanych przez Administratora Zabezpieczeń w toku egzekucji z Przedmiotu Hipoteki i innych Zabezpieczeń będzie wyższa od wymagalnych zobowiązań wynikających z Obligacji, Administrator Hipoteki będzie uprawniony zatrzymać takie środki do czasu całkowitej spłaty przez Emitenta wszelkich Wierzytelności z tytułu wszystkich wyemitowanych i niewykupionych Obligacji.
4. Niezwłocznie, przy czym nie później niż w terminie 3 Dni Roboczych po dokonaniu terminowej całkowitej spłaty przez Emitenta wszelkich Wierzytelności z tytułu Obligacji, Administrator Zabezpieczeń zwróci środki, o których mowa w §8.3, na rachunek bankowy podmiotu, od którego środki te zostały wyegzekwowane.

§9

Odpowiedzialność Administratora Zabezpieczeń

Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną Emitentowi lub Obligatariuszom w związku z wykonaniem Umowy. W szczególności Administrator Zabezpieczeń nie odpowiada za:

- i. skuteczność egzekucji na podstawie umów dotyczących Zabezpieczeń, oraz
- ii. zaspokojenie roszczeń Obligatariuszy wynikających z Obligacji.

Powyższe ograniczanie odpowiedzialności nie dotyczy szkód powstałych w wyniku naruszenia przez Administratora Zabezpieczeń bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, a także w wyniku niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy przez Administratora Zabezpieczeń.

§10

Osoba chroniona

1. W przypadku, gdy Administrator Zabezpieczeń będzie ponosił jakąkolwiek odpowiedzialność, będzie zobowiązany do zapłaty jakiegokolwiek kwoty z tytułu odszkodowania lub zadośćuczynienia, poniesie jakąkolwiek stratę lub dokona wydatków, w tym wydatków obejmujących wynagrodzenie i koszty powołanego przez siebie doradcy prawnego w związku z roszczeniami Obligatariuszy dotyczącymi Wierzytelności ("Szkoda"), Emitent zobowiązuje się zapłacić Administratorowi Zabezpieczeń, na jego żądanie, kwotę równą poniesionej Szkodzie, chyba że takie roszczenia Obligatariuszy powstały w wyniku naruszenia przez Administratora Zabezpieczeń bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, a także na skutek niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy przez Administratora Zabezpieczeń.
2. W przypadku, gdy Administrator Zabezpieczeń będzie stroną jakiegokolwiek procesu związanego z Wierzytelnościami i w razie niekorzystnego dla niego rozstrzygnięcia takiego procesu przysługiwałoby mu roszczenie wobec Emitenta, Administrator Zabezpieczeń zawiadomi Emitenta o toczącym się procesie i wezwie Emitenta do wzięcia w nim udziału w terminie umożliwiającym Emitentowi przystąpienie do sporu po stronie Administratora Zabezpieczeń aż do zamknięcia sprawy w drugiej instancji.
3. Zobowiązanie Emitenta w stosunku do Administratora Zabezpieczeń zawarte powyżej pozostanie w mocy także po rozwiązaniu niniejszej Umowy, do czasu, w którym roszczenia, o których mowa w niniejszym paragrafie wygasną lub zostaną w pełni zaspokojone.

§11

Wynagrodzenie

Za wykonanie czynności stanowiących przedmiot Umowy Administratorowi Zabezpieczeń przysługuje od Emitenta:

1. Wynagrodzenie roczne za pełnienie funkcji Administratora Zabezpieczeń w wysokości [] za pierwszą serię Obligacji oraz [] za każdą następną płatne po upływie każdego roku obowiązywania Umowy. Wynagrodzenie to kalkulowane jest od miesiąca, w którym ma miejsce emisja, do miesiąca, w którym nastąpi wykup ostatniej obligacji. Niepełne lata rozliczane będą pro rata na zasadzie 1/12 stawki za każdy rok miesięcznie.

2. Wynagrodzenie dodatkowe za podjęcie czynności faktycznych i prawnych w zakresie egzekwowania i zaspokajania Wierzytelności:
 - i. Ryczałt w wysokości [REDACTED] obejmujący 50 godzin pracy Administratora Zabezpieczeń rozliczanych na podstawie raportów opisujących wykonane czynności oraz liczbę godzin im poświęconych. Wynagrodzenie to będzie płatne na podstawie prawidłowo wystawionej faktury VAT w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania. Ryczałt stanie się należny z dniem wykorzystania limitu 50 godzin pracy, z zastrzeżeniem przypadku częściowego wykorzystania tego limitu do dnia zaspokojenia Wierzytelności, kiedy stanie się on należny z dniem zaspokojenia Wierzytelności i w części w jakiej został on wykorzystany.
 - ii. Wynagrodzenie godzinowe począwszy od 51-szej godzinny pracy – [REDACTED] za godzinę. Godziny rozliczane na podstawie miesięcznych raportów opisujących wykonane czynności oraz liczbę godzin im poświęconych. Wynagrodzenie to będzie płatne na podstawie prawidłowo wystawionej faktury VAT w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania. Faktury będą wystawiane po upływie każdego miesiąca, w którym praca, o której mowa w tym przepisie była wykonywana.
3. Wszystkie powyższe kwoty nie uwzględniają VAT, który zostanie doliczony zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§12 Kaucja

W dniu podpisania Umowy Emitent wpłaci kaucję na rzecz Administratora Zabezpieczeń w wysokości [REDACTED]. Kaucja ta zostanie wpłacona na rachunek bankowy Administratora Zabezpieczeń o numerze [REDACTED]. Celem kaucji jest zabezpieczenie wszelkich kosztów, jakie Administrator Zabezpieczeń będzie ponosił w związku z realizacją Umowy, a w szczególności realizacją określonych w niej zabezpieczeń i kosztów. Nadto jej celem jest zabezpieczenie wynagrodzenia Administratora Hipoteki, o którym mowa w §11, powyżej. Administrator Zabezpieczeń zwróci kaucję w terminie 30 dni od dnia zakończenia obowiązywania Umowy zgodnie z jej §13 poniżej.

§13 Obowiązywanie Umowy

Zobowiązania Administratora Zabezpieczeń związane z administrowaniem Zabezpieczeniami wynikającymi z Umowy wygasają z chwilą zaspokojenia wszelkich zobowiązań Emitenta z tytułu Obligacji. Obowiązki Administratora Zabezpieczeń związane z administrowaniem Hipoteką oraz pozostałymi Zabezpieczeniami określonymi niniejszą Umową na zabezpieczenie Wierzytelności Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji wygasają z chwilą prawomocnego wykreślenia ostatniej z Hipotek oraz braku obowiązywania pozostałych Zabezpieczeń.

§14 Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

2. Nagłówki paragrafów zawarte zostały w Umowie jedynie dla ułatwienia posługiwania się nią i nie będą brane pod uwagę przy interpretacji Umowy.
3. Słowa w liczbie pojedynczej obejmują liczbę mnogą i vice versa, słowa w jednym rodzaju obejmują wszystkie pozostałe rodzaje a odniesienia do „osób” lub „podmiotów” obejmują osoby fizyczne, osoby prawne (bez względu na miejsce zawiązania), jednostki nieposiadające osobowości prawnej.
4. Wszelkie spory pomiędzy Stronami wynikające lub związane z realizacją Umowy, o ile nie zostaną rozwiązane w drodze polubownej, będą rozstrzygane przez właściwy sąd powszechny.

Podpisuję
z Cencert

Podpisany elektronicznie przez
Robert Paweł Kijak
29.10.2025
9:12:08 +01'00'

EMITENT

ADMINISTRATOR ZABEZPIECZEŃ

poświadczenie złożenia podpisów i pieczęci elektronicznych

Certyfikat dla dokumentu o Autenti ID: 7175331d-c814-423e-8c92-90a4a904ce06
utworzonego: 2025-10-29 08:26 (GMT+01:00)

Dokument przekazany do podpisu przez KANCELARIA PRAWNA WOJCIECH PFADT RADCA PRAWNY
w.pfadt@kancelaria-wprp.pl, został zabezpieczony pieczęcią elektroniczną Autenti przed wprowadzeniem
nieautoryzowanych zmian.



2025-10-29 08:26 (GMT+01:00)

Wojciech Pfadt

w.pfadt@kancelaria-wprp.pl

KANCELARIA PRAWNA WOJCIECH PFADT RADCA PRAWNY
NIP: 9511467270

**Podpis elektroniczny
zabezpieczony pieczęcią Autenti**

Uwierzytelnienie: e-mail

Powód: Podpisanie dokumentu

Adres IP: 83.28.92.142

2025-10-29 08:27 (GMT+01:00)

Autentyczność oraz integralność podpisanego dokumentu przed wprowadzeniem nieautoryzowanych zmian została
zabezpieczona pieczęcią elektroniczną Autenti.



2025-10-29 08:27 (GMT+01:00)

Niniejszy dokument stanowi poświadczenie wykonania usługi zaufania, w tym złożenia podpisów elektronicznych, zgodnie z zasadami opisanymi w Polityce.

Osoby podpisujące dokument złożyły podpisy elektroniczne zgodnie z zasadami opisanymi w Polityce Usług Zaufania Autenti dla podpisów elektronicznych Autenti oraz obsługi podpisywania dokumentów (dostępnej na: <https://autenti.com/pl/regulaminy>) oraz oświadczyły, że znają i akceptują treść podpisywanego dokumentu a także potwierdziły poprawność i prawdziwość danych służących do złożenia podpisu elektronicznego.

W ramach składania podpisów elektronicznych przeprowadzono uwierzytelnienie podpisujących.

Usługa została wykonana zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 910/2014 z dnia 23 lipca 2014 r. w sprawie identyfikacji elektronicznej i usług zaufania w odniesieniu do transakcji elektronicznych na rynku wewnętrznym oraz uchylające dyrektywę 1999/93/WE (Rozporządzenie eIDAS).

Karta podpisów stanowi poświadczenie Autenti w zakresie realizacji poszczególnych usług zaufania, zgodnie z zasadami ich świadczenia oraz definicjami zawartymi w Polityce.

**ZAŁĄCZNIK 5.8. OŚWIADCZENIE EMITENTA I ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ O
USTANOWIENIU ZABEZPIECZEŃ**

OŚWIADCZENIE
WS. USTANOWIENIA ZABEZPIECZEŃ
OBLIGACJI ZWYKŁYCH NA OKAZICIELA SERII B

EMITOWANYCH PRZEZ ADATEX S.A. Z SIEDZIBĄ W DĄBROWIE GÓRNICZEJ

Niniejsze oświadczenie wydane jest przez:

- 1) **ADATEX S.A. z siedzibą w Dąbrowie Górniczej**, ul. Graniczna 34B, lok. U24, 41-300 Dąbrowa Górnicza, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000451245, posiadającej NIP: 6922492411 i REGON: 021441191, o kapitale zakładowym w wysokości 32.061.135,00 PLN (w całości wpłaconym) („**Emitent**”), która na podstawie uchwały nr 1/29/10/2025 Zarządu Emitenta z dnia 29 października 2025 r. („**Uchwała Emisyjna**”) oraz uchwały nr 01/12/11/2025 Zarządu Emitenta z dnia 12 listopada 2025 r. emituje obligacje zwykłe na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1.000 PLN (tysiąc złotych) każda i łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 10.000.000 PLN (dziesięć milionów złotych) („**Obligacje**”), zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji przyjętymi na podstawie Uchwały Emisyjnej („**Warunki Emisji**”), w którego imieniu działa **Robert Kijak**; oraz
- 2) **Wojciecha Pfadt, prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Kancelaria Prawna Wojciech Pfadt Radca Prawny**, NIP: 9511467270, REGON: 12178415, adres do doręczeń: ul. Zaciszna 12, 05-822 Milanówek, Polska („**Administrator**”) pełniącego w odniesieniu do Obligacji funkcję (i) administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach oraz (ii) administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach;

niniejszym oświadczamy, że:

1. w dniu 17 listopada 2025 r. Adatex S.A. złożył, zgodnie z pkt. 11.5 Warunków Emisji, oświadczenie o ustanowieniu Przejściowej Hipoteki, których wypis został przekazany Administratorowi w dniu 17 listopada 2025 r.;
2. w dniu 17 listopada 2025 r. we właściwym sądzie wieczystoksięgowym został złożony prawidłowy, kompletny i należyście opłacony wniosek o wpis Przejściowej Hipoteki w księgach wieczystych Nieruchomości przed Podziałem;
3. w dniu 17 listopada 2025 r. Emitent wystawił, zgodnie z pkt. 11.6 Warunków Emisji, Weksel (wraz z deklaracją wekslową), które zostały przekazane Administratorowi w dniu 17 listopada 2025 r.;
4. w dniu 17 listopada 2025 r. pomiędzy Emitentem i Badimex S.A. a Administratorem została zawarta, zgodnie z pkt. 11.7.1 Warunków Emisji, Umowa Podporządkowania Pożyczek Badimex.

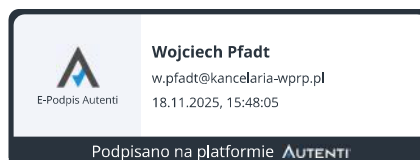
Wszelkie wyrażenia pisane w niniejszym oświadczeniu wielką literą, a wprost w nim niezdefiniowane, mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.

W imieniu i na rzecz Emitenta:

Podpisuje
z Cencert

Podpisany elektronicznie przez
Robert Paweł Kijak
18.11.2025
14:42:30 +01'00'

W imieniu i na rzecz Administratora:



ZAŁĄCZNIK 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 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 i WIRON na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji jest GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie;
„Administrator Zabezpieczeń”	oznacza Wojciecha Pfadt, prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Kancelaria Prawna Wojciech Pfadt Radca Prawny, NIP: 9511467270, REGON: 12178415, adres do doręczeń: ul. Zaciszna 12, 05-822 Milanówek, Polska, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni odpowiednio funkcję (i) w odniesieniu do zabezpieczeń Obligacji w postaci Weksla i Umowy Podporządkowania – administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach, (ii) a w odniesieniu do Hipotek – administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach;
„Agent Kalkulacyjny”	oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta kalkulacyjnego (tj. podmiotu dokonującego obliczeń wysokości poszczególnych świadczeń z Obligacji);
„Alternatywny System Obrotu” lub „ASO”	oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez GPW w ramach systemu Catalyst;
„Badimex”	oznacza spółkę Badimex sp. z o.o. z siedzibą w Dąbrowie Górniczej, adres: ul. Graniczna 34B, lok. U24, 41-300 Dąbrowa Górnicza, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000349979, REGON: 241509145, NIP: 6252412047, o kapitale zakładowym w wysokości 450.000 PLN (właconym w całości);
„Docelowa Hipoteka”	ma znaczenie nadanie w pkt. 11.5.10 lit. b) Warunków Emisji;
„Docelowa Nieruchomość”	oznacza Nieruchomość przed Podziałem po wyodrębnieniu Nieruchomości Wyodrębnianej;
„Dzień Badania”	oznacza dzień, na który sporządzono ostatnie Sprawozdanie Finansowe;
„Dzień Emisji”	oznacza dzień, w którym po raz pierwszy prawa z Obligacji zostaną zarejestrowane w KDPW. Planowany Dzień Emisji to 21 listopada 2025 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. 4.7. Noty Informacyjnej;
„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 2 (dwa) Dni Robocze przed danym Dniem Płatności, z wyjątkiem: a) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania odpowiednio natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, 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 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, e) dokonywanego na żądanie Emitenta wcześniejszego wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień przypadający na 5 (pięć) Dni Roboczych przed Dniem Wcześniejszego Wykupu, oraz z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdyby ustalony w powyższy sposób Dzień Ustalenia Praw przypadał później niż najpóźniejszy dzień ustalenia praw dopuszczalny zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa lub Regulacjami KDPW, Dniem Ustalenia Praw będzie najpóźniejszy możliwy dzień ustalony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa lub Regulacjami KDPW;

„Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania”

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

„Dzień Ustalenia Wskaźnika LTV”

oznacza dzień sporządzenia ostatniej Okresowej Wyceny Nieruchomości, przy czym w przypadku sporządzenia Okresowej Wyceny Nieruchomości w formie zestawu dokumentów obejmujących wyceny poszczególnych Nieruchomości, za Dzień Ustalenia Wskaźnika LTV uznaje się dzień sporządzenia ostatniego z takich dokumentów;

„Dzień Wcześniejszego Wykupu”

oznacza odpowiednio (i) dzień natychmiastowego wykupu Obligacji ustalony zgodnie z pkt. 9.1 Warunków Emisji, (ii) dzień Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza ustalony zgodnie z pkt. 9.2 Warunków Emisji lub (iii) dzień Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta ustalony zgodnie z pkt. 9.3 Warunków Emisji;

„Dzień Wykupu”

oznacza dzień 21 listopada 2028 r.;

„Emitent” lub „Spółka”

oznacza spółkę ADATEX S.A. z siedzibą w Dąbrowie Górniczej, adres: ul. Graniczna 34B, lok. U24, 41-300 Dąbrowa Górnicza, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000451245, REGON: 021441191, NIP: 6922492411,

o kapitale zakładowym (wpłaconym w całości) wynoszącym na dzień sporządzenia Warunków Emisji 32.061.135,00 zł, dla której prowadzona jest strona internetowa pod adresem www.adatex.pl, będącą emitentem Obligacji;

„Firma Inwestycyjna”	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, będącą firmą inwestycyjną, za pośrednictwem której będzie prowadzona Oferta;
„GPW”	oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;
„Grupa Emitenta” lub „Grupa”	oznacza Emitenta, Podmioty Zależne lub podmioty kontrolowane przez Emitenta w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości;
„Hipoteki”	oznacza łącznie Przejściową Hipotekę, Docelową Hipotekę oraz – w przypadku jej ustanowienia – Potencjalną Hipotekę Dodatkową;
„Inwestor”	oznacza osoby fizyczne, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne nie będące osobami prawnymi, którym przepisy prawa przyznają zdolność prawną, do których to osób Emitent skierował Ofertę udostępniając im Propozycję Nabycia;
„KDPW”	oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. oraz, o ile z kontekstu nie wynika inaczej, system depozytowy prowadzony przez tę spółkę;
„KNF”	oznacza Komisję Nadzoru Finansowego;
„Kodeks Cywilny”	oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny;
„Kodeks Karny”	oznacza ustawę z dnia 6 czerwca 1997 r. Kodeks karny;
„Kodeks Postępowania Cywilnego”	oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego;
„Kodeks Spółek Handlowych”	oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych;
„Korekta”	oznacza opisane zgodnie z pkt. 10.6.7 Warunków Emisji wartość lub działanie, które jest stosowane, aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym;
„Kwota Odsetek”	oznacza należną Obligatariuszom zgodnie z Warunkami Emisji kwotę odsetek od Obligacji;
„Kwota Wykupu”	oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji na dany Dzień Płatności;
„Marża”	oznacza wartość procentową określoną zgodnie z pkt. 10.5.1 Warunków Emisji, służącą do ustalenia Oprocentowania;
„Nieruchomości”	oznaczają łącznie Nieruchomość przed Podziałem, Nieruchomość Docelową oraz – w przypadku ustanowienia Potencjalnej Hipoteki Dodatkowej – Potencjalną Nieruchomość Dodatkową;

„Nieruchomość przed Podziałem”	ma znaczenie nadane w pkt. 11.5.1 Warunków Emisji;
„Nieruchomość Wyodrębniana”	ma znaczenie nadane w pkt. 11.5.1 Warunków Emisji;
„Nota Informacyjna”	oznacza niniejszą notę informacyjną;
„Obligacje”	oznacza emitowane przez Emitenta na podstawie Uchwały Emisyjnej obligacje zwykłe na okaziciela serii B, których warunki emisji określają 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;
„Oferta”	oznacza ofertę publiczną Obligacji prowadzoną na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a) lub lit. b) Rozporządzenia Prospektowego poprzez kierowanie Propozycji Nabycia wyłącznie do inwestorów kwalifikowanych lub do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innych niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia Prospektowego, dla której przepisy Rozporządzenia Prospektowego oraz Ustawy o Ofercie nie przewidują obowiązku udostępnienia prospektu ani memorandum informacyjnego;
„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) do następnego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia). Szczegółowe daty rozpoczęcia i zakończenia poszczególnych Okresów Odsetkowych zostały określone w pkt. 10.4 Warunków Emisji;
„Okresowa Wycena Nieruchomości”	oznacza wycenę Nieruchomości i/lub prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości sporządzoną co najmniej przy zastosowaniu podejścia porównawczego uwzględniającego aktualny stan Nieruchomości i/lub prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości przez podmiot spełniający kryteria określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, wybrany przez Emitenta i zaakceptowany przez Firmę Inwestycyjną oraz Administratora Zabezpieczeń. Okresowa Wycena Nieruchomości może stanowić jednolity dokument obejmujący wycenę wszystkich Nieruchomości lub praw lub zestaw dokumentów obejmujących wyceny poszczególnych Nieruchomości lub praw;
„Oprocentowanie”	oznacza Stopę Bazową powiększoną o Marżę, na podstawie której następuje obliczenie wysokości Odsetek;
„Oświadczenie Emitenta o Poddaniu się Egzekucji”	ma znaczenie nadane w pkt. 11.6.4 Warunków Emisji;
„Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji z Potencjalnej Nieruchomości Dodatkowej”	ma znaczenie nadane w pkt. 11.5.8. lit. c) ppkt. ii H; Warunków Emisji;

„Oświadczenie o Ustanowieniu Potencjalnej Hipoteki Dodatkowej”	ma znaczenie nadane w pkt. 11.5.8. lit. c) ppkt. ii B; Warunków Emisji;
„Oświadczenie Zgodności”	ma znaczenie nadane w pkt. 13.2 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 przed Podziałem ”	oznacza rzeczoznawcę majątkowego Leszka Wrońskiego (nr uprawnień: 1848) spełniającą kryteria określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, który dokonał wyceny Nieruchomości przed Podziałem;
„Podmiot Prowadzący Rachunek”	oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
„Podmiot Wyznaczający”	oznacza Komisję Nadzoru Finansowego, Narodowy Bank Polski, administratora WIBOR lub organizację branżową lub międzyinstytucjonalną grupę roboczą, którą wskazała Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR innym wskaźnikiem referencyjnym;
„POLSTR”	oznacza wskaźnik referencyjny POLSTR bazujący na depozytach niezabezpieczonych instytucji kredytowych i instytucji finansowych, wskazany na Dzień Emisji przez Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej jako docelowy wskaźnik referencyjny mający zastąpić WIBOR, a którego administratorem docelowo ma zostać GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie;
„Potencjalna Hipoteka Dodatkowa”	oznacza dodatkowe zabezpieczenia w formie hipoteki umownej na Potencjalnej Nieruchomości Dodatkowej z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) ustanowione w celu zabezpieczenia wierzytelności z tytułu Obligacji, zaakceptowane co do formy i wartości przez Firmę Inwestycyjną i Administratora Zabezpieczenia, szczegółowo opisane w pkt. 11.5.8. lit. c) ppkt. ii;
„Potencjalna Nieruchomość Dodatkowa”	oznacza przedmiot zabezpieczenia hipoteką na nieruchomości, lub prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, zaakceptowany uprzednio przez Firmę Inwestycyjną i Administratora Zabezpieczeń (przy czym akceptacja przez Administratora Zabezpieczeń będzie polegała wyłącznie na stwierdzeniu możliwości ustanowienia na takiej nieruchomości Potencjalnej Hipoteki Dodatkowej na podstawie weryfikacji istniejących wpisów oraz ujawnionych wzmianek i ewentualnych ostrzeżeń w księdze wieczystej prowadzonej dla takiej nieruchomości) jako przedmiot Potencjalnej Hipoteki Dodatkowej;
„Pozostałe Obligacje”	oznacza obligacje, w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, które zostaną wyemitowane przez Emitenta w przyszłości (z wyłączeniem Obligacji objętych niniejszymi Warunkami Emisji) w ramach Programu
„Pożyczki Badimex”	oznacza pożyczki istniejące udzielone Emitentowi przez Badimex zgodnie z poniższym zestawieniem:

Nazwa	Kwota pożyczki (w PLN)	Data umowy	Data spłaty
1	7.200.000	02.02.2024 r.	31.12.2027 r.

„Pożyczki Dozwolone”

oznacza przyszłe pożyczki udzielone Emitentowi od Członków Zarządu i Członków Rady Nadzorczej, które mogą zostać udzielone Emitentowi do kwoty 20 mln PLN na podstawie zgody Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki z dnia 7 listopada 2024 roku;

„Premia”

oznacza dodatkowe świadczenie pieniężne Emitenta należne Obligatariuszom z tytułu Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta, w wysokości wskazanej w pkt. 9.3 Warunków Emisji. Wysokość Premii została przedstawiona w pkt. 4.6.3 Noty Informacyjnej;

„Program”

oznacza program emisji obligacji Emitenta, przeprowadzany za pośrednictwem Firmy Inwestycyjnej, ustanowiony Uchwałami Programowymi;

„Propozycja Nabycia”

oznacza dokument, o którym mowa w art. 34 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, niebędący prospektem emisyjnym, ani memorandum informacyjnym w rozumieniu Ustawy o Ofercie, na podstawie którego inwestorom proponuje się nabycie Obligacji, zawierający m.in. Warunki Emisji;

„Prześciowa Hipoteka”

ma znaczenie nadane w pkt. 11.2.1 Warunków Emisji;

„Przypadek Naruszenia”

oznacza każde ze zdarzeń wskazanych w pkt. 9.2.3 Warunków Emisji;

„Rachunek Papierów Wartościowych”

oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;

„Rachunek Zastrzeżony”

oznacza rachunek papierów wartościowych i rachunek pieniężny (zwany również rachunkiem maklerskim), który zostanie otworzony dla Emitenta w NS oraz do którego zostanie udzielone na rzecz Administratora Zabezpieczenia nieodwołalne pełnomocnictwo do dysponowania środkami na tym Rachunku Zastrzeżonym do czasu zaspokojenia wszelkich roszczeń wynikających z Obligacji;

„Rachunek Zbiorczy”

oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie;

„Raporty Okresowe”

oznacza łącznie sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz przyjętymi przez Emitenta zasadami (polityką) rachunkowości jednostkowe i skonsolidowane raporty okresowe sporządzane przez Emitenta zgodnie z art. 56 ust. 1 pkt 2 Ustawy o Ofercie (z zastrzeżeniem, że w przypadkach określonych przepisami prawa Emitent uprawniony jest do sporządzania wyłącznie raportów skonsolidowanych);

„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 01 czerwca 2024 r., z późniejszymi zmianami);
„Regulamin GPW”	oznacza Regulamin GPW (stan prawny na dzień 15 listopada 2024 r., z późniejszymi zmianami);
„Regulamin KDPW”	oznacza Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie (stan prawny na dzień 28 października 2024 r., z późniejszymi zmianami);
„Rozporządzenie Prospektowe”	oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylecia dyrektywy 2003/71/WE;
„Rozporządzenie MAR”	oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku) oraz uchylające dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/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;
„Skonsolidowane Kapitały Własne”	oznacza wartość bilansową skonsolidowanego kapitału własnego Grupy ogółem;
„Skorygowane Kapitały Własne”	oznacza wartość bilansową skonsolidowanego kapitału własnego Grupy ogółem powiększoną o wartość Pożyczek Dozwolonych oraz Pożyczek Badimex podporządkowanych wykupowi Obligacji wyemitowanych w ramach Oferty oraz pomniejszoną o wartości niematerialne i prawne wykazane z bilansie;
„Sprawozdania Finansowe”	oznacza łącznie sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz przyjętymi przez Emitenta zasadami (polityką) rachunkowości skonsolidowane (i) roczne sprawozdania finansowe Grupy Emitenta poddane badaniu przez biegłego rewidenta oraz (ii) półroczne, skrócone sprawozdania finansowe Grupy Emitenta poddane przeglądowi przez biegłego rewidenta;
„Stopa Bazowa”	oznacza określoną zgodnie z pkt. 10.6 Warunkami Emisji stopę bazową, mającą zastosowanie do obliczenia Oprocentowania;
„Strona Internetowa Emitenta”	oznacza stronę internetową pod adresem „www.adatex.pl” lub każdą inną stronę internetową, która ją zastąpi;
„Szczegółowe Zasady Działania KDPW”	oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych (stan prawny na dzień 28 lutego 2025 r., z późniejszymi zmianami);
„Świadectwo Depozytowe”	oznacza świadectwo depozytowe w rozumieniu art. 9 Ustawy o Obrocie;

„Uchwała Emisyjna”	oznacza Uchwałę Zarządu Emitenta nr 1/29/10/2025 z dnia 29 października 2025 roku w sprawie emisji obligacji serii B;
„Uchwały Programowe”	oznacza łącznie Uchwałę Rady Nadzorczej Emitenta nr 1/20/11/2024 z dnia 20 listopada 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie programu emisji obligacji oraz Uchwałę Zarządu Emitenta nr 1/20/11/2024 z dnia 20 listopada 2024 r. w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji;
„Uchwała w sprawie Warunkowego Przydziału”	oznacza Uchwałę Zarządu Emitenta nr 1/12/11/2025 z dnia 12 listopada 2025 roku w sprawie warunkowego przydziału obligacji zwykłych na okaziciela serii B, która została zamieszczona w pkt. 5.5. Noty Informacyjnej;
„Umowa Administrowania Zabezpieczeniami”	oznacza zawartą pomiędzy Emitentem a Administratorem Zabezpieczeń w dniu 29 października 2025 r. umowę administrowania zabezpieczeniami, której kopia została zamieszczona w pkt. 5.7 Noty Informacyjnej;
„Umowa Podporządkowania”	oznacza łącznie Umowę Podporządkowania Pożyczek Badimex oraz Umowę Podporządkowania Pożyczek Dozwolonych;
„Umowa Podporządkowania Pożyczek Badimex”	ma znaczenie nadane w pkt. 11.7.1 Warunków Emisji;
„Umowa Podporządkowania Pożyczek Dozwolonych”	ma znaczenie nadane w pkt. 11.7.2 Warunków Emisji;
„Ustawa o Hipotece”	oznacza ustawę z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece;
„Ustawa o KRS”	oznacza ustawę z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym;
„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 Systemie Ubezpieczeń Społecznych”	oznacza ustawę z dnia 13 października 1998 r. o systemie ubezpieczeń społecznych;
„Warunki Emisji”	oznacza warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach, przyjęte na podstawie Uchwały Emisyjnej, których kopia została zamieszczona w pkt. 5.6 Noty Informacyjnej;
„Wcześniejszy Wykup”	oznacza wykup Obligacji następujący przed Dniem Wykupu na warunkach określonych w pkt. 9 Warunków Emisji;
„Weksel”	ma znaczenie nadane w pkt. 11.2.2 Warunków Emisji;
„WIBOR”	oznacza wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate), którego administratorem jest GPW Benchmark S.A. Stawki, których administratorem jest GPW Benchmark S.A. 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;
„Wierzyciele Podporządkowani”	oznacza łącznie Członków Zarządu i Członków Rady Nadzorczej Emitenta, którzy mogą udzielić Emitentowi Pożyczek Dozwolonych;
„Wierzytelności Podporządkowane”	oznacza wszelkie przyszłe wierzytelności Wierzycieli Podporządkowanych z tytułu finansowania dłużnego z tytułu Pożyczek Dozwolonych udzielonych Emitentowi;
„Wskaźnik Alternatywny”	oznacza wskaźnik referencyjny, ustalony zgodnie z pkt. 10.6.5 Warunków Emisji, który zastępuje WIBOR lub inny alternatywny wskaźnik referencyjny w sytuacjach opisanych w Warunkach Emisji;
„Wskaźnik LTV”	oznacza stosunek łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji do łącznej wartości Nieruchomości będących przedmiotem ustanowionych Hipotek wykazanej w ostatniej Okresowej Wycenie Nieruchomości opublikowanej na Stronie Internetowej Emitenta;
„Wskaźnik Zadłużenia Netto”	oznacza stosunek łącznej wartości Zadłużenia Finansowego Netto do Skorygowanych Kapitałów Własnych;
„Zabezpieczenia”	oznacza łącznie Hipoteki, Weksel i Umowę Podporządkowania;
„Zadłużenie Finansowe”	ma znaczenie nadane w pkt. 1.1.121 Warunków Emisji;
„Zadłużenie Finansowe Netto”	ma znaczenie nadane w pkt. 1.1.122 Warunków Emisji;
„Zarząd”	oznacza zarząd Emitenta;
„Zgromadzenie Obligatariuszy”	oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji w rozumieniu art. 46 Ustawy o Obligacjach;
„Zobowiązania z Obligacji”	oznacza wszelkie zobowiązania Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, Premii, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji.