

KANCELARIA NOTARIALNA

Marek Bartnicki, Sławomir Strojny

Wiktor Wągorzki, Michał Kołpa

Sławomir Wiśniewski

NOTARIUSZE

Spółka Cywilna

00-362 Warszawa, ul. Gałczyńskiego 4

tel. 22 8265066, 22 8283021

NIP 525-19-44-310

WYCIĄG

Repertorium A nr 8256 /2025

AKT NOTARIALNY

Dnia czwartego sierpnia roku dwa tysiące dwudziestego piątego (04.08.2025), ja Sławomir Strojny, notariusz w Warszawie, prowadzący Kancelarię Notarialną przy ulicy Gałczyńskiego nr 4, przybyłem do budynku ROBYG Business Center (Wejście A, piętro 2) pod adresem: Al. Rzeczypospolitej nr 1 w Warszawie, w celu zaprotokołowania uchwał **Zgromadzenia obligatariuszy** obligacji serii AA wyemitowanych w dniu 23 sierpnia 2023 roku przez spółkę prowadzącą działalność pod firmą **VANTAGE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna** z siedzibą we Wrocławiu (53-612 Wrocław, ulica Jaworska 11, REGON: 930778024, NIP: 8960000701), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000030117 i spisałem protokół o następującej treści: -----

PROTOKÓŁ ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

(...)

Uchwała nr 1

Zgromadzenia obligatariuszy obligacji serii AA wyemitowanych w dniu 23 sierpnia 2023 roku

w sprawie: wyboru Przewodniczącego Zgromadzenia Obligatariuszy

§ 1

Działając na podstawie punktu 3(b) załącznika nr 2 do warunków emisji obligacji serii AA wyemitowanych przez Emitenta w dniu 23 sierpnia 2023 r. („Warunki Emisji”) Zgromadzenie Obligatariuszy wybiera na Przewodniczącego Michała Śmiechowskiego. -----

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia. -----

Marta Hejak stwierdziła, że w głosowaniu **jawnym** nad powzięciem uchwały oddano 22.750 ważnych głosów z 22.750 wszystkich obligacji reprezentowanych na Zgromadzeniu Obligatariuszy, z czego **22.750 głosów za**, 0 głosów przeciw oraz 0 głosów wstrzymujących się od głosowania, co stanowi 100 % ważnie oddanych głosów, procentowy udział wartości obligacji, z których oddano ważne głosy, w skorygowanej łącznej wartości nominalnej obligacji wynosi



94,79%, wobec czego uchwała powyższa została powzięta. -----

(...)

Uchwała nr 2

Zgromadzenia obligatariuszy obligacji serii AA wyemitowanych przez Vantage

Development S.A z siedzibą we Wrocławiu

w dniu 23 sierpnia 2023 roku

w sprawie: zatwierdzenia porządku obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

§ 1

Zgromadzenie Obligatariuszy przyjmuje porządek obrad w brzmieniu:-----

1. Otwarcie Zgromadzenia Obligatariuszy; -----
2. Wybór Przewodniczącego Zgromadzenia Obligatariuszy;-----
3. Sporządzenie i podpisanie listy obecności;-----
4. Stwierdzenie praw prawidłowości zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy i jego zdolności do podejmowania uchwał; -----
5. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany Warunków Emisji w postaci usunięcia jednego z przypadków naruszeń opisanych w punkcie Wcześniejszy Wykup w Przypadku Wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu, dotyczącego zaprzestania notowania Obligacji na ASO GPW i innych zmian z tym związanych; -----
6. Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia przez obligatariuszy zgody na zawieszenie obrotu Obligacji na ASO GPW; -----
7. Podjęcie innych uchwał, o ile taka potrzeba zostanie zgłoszona w trakcie Zgromadzenia Obligatariuszy; -----
8. Zamknięcie Zgromadzenia Obligatariuszy. -----

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia. -----

Przewodniczący stwierdził, że w głosowaniu **jawnym** nad powzięciem uchwały oddano 22.750 ważnych głosów z 22.750 wszystkich obligacji reprezentowanych na Zgromadzeniu Obligatariuszy, z czego **22.750 głosów za**, 0 głosów przeciw oraz 0 głosów wstrzymujących się od głosowania, co stanowi 100 % ważnie oddanych głosów, procentowy udział wartości obligacji, z których oddano ważne głosy, w skorygowanej łącznej wartości nominalnej obligacji wynosi 94,79%, wobec czego uchwała powyższa została powzięta. -----

Punkt 5-6 porządku obrad: -----

Uchwała nr 3

Zgromadzenia obligatariuszy obligacji serii AA wyemitowanych przez Vantage

Development S.A z siedzibą we Wrocławiu

w dniu 23 sierpnia 2023 roku

w sprawie: zmiany Warunków Emisji w zakresie usunięcia jednego z przypadków naruszeń opisanych w punkcie Wcześniejszy Wykup w Przypadku Wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu, dotyczącego zaprzestania notowania Obligacji na ASO GPW i innych zmian z tym związanych.

Terminy zdefiniowane w Warunkach Emisji zachowują swoje znaczenie w niniejszej uchwale, o ile nie wskazano inaczej.-----

§ 1

Zważywszy, że Emitent planuje dokonać przedterminowego wykupu całości Obligacji na zasadach opisanych w Warunkach Emisji (*opcja call*) w Dniu Przedterminowego Wykupu przypadającym na 12 stycznia 2026 r. oraz w związku z powyższym, jego intencją nie jest wypełnianie dodatkowych obowiązków związanych z okolicznością wprowadzenia Obligacji do obrotu na Rynku ASO, Zgromadzenie Obligatariuszy wyraża zgodę na modyfikację takiego przypadku naruszenia, poprzez jego zmianę zgodnie z treścią wskazaną w Załączniku 2 do niniejszego protokołu tak, aby brak takiego notowania Obligacji nie stanowił przypadku naruszenia Warunków Emisji.-----

§ 2

W związku z chęcią wycofania Obligacji z Rynku ASO oraz chęcią zapewnienia Obligatariuszom, którzy nie wyrażą zgody na wycofanie Obligacji z Rynku ASO (na Zgromadzeniu Obligatariuszy lub poza nim, poprzez złożenie odpowiedniej zgody), Zgromadzenie Obligatariuszy wyraża zgodę na wprowadzenie mechanizmu uprawniającego każdego z Obligatariuszy do żądania przedterminowego wykupu całości lub części Obligacji przez Emitenta w dowolnym dniu przypadającym przed Dniem Wykupu, na zasadach uzgodnionych w Załączniku 2 do niniejszego protokołu.-----

§ 3

W związku z paragrafem 1 oraz 2 powyżej Zgromadzenie Obligatariuszy niniejszym zgodnie z punktem 18.1 Warunków Emisji, postanawia, że Warunki Emisji przyjmują treść wskazaną w Załączniku 2 do niniejszego protokołu.-----

§ 4

Uchwała wchodzi w życie pod warunkiem wycofania Obligacji z Rynku ASO, na skutek złożenia przez Emitenta odpowiedniego wniosku o wycofanie Obligacji z Rynku ASO. -----

Przewodniczący stwierdził, że w głosowaniu **jawnym** nad powzięciem uchwały oddano 22.750 ważnych głosów z 22.750 wszystkich obligacji reprezentowanych na Zgromadzeniu Obligatariuszy, z czego **22.750 głosów za**, 0 głosów przeciw oraz 0 głosów wstrzymujących się od głosowania, co stanowi 100 % ważnie oddanych głosów, procentowy udział wartości obligacji, z których oddano ważne głosy, w skorygowanej łącznej wartości nominalnej obligacji wynosi 94,79%, wobec czego uchwała powyższa została powzięta. -----

Uchwała nr 4



**Zgromadzenia obligatariuszy obligacji serii AA wyemitowanych przez Vantage
Development S.A z siedzibą we Wrocławiu
w dniu 23 sierpnia 2023 roku**

w sprawie: wyrażenia przez obligatariuszy zgody na zawieszenie obrotu Obligacji na Rynku ASO.
Terminy zdefiniowane w Warunkach Emisji zachowują swoje znaczenie w niniejszej uchwale,
o ile nie wskazano inaczej.-----

§ 1

Zważywszy, że Emitent planuje dokonać przedterminowego wykupu całości Obligacji na zasadach opisanych w Warunkach Emisji (*opcja call*) w Dniu Przedterminowego Wykupu przypadającym na 12 stycznia 2026 r. oraz w związku z powyższym, jego intencją nie jest wypełnianie dodatkowych obowiązków związanych z okolicznością wprowadzenia Obligacji do obrotu na Rynku ASO, Zgromadzenie Obligatariuszy niniejszym wyraża zgodę na wycofanie Obligacji z Rynku ASO oraz podjęcie przez Emitenta odpowiednich działań zmierzających do wycofania Obligacji z Rynku ASO, tj. w szczególności: złożenia wniosku o zawieszenie obrotu Obligacjami na Rynku ASO, uzyskanie pisemnych zgód na wycofanie Obligacji z Rynku ASO od wszystkich obligatariuszy oraz złożenie wniosku o wycofanie Obligacji z Rynku ASO.-----

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, przy czym wygasa w przypadku niespełnienia dowolnego z następujących warunków: -----

- (i) niewycofania Obligacji z ASO w terminie do 15 września 2025 r.; lub-----
- (ii) niezapłacenia Obligatariuszom przez Emitenta świadczenia w wysokości 0,25% wartości nominalnej posiadanych przez nich Obligacji, za pośrednictwem KDPW, w terminie najbliższego dnia płatności odsetek, tj. 12 stycznia 2026 r.-----

§ 3

Emitent w związku z podjęciem niniejszej uchwały zobowiązuje się do spełnienia świadczenia w postaci wypłacenia Obligatariuszom świadczenia w wysokości 0,25% wartości nominalnej posiadanych przez nich Obligacji, za pośrednictwem KDPW, w terminie najbliższego dnia płatności odsetek, tj. 12 stycznia 2026 r.-----

Przewodniczący stwierdził, że w głosowaniu **jawnym** nad powzięciem uchwały oddano 22.750 ważnych głosów z 22.750 wszystkich obligacji reprezentowanych na Zgromadzeniu Obligatariuszy, z czego **22.750 głosów za**, 0 głosów przeciw oraz 0 głosów wstrzymujących się od głosowania, co stanowi 100 % ważnie oddanych głosów, procentowy udział wartości obligacji, z których oddano ważne głosy, w skorygowanej łącznej wartości nominalnej obligacji wynosi 94,79%, wobec czego uchwała powyższa **została powzięta**. -----

W tym miejscu Marta Hejak w imieniu Emitenta w przypadku wejścia w życie uchwały nr 4 oświadczyła, że zobowiązuje się do spełnienia świadczenia w postaci wypłacenia Obligatariuszom świadczenia w wysokości 0,25% wartości nominalnej posiadanych przez nich Obligacji, za

pośrednictwem KDPW, w terminie najbliższego dnia płatności odsetek, tj. 12 stycznia 2026 r. ---
(...)

Załączniki do protokołu: -----

1) Lista obecności z podpisami uczestników Zgromadzenia Obligatariuszy.

(...)

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany. -----

Na oryginale aktu właściwe podpisy Stron i notariusza

Repertorium A nr 8268 /2025

Wyciąg ten wydano Spółce

Pobrano: taksę notarialną 200,- zł

(§12 rozp. Min. Spr. w sprawie taksy notarialnej

i podatek VAT-23% - 46,-zł

Warszawa, dnia 5 sierpnia 2025 roku



Sławomir Strójny
notariusz

Lista obecności na Zgromadzeniu Obligatariuszy obligacji serii AA wyemitowanych przez Vantage Development S.A.
z siedzibą we Wrocławiu na dzień 4 sierpnia 2025 r.

L.p.	Obligatariusz	liczba obligacji	Imię i nazwisko osoby reprezentującej	Podpis osoby reprezentującej
1. (.....)		19 565	(.....)	(.....)
2. (.....)		20	(.....)	(.....)
3. (.....)		150	(.....)	(.....)



4. (.....)		15	(.....)	(.....)
5. (.....)		3 000	(.....)	(.....)

(....)

Przewodniczący

(data i podpis)

Zarządzanie produktami zgodnie z MiFID II - Zarządzanie produktami w ramach dyrektywy 2014/65/UE („Dyrektywa MiFID II”) - Grupą docelową są jedynie klienci profesjonalni i uprawnieni kontrahenci. Ocena grupy docelowej dla obligacji oferowanych przez Dealera (zdefiniowany poniżej) doprowadziła do wniosku, że: (A) grupą docelową dla obligacji są wyłącznie: (i) osoby lub podmioty, które są wymienione w sekcji I pkt 1–4 załącznika II do Dyrektywy MiFID II; (ii) osoby lub podmioty, które są traktowane na ich wniosek jako klienci profesjonalni zgodnie z sekcją II tego załącznika lub (iii) podmioty uznawane za uprawnionych kontrahentów zgodnie z art. 30 Dyrektywy MiFID II, chyba że przystąpiły one do porozumienia, aby nie traktować ich jako klientów profesjonalnych zgodnie z sekcją I akapit czwarty tego załącznika oraz (B) wszystkie kanały dystrybucji obligacji do osób lub podmiotów stanowiących grupę docelową są odpowiednie. Każda osoba, która następnie oferuje, sprzedaje lub rekomenduje obligacje (dystrybutor) powinna uwzględnić dokonaną przez Dealera ocenę grupy docelowej; jednak dystrybutor, który podlega Dyrektywie MiFID II jest odpowiedzialny za dokonanie własnej oceny grupy docelowej dla obligacji i wyznaczenie odpowiednich kanałów dystrybucji.

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

Niniejszy dokument stanowi zgodnie z art. 6 Ustawy o Obligacjach warunki emisji Obligacji określonych w Suplemencie Emisyjnym (zdefiniowanym poniżej) („**Warunki Emisji**”), których emitentem jest **VANTAGE DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA** z siedzibą we Wrocławiu, ul. Jaworska 11, 53-612 Wrocław, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS : 0000030117, REGON: 930778024, NIP: 8960000701, kapitał zakładowy wpłacony w całości w wysokości 30.108.257,72 PLN („**Emitent**”). Obligacje emitowane są w ramach programu emisji obligacji Emitenta do kwoty 35.000.000 EUR („**Program Emisji**”) ustanowionego na podstawie umowy agencyjnej zawartej w dniu 1 czerwca 2023 r. pomiędzy Emitentem a Haitong Bank S.A. Spółka Akcyjna, Oddział w Polsce z siedzibą przy ul. Żłotej 59, 00-120 Warszawa, wpisanym do rejestru przedsiębiorców w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 302998, posiadającym Numer Identyfikacji Podatkowej (NIP) 5262965103 („**Organizator**”; „**Dealer**”). Intencją Emitenta jest, aby Obligacje były oferowane lub sprzedawane, również na rynku wtórnym, wyłącznie do inwestorów kwalifikowanych w rozumieniu Rozporządzenia Prospektowego niebędących osobami fizycznymi. Próg emisji nie został określony. Niniejsze Warunki Emisji wraz z Załącznikiem 1, Załącznikiem 2 oraz Załącznikiem 3 stanowią jednolity dokument i powinny być analizowane łącznie z Załącznikiem 1, Załącznikiem 2 oraz Załącznikiem 3.

1. PODSTAWA PRAWNA EMISJI

Obligacje emitowane są w trybie art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE („**Rozporządzenie Prospektowe**”), przeprowadzanej w oparciu o wyłączenie z obowiązku publikacji prospektu przewidziane w art. 1 ust. 4 lit. a) tego rozporządzenia i na podstawie art. 4 w zw. z art. 2 pkt 1 lit. a) Ustawy o Obligacjach oraz na podstawie:



Ng

- a. uchwały nr 1/05/2023 Zarządu Vantage Development Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu z dnia 31.05.2023 r. w sprawie: ustanowienia nowego programu emisji obligacji przez spółkę Vantage Development Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu oraz wyrażenia zgody na zawarcie poszczególnych umów w związku z nowym programem emisji obligacji;
- b. UCHWAŁY nr 19/2023 Rady Nadzorczej VANTAGE DEVELOPMENT S.A. z siedzibą we Wrocławiu z dnia 20 czerwca 2023 r. podjęta na podstawie § 16 ust. 5 Statutu Spółki VANTAGE DEVELOPMENT S.A. w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie przez Spółkę programu emisji obligacji o wartości maksymalnej 35.000.000 EUR (słownie: trzydzieści pięć milionów euro) („Program Emisji”) i zaciąganie zobowiązań w drodze emisji przez Spółkę obligacji w jednej lub wielu seriach do maksymalnej wartości Programu Emisji; oraz
- c. UCHWAŁY NR 1/06/2023 ZARZĄDU VANTAGE DEVELOPMENT S.A. Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU z dnia 23.06.2023 r. w sprawie emisji obligacji serii AA, określenia marży oraz łącznej maksymalnej wartości nominalnej emitowanych obligacji serii AA .

2. DEFINICJE

2.1 W niniejszych Warunkach Emisji:

„**Administrator Zabezpieczenia**” oznacza Wojciecha Pfadta, 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 powołanego do pełnienia funkcji administratora zabezpieczenia w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do Gwarancji na podstawie umowy z dnia 5 czerwca 2023 r. zawartej pomiędzy Emitentem a Administratorem Zabezpieczenia („Umowa z Administratorem”).

„**Agent Dokumentacyjny**” oznacza podmiot wskazany w Punkcie 16 Suplementu Emisyjnego, który będzie przechowywać, zgodnie z art. 16 Ustawy o Obligacjach, wydruki wszelkich dokumentów, informacji i komunikatów publikowanych na Stronie Internetowej Emitenta w wykonaniu Ustawy o Obligacjach.

„**Agent Kalkulacyjny**” oznacza podmiot wskazany w Punkcie 15 Suplementu Emisyjnego.

„**Certyfikat Rezydencji**” oznacza ważny i aktualny certyfikat rezydencji podatkowej, o którym mowa, w zależności od przypadku, w art. 4a pkt 12 PDOP lub w art. 5a pkt 21 PDOF.

„**Depozyt**” oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW.

„**Depozytariusz**” oznacza każdy z podmiotów prowadzących Rachunek Obligacji.

„**Dozwolone Zadłużenie**” oznacza Zadłużenie Finansowe Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta, którego wartość jest równa lub niższa 60% wartości sumy skonsolidowanych aktywów wykazanych w odpowiednio audytowanym rocznym lub półrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta, a w przypadku braku obowiązku sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych, w odpowiednio (rocznym lub półrocznym) Skonsolidowanym Sprawozdaniu Pro-forma Grupy Emitenta;

„**Dozwolona Gwarancja lub Poręczenie**” oznacza poręczenia, gwarancje, przystąpienie do długu lub przyjęcie w inny sposób odpowiedzialności względem osoby trzeciej udzielone przez Emitenta lub Podmiot z Grupy Emitenta udzielone:

- (a) na zabezpieczenie finansowania uzyskanego w celu całkowitej lub częściowej spłaty obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji;

- (b) na zabezpieczenie Dozwolonego Zadłużenia (z wyłączeniem zabezpieczenia wierzytelności wewnątrzgrupowych w Grupie Emitenta lub Grupie Gwaranta);
- (c) na zabezpieczenie zobowiązań Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta związanych z Działalnością Podstawową prowadzoną w Dniu Emisji przez Emitenta lub odpowiednio dany Podmiot z Grupy Emitenta, a w przypadku Podmiotu z Grupy Emitenta, który został utworzony po Dniu Emisji w związku z Działalnością Podstawową takiego podmiotu, która odpowiada działalności prowadzonej przez Emitenta lub inny Podmiot z Grupy Emitenta w Dniu Emisji; lub
- (d) do łącznej kwoty w okresie od Dnia Emisji do Dnia Wykupu odpowiadającej równowartości 5% skonsolidowanych kapitałów własnych Grupy Emitenta wskazanych w ostatnim opublikowanym zaudytowanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta, a w przypadku braku obowiązku sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych, w odpowiednio (rocznym lub półrocznym) Skonsolidowanym Sprawozdaniu Pro-forma Grupy Emitenta, przy czym na potrzeby niniejszej definicji taka dozwolona czynność może być w ramach tej samej ekspozycji zastąpiona inną dozwoloną czynnością zgodnie z niniejszą definicją.

„**Dozwolone Rozporządzenie**” oznacza każde rozporządzenie, tj. sprzedaż, najem, dzierżawę, przelew wierzytelności lub inną podobną czynność rozporządzającą, spełniające przynajmniej jeden z poniższych warunków:

- (a) jest dokonane na warunkach rynkowych lub na korzyść (w stosunku do warunków rynkowych) Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta, a zbywane składniki majątku są zastąpione składnikami o co najmniej takiej samej lub zbliżonej wartości;
- (b) jest dokonane w ramach Działalności Podstawowej Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta na warunkach rynkowych w dniu dokonania takiego rozporządzenia i za środki pieniężne;
- (c) jest dokonane na rzecz Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta;
- (d) polega na ustanowieniu Dozwolonego Zabezpieczenia; lub
- (e) jest dokonane na rzecz ROBYG S.A. z siedzibą w Warszawie lub którejkolwiek ze spółek zależnych od ROBYG S.A. w zamian za świadczenie, które jest ekwiwalentne w stosunku do wartości takiego rozporządzenia;

przy czym w każdym przypadku, z zastrzeżeniem możliwości skorzystania przez Obligatariusza z prawa żądania wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego Obligacji na zasadach wskazanych w Punkcie 8.2(B) niniejszych Warunków Emisji, w wyniku dowolnego z powyższych rozporządzeń wartość nieruchomości inwestycyjnych na Dzień Badania Grupy Emitenta nie spadnie poniżej 75% wartości tych aktywów wykazanych w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Pro-forma Grupy Emitenta sporządzanym na dzień bilansowy przypadający na 31 grudnia 2022 r.

„**Dozwolone Zabezpieczenie**” oznacza Zabezpieczenie ustanowione z mocy prawa lub w celu pozyskania finansowania od podmiotów spoza Grupy Emitenta lub Grupy Gwaranta oraz w ramach Dozwolonego Zadłużenia, pod warunkiem, że w wyniku ustanowienia tego Zabezpieczenia wartość Wskaźnika Zabezpieczenia nie zostanie przekroczona.



[Handwritten signature]

„**Działalność Podstawowa**” oznacza: (i) komercyjny wynajem nieruchomości mieszkaniowych lub niemieszkalnych (realizowany w ramach projektów mieszkaniowych) na zasadach rynkowych lub nieodbiegających zasadniczo od warunków rynkowych w Dniu Emisji, (ii) sprzedaż nieruchomości mieszkaniowych lub niemieszkalnych (realizowaną w ramach projektów mieszkaniowych) na zasadach rynkowych lub nieodbiegających zasadniczo od warunków rynkowych w Dniu Emisji lub (iii) proces inwestycyjny mający na celu wynajem lub sprzedaż nieruchomości (w tym zakup lub sprzedaż gruntu).

„**Dzień Emisji**” oznacza dzień wskazany w Punkcie 2 Suplementu Emisyjnego.

„**Dzień Płatności**” oznacza, w zależności od kontekstu, Dzień Płatności Odsetek lub Dzień Wykupu.

„**Dzień Płatności Odsetek**” lub w zależności od kontekstu „**Dni Płatności Odsetek**” oznacza dni wskazane w Punkcie 11 Suplementu Emisyjnego.

„**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela lub dzień ustawowo wolny od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną w sposób umożliwiającą wykonanie czynności określonych w niniejszych Warunkach Emisji, czy czym na potrzeby ustalania Stawki Referencyjnej „**Dzień Roboczy**” oznacza dzień, który jest dniem operacyjnym w systemie TARGET2 (*Transeuropejskim Zautomatyzowanym Błyskawicznym Systemie Rozrachunku Brutto w Czasie Rzeczywistym*) prowadzonym przez Europejski Bank Centralny.

„**Dzień Ustalenia Praw**” oznacza koniec szóstego Dnia Roboczego przed Dniem Wykupu lub odpowiednio Dniem Płatności Odsetek, a gdy taki dzień nie będzie mógł być Dniem Ustalenia Praw zgodnie z Regulacjami KDPW inny najbliższy dzień przed Dniem Wykupu lub odpowiednio Dniem Płatności Odsetek zgodnie z aktualnie obowiązującymi Regulacjami KDPW w zakresie mającym zastosowanie do ustalenia podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem przypadku: (A) w którym świadczenia pieniężne z tytułu wykupu Obligacji spełniane są po Dniu Wykupu, kiedy to za Dzień Ustalenia Praw uważa się drugi Dzień Roboczy po dniu, w którym kwota świadczenia została przekazana KDPW; (B) otwarcia likwidacji Emitenta, jego połączenia, podziału lub przekształcenia, o których mowa w Punkcie 12 (*Likwidacja, Połączenie, Podział lub Przekształcenie*) niniejszych Warunków Emisji lub (C) wystąpienia sytuacji, w której zgodnie z Punktem 10 (*Wcześniejszy Wykup w Przypadku Wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu*) oraz 11 (*Brak Płatności oraz nieustanowienie Gwarancji*) lub Punktem 8.2 niniejszych Warunków Emisji (tj. wystąpienia Zmiany Kontroli lub Naruszenia Wskaźnika LTV) niniejszych Warunków Emisji zostanie złożone żądanie wcześniejszego wykupu, kiedy to za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień otwarcia likwidacji, dzień połączenia, dzień podziału lub dzień przekształcenia Emitenta, o których mowa w Punkcie 12 (*Likwidacja, Połączenie, Podział lub Przekształcenie*) niniejszych Warunków Emisji lub dzień złożenia żądania wcześniejszego wykupu.

„**Dzień Ustalenia Stawki Referencyjnej**” oznacza trzeci Dzień Roboczy przypadający przed początkiem danego Okresu Odsetkowego, z zastrzeżeniem Punktu 7.5.2(i) niniejszych Warunków Emisji.

„**Dzień Wykupu**” oznacza dzień wskazany w Punkcie 3 Suplementu Emisyjnego.

„**Grupa Emitenta**” oznacza w danym czasie Emitenta oraz Podmioty z Grupy Emitenta.

„**Grupa Gwaranta**” oznacza w danym czasie Gwaranta oraz wszelkie podmioty zależne od

Gwaranta lub współkontrolowane przez Gwaranta, w rozumieniu przepisów MSR i MSSF, w stosunku do których istnieje obowiązek konsolidacji sprawozdania finansowego na podstawie właściwych przepisów prawa niemieckiego dotyczących rachunkowości.

„**Gwarancja**” oznacza nieodwołalną i bezwarunkową gwarancję z dnia 23 czerwca 2023 udzieloną zgodnie z prawem niemieckim przez Gwaranta na rzecz Administratora Zabezpieczenia (działającego we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy) do kwoty nie wyższej niż 31.200.00 EUR (trzydzieści jeden milionów dwieście tysięcy euro) na zabezpieczenie wszystkich zobowiązań Emitenta wynikających z Obligacji.

„**Gwarant**” oznacza TAG Immobilien AG siedzibą w Hamburgu, pod adresem: Steckelhörn 5, 20457 Hamburg, Republika Federalna Niemiec, wpisaną do niemieckiego rejestru handlowego sądu rejonowego (*Amtsgericht*) w Hamburgu pod numerem: HRB 106718.

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

„**Kontrola**” oznacza posiadanie (bezpośrednio lub pośrednio) co najmniej 50% plus 1 akcji (udziałów) w kapitale zakładowym oraz jednocześnie co najmniej 50% plus 1 głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy (zgromadzeniu wspólników).

„**Kwota Odsetek**” oznacza kwotę odsetek należną od Emitenta z tytułu Obligacji obliczaną i wypłacaną zgodnie z postanowieniami niniejszych Warunków Emisji.

„**Kwota Wykupu**” oznacza w odniesieniu do każdej Obligacji kwotę przypadającą do zapłaty w Dniu Wykupu, dniu otwarcia likwidacji Emitenta, dniu jego połączenia, podziału lub przekształcenia, o których mowa w Punkcie 12 (*Likwidacja, Połączenie, Podział lub Przekształcenie*) niniejszych Warunków Emisji lub odpowiednio w dniu wcześniejszego wykupu (włącznie z tym dniem), tj. jej wartość nominalną wskazaną w Punkcie 6 Suplementu Emisyjnego.

„**Marża**” oznacza „Marżę” wskazaną w Punkcie 7 Suplementu Emisyjnego.

„**Materiały Informacyjne**” oznacza: (i) sporządzone zgodnie z MSSF (dane roczne, w tym pro forma) zaudytowane roczne jednostkowe i (o ile są sporządzane) skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Emitenta wraz ze sprawozdaniem biegłego rewidenta z badania; (ii) sporządzone zgodnie z MSSF półroczne jednostkowe i (o ile są sporządzane) skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Emitenta; (iii) sporządzone zgodnie z MSSF kwartalne jednostkowe i (o ile są sporządzane) skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Gwaranta; (iv) zaudytowane roczne jednostkowe i skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Gwaranta wraz z raportem audytora z badania oraz półroczne jednostkowe i skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Gwaranta wraz z raportem audytora z przeglądu oraz kwartalne jednostkowe i skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Gwaranta (v) każde Skonsolidowane Sprawozdanie Pro-forma; (v) Świadczenie Zgodności; oraz (vi) jakiegokolwiek inny dokument, który Emitent będzie udostępniał lub odpowiednio kierował do Obligatariuszy w związku z Warunkami Emisji.

„**MSSF**” oznaczają Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej.

„**MSR**” oznaczają Międzynarodowe Standardy Rachunkowości.

„**Naruszenie Wskaźnika LTV**” oznacza sytuację, w której Wskaźnik LTV obliczany na dany Dzień Badania osiągnął wartość wyższą niż 60%.

„**Obligacje**” oznacza obligacje serii wskazanej w Punkcie 1 Suplementu Emisyjnego



emitowane przez Emitenta na podstawie niniejszych Warunków Emisji w ramach Programu Emisji.

„**Obligatariusze**” oznacza osobę lub podmiot będący posiadaczem Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są prawa z Obligacji lub w odniesieniu do Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym oznacza osobę lub podmiot wskazany Depozytariuszowi przez posiadacza Rachunku Zbiorczego, jako będący uprawnionym z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym działający, w zakresie jakichkolwiek praw wynikających z niniejszych Warunków Emisji oraz Obligacji, za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego, a każda z nich zwana jest „**Obligatariuszem**”.

„**Ogłoszona Stawka Referencyjna**” oznacza stawkę EURIBOR wskazaną w Punkcie 9 Suplementu Emisyjnego dla depozytów euro o długości wskazanej w Punkcie 8 Suplementu Emisyjnego, ogłaszaną w Dniu Ustalenia Stawki Referencyjnej na stronie <https://www.emmi-benchmarks.eu/benchmarks/euribor/rate/> przez European Money Markets Institute lub innej stronie, która ją zastąpi lub każdego oficjalnego następcę tej stawki.

„**Okres Odsetkowy**” oznacza okres o długości wskazanej w Punkcie 8 Suplementu Emisyjnego, przy założeniu, że (i) w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego – jest to okres rozpoczynający się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończący się w pierwszym Dniu Płatności Odsetek (włącznie z tym dniem), (ii) w przypadku każdego następnego Okresu Odsetkowego - jest to okres rozpoczynający się w danym Dniu Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) i kończący się w następnym Dniu Płatności Odsetek (włącznie z tym dniem), z zastrzeżeniem, że ostatni Okres Odsetkowy może być krótszy ze względu na wcześniejszy wykup Obligacji na podstawie Punktu 8 (*Wykup Obligacji*), 10 (*Wcześniejszy Wykup w Przypadku Wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu*), 11 (*Brak Płatności oraz nieustanowienie Gwarancji*), 12 (*Likwidacja, Połączenie, Podział lub Przekształcenie*).

„**Podatek**” oznacza jakikolwiek podatek, w tym podatek dochodowy, należność, cło, daninę publiczną lub inną podobną opłatę (łącznie z ewentualnymi opłatami karnymi lub odsetkami należnymi w związku z nieuiszczeniem lub spóźnionym uiszczeniem wspomnianych podatków, należności bądź ceł albo innych, podobnych opłat) płatne przez Emitenta w danym okresie oraz wszelkie opłaty płatne przez Emitenta w danym okresie w odniesieniu do nieruchomości oraz innych aktywów Emitenta.

„**Podatek Dochodowy**” oznacza zryczałtowany podatek dochodowy od osób prawnych w rozumieniu Ustawy PDOP oraz podatek dochodowy od osób fizycznych w rozumieniu Ustawy PDOF.

„**Podmioty z Grupy Emitenta**” oznacza podmioty zależne od Emitenta lub współkontrolowane przez Emitenta, w rozumieniu przepisów MSR i MSSF, w stosunku do których istnieje obowiązek konsolidacji sprawozdania finansowego na podstawie Ustawy o Rachunkowości, (przy czym zwolnienie z obowiązku przygotowania skonsolidowanych sprawozdań finansowych nie powoduje wyłączenia danego podmiotu z definicji „**Podmioty z Grupy Emitenta**”) i które powinny być opisane w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta, a w przypadku braku obowiązku sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych, w odpowiednio (rocznym lub półrocznym) Skonsolidowanym Sprawozdaniu Pro-forma Grupy Emitenta lub które zostaną opisane w najbliższym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta, a w przypadku braku obowiązku sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych, w odpowiednio

(rocznym lub półrocznym) Skonsolidowanym Sprawozdaniu Pro-forma Grupy Emitenta, z wyłączeniem Emitenta, a każdy z nich zwany jest „**Podmiotem z Grupy Emitenta**”, z tym zastrzeżeniem, że– w celu uniknięcia wątpliwości – za spółkę zależną od Emitenta nie uważa się spółki ROBYG S.A. z siedzibą w Warszawie oraz jej spółek zależnych i współkontrolowanych.

„**Premia**” oznacza kwotę wskazaną w Punkcie 13 Suplementu Emisyjnego.

„**Rachunek Obligacji**” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy.

„**Rachunek Papierów Wartościowych**” oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

„**Rachunek Zbiorczy**” oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, na którym zostały zapisane prawa z Obligacji.

„**Regulacje KDPW**” oznaczają obowiązujące regulaminy, uchwały, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW/spółkę zależną KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych.

„**Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy**” oznacza dokument określony w Załączniku 2 do niniejszych Warunków Emisji, zawierający zasady organizacji Zgromadzenia Obligatariuszy, stanowiący integralną część Warunków Emisji niniejszej serii Obligacji.

„**Skonsolidowane Sprawozdanie Pro-forma**” oznacza sporządzone zgodnie z MSSF skonsolidowane sprawozdanie finansowe, zawierające rachunek zysków i strat, bilans oraz rachunek przepływów pieniężnych Grupy Emitenta, które zostało zatwierdzone i podpisane przez aktualny zarząd Emitenta oraz które będzie sporządzane w sytuacji, gdy Emitent nie sporządza odpowiedniego sprawozdania skonsolidowanego Grupy Emitenta.

„**Stawka Referencyjna**” oznacza zmienną stawkę referencyjną wskazaną w Punkcie 9 Suplementu Emisyjnego mającą zastosowanie do obliczenia Kwoty Odsetek.

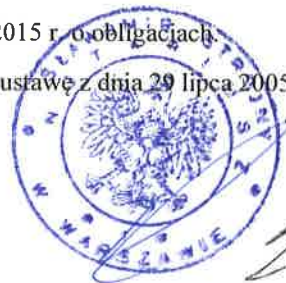
„**Strona Internetowa Emitenta**” oznacza stronę internetową pod adresem: <https://vantage-sa.pl/>.

„**Suplement Emisyjny**” oznacza dokument określony w Załączniku 1 do niniejszych Warunków Emisji, zawierający szczegółowe warunki emisji Obligacji i stanowiący integralną część Warunków Emisji niniejszej serii Obligacji.

„**Świadectwo Zgodności**” oznacza dokument przygotowany i podpisany przez zarząd Emitenta, zawierający dane potrzebne do weryfikacji, czy były wypełnione Zobowiązania Finansowe oraz utrzymany Wskaźnik LTV na zasadach wskazanych w niniejszych Warunkach Emisji, w tym zostały utrzymane odpowiednie wskaźniki finansowe składające się na odpowiednie Zobowiązania Finansowe oraz zawierający wartości, które nie zostały udostępnione w ramach Materiałów Informacyjnych, a które są niezbędne do powyższej weryfikacji, przygotowany zgodnie ze wzorem stanowiącym Załącznik 3 do niniejszych Warunków Emisji.

„**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach.

„**Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o



obrocie instrumentami finansowymi.

„**Ustawa o Ofercie Publicznej**” oznacza ustawę z 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.

„**Ustawa o PDOF**” oznacza ustawę z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych.

„**Ustawa o PDOP**” oznacza ustawę z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych.

„**Ustawa PR**” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 r. - Prawo restrukturyzacyjne.

„**Ustawa PU**” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.

„**Ustawa o Rachunkowości**” oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.

„**Wskaźnik LTV**” oznacza iloraz sumy zobowiązań finansowych ogółem (kredyty i pożyczki bankowe oraz obligacje korporacyjne i zamienne, w tym weksle wystawione w celu zaciągnięcia zadłużenia finansowego i bony/papiery komercyjne), pomniejszonej o środki pieniężne i ich ekwiwalenty do ogółu wartości nieruchomości (w tym ukrytych rezerw w nieruchomościach utrzymywanych jako rzeczowe aktywa trwałe lub wartości niematerialne i prawne oraz zapasy wyceniane po cenie nabycia lub koszcie wytworzenia, a także zaliczki wpłacone na nabycie nieruchomości i spółek, wykazanych w odpowiednio audytowanym skonsolidowanym rocznym lub półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Gwaranta).

„**Zabezpieczenie**” oznacza hipotekę, zastaw, zastaw rejestrowy, zastaw finansowy, przelew na zabezpieczenie, depozyt nieprawidłowy, przewłaszczenie na zabezpieczenie lub inną czynność prawną, której skutkiem jest ustanowienie zabezpieczenia rzeczowego.

„**Zadłużenie Finansowe**” oznacza wszelkie zobowiązania (bez podwójnego liczenia) do zapłaty lub zwrotu pieniędzy z tytułu umów pożyczki (jednak bez niezabezpieczonych pożyczek od innych podmiotów z Grupy Gwaranta) lub kredytu, wystawienia weksli (innych niż wystawiane w celu zabezpieczenia zobowiązań handlowych), emisji obligacji lub innych dłużnych papierów wartościowych, zobowiązań z tytułu umów leasingu, które zgodnie z odnośnymi zasadami rachunkowości są traktowane jako leasing finansowy, z zastrzeżeniem, że przy ustalaniu Zadłużenia Finansowego nie będą uwzględniane zmiany wynikające z wejścia w życie w dniu 1 stycznia 2019 r. MSSF 16 Leasing, w szczególności (A) umowy, które przed 1 stycznia 2019 r. nie były klasyfikowane jako umowy leasingu finansowego nadal nie będą traktowane jako umowy leasingu finansowego oraz (B) umowy traktowane jako umowy leasingu, zawarte po dniu 1 stycznia 2019 r., będą klasyfikowane jako umowy leasingu finansowego zgodnie z regulacjami obowiązującymi przed wejściem w życie standardu MSSF 16 Leasing, tj. zgodnie z MSR 17 Leasing, factoringu dotyczącego należności z regresem, akcji podlegających umorzeniu, zobowiązanie do zapłaty wynikające z tytułu regresu w związku z wystawioną poręczeniem lub gwarancją, ubezpieczeniem, zwolnieniem z odpowiedzialności, akredytywą typu standby, akredytywą dokumentową lub innym tego typu instrumentem, przystąpienia do długu wynikającego z Zadłużenia Finansowego, przejęcia zobowiązań lub negatywnej wyceny transakcji pochodnych.

„**Zgromadzenie Obligatariuszy**” oznacza zgromadzenie Obligatariuszy posiadających Obligacje danej serii (lub obligacje objęte tym samym kodem w rozumieniu art. 55 ust. 2 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi), o którym mowa w art. 46 Ustawy o

Obligacjach, odbywające się na zasadach określonych w Regulaminie Zgromadzenia Obligatariuszy.

„**Zobowiązania Finansowe**” oznacza wszystkie lub odpowiednio niektóre zobowiązania finansowe, o których mowa w Punkcie 13 (*Zobowiązania Finansowe*) niniejszych Warunków Emisji.

„**Zmiana Kontroli**” oznacza zdarzenie, w wyniku którego Gwarant straci Kontrolę nad Emitentem.

2.2 Zasady wykładni

2.2.1 W Warunkach Emisji, jeżeli z kontekstu nie wynika inaczej, słowa występujące w liczbie mnogiej obejmują te same słowa w liczbie pojedynczej i odwrotnie.

2.2.2 Nagłówki, tytułu i podtytułu użyte na początku niektórych paragrafów w Warunkach Emisji zostały podane wyłącznie dla ułatwienia odniesienia i nie mają wpływu na interpretację niniejszych Warunków Emisji.

2.2.3 Odniesienia do:

- (a) niniejszych Warunków Emisji lub jakiegokolwiek innego dokumentu, obejmują odniesienia do Warunków Emisji lub jakiegokolwiek innego dokumentu z późniejszymi zmianami,
- (b) przepisu prawa, ustawy lub rozporządzenia obejmują odniesienia do tego przepisu prawa, ustawy lub rozporządzenia z późniejszymi zmianami.

3. OPIS OBLIGACJI

3.1 Obligacje są papierami wartościowymi na okaziciela emitowanymi w serii zgodnie z art. 4 Ustawy o Obligacjach. Obligacje nie mają postaci dokumentu, a prawa z nich wynikające, zgodnie art. 8 ust. 3 Ustawy o Obligacjach oraz art. 7 ust. 1 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, powstają w chwili dokonania po raz pierwszy zapisu na Rachunku Obligacji.

3.2 W ramach serii wskazanej w Punkcie 1 Suplementu Emisyjnego Emitent emituje Obligacje w maksymalnej liczbie Obligacji proponowanych do nabycia wskazanej w Punkcie 4 Suplementu Emisyjnego. Wartość nominalna jednej Obligacji jest wskazana w Punkcie 6 Suplementu Emisyjnego. Łączna maksymalna wartość nominalna wszystkich Obligacji emitowanych w ramach serii jest wskazana w Punkcie 5 Suplementu Emisyjnego.

3.3 Obligacje emitowane są w Dniu Emisji. Przyjęcie propozycji nabycia Obligacji zgodnie z art. 42 Ustawy o Obligacjach może zostać złożone w postaci elektronicznej.

3.4 Prawa z Obligacji, zgodnie z postanowieniami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, przysługują osobie wskazanej jako posiadacz Rachunku Papierów Wartościowych, na którym są zapisane albo, w przypadku zapisania Obligacji na Rachunku Zbiorczym, osobie wskazanej Depozytariuszowi przez posiadacza takiego Rachunku Zbiorczego jako osoba uprawniona.

3.5 Wyemitowane Obligacje stanowią nieodwołalne, bezpośrednie, bezwarunkowe zabezpieczone i niepodporządkowane zobowiązania Emitenta do spełnienia świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek, równe i bez prawa pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa polskiego) z co najmniej równym pierwszeństwem zaspokojenia względem wszystkich pozostałych obecnych lub przyszłych



[Handwritten signature]

[Handwritten initials]

bezpośrednich, bezwarunkowych, niezabezpieczonych i niepodporządkowanych zobowiązań Emitenta.

3.6 Obligacje emitowane zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji są obligacjami zabezpieczonymi Gwarancją. Gwarant zagwarantował Administratorowi Zabezpieczenia działającemu w imieniu własnym ale na rachunek Obligatariuszy, nieodwołalnie i bezwarunkowo oraz niezależnie od ważności oraz wykonalności zobowiązań Emitenta, zapłatę kwoty głównej, kwot odsetek oraz wszelkich innych kwot (w tym premii, kwoty odszkodowania oraz odsetek karnych) jeśli takie wystąpią i mogą zostać uznane jako płatne z tytułu Obligacji emitowanych do kwoty nie wyższej niż 31.200.000 EUR (trzydzieści jeden milionów dwieście tysięcy euro) zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji i zgodził się pokryć wszelkie wydatki (w tym między innymi honoraria i wydatki na usługi prawne) zasadnie poniesione przez Administratora Zabezpieczenia lub Obligatariuszy lub jakiegokolwiek innego przedstawiciela Obligatariuszy przy egzekwowaniu jakichkolwiek praw wynikających z Gwarancji, w tym wszelkie uzasadnione wydatki bieżące poniesione podczas jakiegokolwiek postępowania naprawczego lub restrukturyzacyjnego (lub powiązanych negocjacji) w odniesieniu do nich. Administratorowi Zabezpieczenia, na zasadach opisanych w Gwarancji oraz w Umowie z Administratorem oraz Obligatariuszowi, na zasadach opisanych w Gwarancji, w przypadku niewykonania jakichkolwiek płatności z tytułu Obligacji przez Emitenta, przysługuje prawo do dochodzenia w postępowaniu sądowym swoich roszczeń z Gwarancji poprzez skierowanie roszczenia bezpośrednio przeciwko Gwarantowi, bez konieczności wszczynania wcześniejszych postępowań przeciwko Emitentowi. Gwarancja została podpisana przez Administratora Zabezpieczenia oraz przez Gwaranta kwalifikowanym podpisem elektronicznym w rozumieniu rozporządzenia 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. Administrator Zabezpieczenia przechowuje plik PDF zawierający Gwarancję i jest uprawniony do wysłania takiego pliku PDF zawierającego Gwarancję na żądanie Obligatariusza pod warunkiem uprawdopodobnienia, w sposób satysfakcjonujący Administratora Zabezpieczenia, iż są posiadaczami Obligacji na dzień złożenia żądania wydania takiego pliku PDF zawierającego Gwarancję.

3.7 Zgodnie z art. 14 Ustawy o Obligacjach roszczenia wynikające z obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się z upływem 10 lat.

3.8 Emitent nie jest uprawniony do jednostronnej zmiany Warunków Emisji, o której mowa w art. 7 ust. 2 Ustawy o Obligacjach.

4. PRZENOSZENIE PRAW Z OBLIGACJI

Przeniesienie praw z Obligacji następuje zgodnie z postanowieniami Ustawy o Obligacjach, Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi i Regulacjami KDPW.

5. PŁATNOŚCI Z TYTUŁU OBLIGACJI

5.1 Emitent zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji będzie dokonywał na rzecz Obligatariuszy płatności świadczeń z tytułu Obligacji w odpowiednich Dniach Płatności oraz w dniach wcześniejszego wykupu zgodnie z postanowieniami Punktów 8 (*Wykup Obligacji*), 10 (*Wcześniejszy Wykup w Przypadku Wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu*), 11 (*Brak*

Płatności oraz nieustanowienie Gwarancji) i 12 (Likwidacja, Połączenie, Podział i Przekształcenie). Jeżeli dzień, w którym ma nastąpić płatność nie jest Dniem Roboczym, płatność nastąpi w najbliższym Dniu Roboczym przypadającym po tym dniu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub zwłokę lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.

- 5.2 Wszelkie płatności z tytułu świadczeń z Obligacji będą dokonywane za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki Obligacji zgodnie z aktualnymi Regulacjami KDPW. Płatności będą dokonywane na rzecz podmiotów, na rzecz których prawa z Obligacji są zarejestrowane na Rachunkach Obligacji w Dniu Ustalenia Praw, przy czym w przypadku Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym płatności będą przekazane posiadaczowi takiego Rachunku Zbiorczego.
- 5.3 Miejszem spełnienia świadczenia pieniężnego z Obligacji jest siedziba podmiotu prowadzącego Rachunek Obligacji, na który zostaną przekazane Obligatariuszowi środki z tytułu posiadanych przez niego Obligacji.
- 5.4 Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązujących w dniu dokonywania płatności oraz Regulacji KDPW.
- 5.5 Emitent nie będzie dokonywał potrąceń wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji z wierzytelnościami Emitenta w stosunku do Obligatariuszy.
- 5.6 Tabela zawierająca daty związane z płatnościami z tytułu Obligacji:

Numer Okresu Odsetkowego	Początek Okresu Odsetkowego	Koniec Okresu Odsetkowego	Dzień Ustalenia Praw dla Okresu Odsetkowego wskazanego w kolumnie 1	Dzień Ustalenia Stawki Referencyjnej dla Okresu Odsetkowego wskazanego w kolumnie 1	Dzień Płatności Odsetek dla Okresu Odsetkowego wskazanego w Kolumnie 1
Kolumna 1	Kolumna 2	Kolumna 3	Kolumna 4	Kolumna 5	Kolumna 6
1	Dzień Emisji	12.01.2024	04.01.2024	3 Dni Robocze przed Dniem Emisji	12.01.2024
2	12.01.2024	12.07.2024	04.07.2024	09.01.2024	12.07.2024
3	12.07.2024	12.01.2025	02.01.2025	09.07.2024	12.01.2025
4	12.01.2025	12.07.2025	04.07.2025	08.01.2025	12.07.2025
5	12.07.2025	12.01.2026	31.12.2025	09.07.2025	12.01.2026
6	12.01.2026	12.07.2026	03.07.2026	07.01.2026	12.07.2026
7	12.07.2026	12.01.2027	31.12.2026	08.07.2026	12.01.2027
8	12.01.2027	12.07.2027	02.07.2027	07.01.2027	12.07.2027

6. BRAK PŁATNOŚCI, PŁATNOŚCI CZĘŚCIOWE



- 6.1 W przypadku niedokonania płatności lub dokonania częściowej płatności przez Emitenta, Obligatariusze będą uprawnieni dochodzić swoich praw bezpośrednio od Emitenta przy zastosowaniu przysługujących im środków prawnych.
- 6.2 W przypadku opóźnienia w zapłacie jakiegokolwiek części Kwoty Wykupu odpowiedni Obligatariusz będzie uprawniony do żądania od Emitenta za każdy dzień opóźnienia aż do dnia faktycznej zapłaty (ale bez tego dnia) odsetek obliczanych według stopy odsetek ustawowych za opóźnienie.

7. OPROCENTOWANIE

- 7.1 Obligacje są oprocentowane od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wykupu lub dnia wcześniejszego wykupu (włącznie z tym dniem) zgodnie z Punktem 8 (*Wykup Obligacji*), 10 (*Wcześniejszy Wykup w Przypadku Wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu*), 11 (*Brak Płatności oraz nieustanowienie Gwarancji*) i 12 (*Likwidacja, Połączenie, Podział lub Przekształcenie*) według Stawki Referencyjnej powiększonej o Marżę ; wysokość Kwoty Odsetek jest ustalana zgodnie z postanowieniami Punktu 7.3.
- 7.2 Kwota Odsetek obliczana jest odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego.
- 7.3 Obligatariuszowi w każdym Dniu Płatności Odsetek z tytułu jednej Obligacji przysługuje Kwota Odsetek w wysokości obliczanej zgodnie z następującym wzorem:

$$KO = N \times (SB) \times \frac{LD}{365}$$

gdzie:

- „KO” oznacza Kwotę Odsetek od jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy.
- „N” oznacza wartość nominalną jednej Obligacji wskazaną w Punkcie 6 Suplementu Emisyjnego.
- „SB” oznacza sumę Marży oraz Stawki Referencyjnej z Dnia Ustalenia Stawki Referencyjnej (określonej w punktach procentowych do dwóch miejsc po przecinku) .
- „LD” oznacza liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym.

po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do najbliższego eurocenta (pół eurocenta będzie zaokrąglane w górę).

- 7.4 Kwota Odsetek od Obligacji obliczana będzie przez Agenta Kalkulacyjnego.
- 7.5 Ustalenie Stawki Referencyjnej
- 7.5.1 Definicje związane z procedurą ustalania Stawki Referencyjnej:
- (a) „**Brak Zezwolenia EURIBOR**” oznacza, że administrator EURIBOR nie otrzymał lub zostało mu cofnięte lub zawieszone zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania EURIBOR, wskutek czego banki w Polsce nie mogą stosować EURIBOR.
- (b) „**Kontrahent Centralny**” oznacza licencjonowanego kontrahenta centralnego, za pośrednictwem którego są rozliczane transakcje, które wykorzystują EURIBOR i

zabezpieczają ryzyko jego zmian. Może nim być LCH Ltd. lub inny kontrahent centralny.

- (c) „**Korekta**” oznacza wartość lub działanie, które jest stosowane aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia EURIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym. Korekta będzie określona zgodnie z Punktem 7.5.2 niniejszych Warunków Emisji; dla uniknięcia wątpliwości, ustalenie Korekty nie oznacza rozpoczęcia opracowywania nowego wskaźnika referencyjnego w rozumieniu Rozporządzenia 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 zmieniającego dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014.
- (d) „**Ogłoszenie Braku Reprezentatywności EURIBOR**” oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający publicznego oświadczenia, że EURIBOR przestał lub przestanie być reprezentatywny dla właściwego dla niego rynku bazowego lub rzeczywistości ekonomicznej, którą EURIBOR miał mierzyć i że brak jest możliwości do przywrócenia takiej reprezentatywności.
- (e) „**Ogłoszenie Końca Publikacji**” oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że EURIBOR przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następca, który będzie nadal obliczał lub publikował EURIBOR.
- (f) „**Ogłoszona Stawka Referencyjna**” oznacza stawkę EURIBOR dla 6-miesięcznych depozytów eurowych lub każdego wprowadzonego przez powszechnie obowiązujące przepisy prawa następcę tej stawki, dla 6-miesięcznych depozytów eurowych, ogłaszana w Dniu Ustalenia Stawki Referencyjnej na stronie <https://www.emmi-benchmarks.eu/benchmarks/euribor/rate/> przez European Money Markets Institute lub innej stronie, która ją zastąpi.
- (g) „**Podmiot Wyznaczający**” oznacza Belgijski Urząd ds. Usług i Rynków Finansowych (Belgian Financial Services and Markets Authority), Europejski Bank Centralny (European Central Bank), administratora EURIBOR lub organizację branżową, którą wskazał Belgijski Urząd ds. Usług i Rynków Finansowych lub Europejski Bank Centralny i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia EURIBOR.
- (h) „**EURIBOR**” oznacza wskaźnik referencyjny EURIBOR (administrowany przez European Money Markets Institute lub inny podmiot, który go w tej roli zastąpi), dla okresu (terminu) równego Właściwemu Tenorowi, dla którego jest ustalany, wyrażony w procentach w skali roku.
- (i) „**Właściwy Tenor**” oznacza termin (okres) 6 - miesięczny.



- (j) „**Wskaźnik Alternatywny**” oznacza wskaźnik referencyjny ustalony zgodnie z Punktem 7.5.2(b) – 7.5.2(j) niniejszych Warunków Emisji, który zastępuje EURIBOR w sytuacjach opisanych w niniejszych Warunkach Emisji.

7.5.2 Stawka Referencyjna zostanie ustalona w następujący sposób:

- (a) w Dniu Ustalenia Stawki Referencyjnej Agent Kalkulacyjny ustali Ogłoszoną Stawkę Referencyjną;
- (b) w przypadku, gdy Ogłoszona Stawka Referencyjna nie może być ustalona zgodnie z powyższymi postanowieniami w Dniu Ustalenia Stawki Referencyjnej (z zastrzeżeniem ewentualnego przesunięcia, o którym mowa w Punkcie 7.5.2 (i) poniżej), w tym, w szczególności, w związku Ogłoszeniem Końca Publikacji, a także w przypadku, gdy nastąpi Brak Zezwolenia EURIBOR, lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności EURIBOR, EURIBOR przestanie być reprezentatywny, Stawka Referencyjna zostanie ustalona jako Wskaźnik Alternatywny oraz zastosowana zostanie stosowna Korekta (jeśli będzie miała zastosowanie), w sposób opisany poniżej;
- (c) jeśli nastąpi Ogłoszenie Końca Publikacji, a także w przypadku gdy brak dostępności EURIBOR będzie związany z Brakiem Zezwolenia EURIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności EURIBOR przestanie być reprezentatywny, Wskaźnik Alternatywny trwale zastępuje EURIBOR. W innym przypadku EURIBOR albo jego oficjalny następca (o którym mowa w Punkcie 7.5.1 (f) powyżej) jest ponownie stosowany dla ustalenia Stawki Referencyjnej od Dnia Ustalenia Stawki Referencyjnej, w którym EURIBOR albo oficjalny następca będzie ponownie dostępny;
- (d) Wskaźnik Alternatywny ustala się zgodnie z jedną z następujących metod:
- (i) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast EURIBOR Belgijski Urząd ds. Usług i Rynków Finansowych;
 - (ii) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast EURIBOR Europejski Bank Centralny;
 - (iii) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast EURIBOR administrator EURIBOR;
 - (iv) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast EURIBOR organizacja branżowa, którą wskazał Belgijski Urząd ds. Usług i Rynków Finansowych lub Europejski Bank Centralny i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia EURIBOR;

MS

- (v) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który zamiast EURIBOR zastosował w rozliczanych przez siebie transakcjach Kontrahent Centralny; albo
 - (vi) Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna deposit facility rate Europejskiego Banku Centralnego;
- (e) Agent Kalkulacyjny stosuje metody, o których mowa w Punkcie 7.5.2(d)(i)-(vi) powyżej, w kolejności od Punktu 7.5.2(d)(i) do Punktu 7.5.2(d)(vi). Kolejna metoda jest stosowana, gdy poprzednia metoda nie da rezultatu w postaci ustalenia Stawki Referencyjnej do Dnia Ustalenia Stawki Referencyjnej włącznie z tym dniem;
- (f) Po ustaleniu Wskaźnika Alternatywnego Korekta zostaje ustalona zgodnie z następującymi zasadami:
- (i) 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 EURIBOR;
 - (ii) raz ustalona Korekta jest stosowana przez cały czas stosowania Wskaźnika Alternatywnego;
 - (iii) jeżeli zastosowana jest metoda ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o której mowa w Punkcie 7.5.2(d)(v) powyżej, stosuje się Korektę taką jak zastosował Kontrahent Centralny;
 - (iv) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o których mowa w Punktach od 7.5.2(d)(i) do 7.5.2(d)(iv) powyżej:
 - (A) Podmiot Wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę;
 - (B) Podmiot Wyznaczający wskazał, aby nie stosować Korekty – nie stosuje się Korekty;
 - (v) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o których mowa w Punktach od 7.5.2(d)(i) do 7.5.2(d)(iv) powyżej Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do Korekty lub gdy Wskaźnik Alternatywny został wyznaczony zgodnie z metodą, o której mowa w Punktach 7.5.2(d)(i) do 7.5.2(d)(vi) powyżej:
 - (A) Korekta jest dodawana do wartości Wskaźnika Alternatywnego;
 - (B) Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy EURIBOR oraz Wskaźnikiem Alternatywnym;



(C) mediana różnic jest ustalana:

- (1) za okres 24 miesięcy przed dniem, w którym EURIBOR przestał być publikowany (gdy nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo pierwszym Dniem Ustalenia Stawki Referencyjnej, w którym zastosowano Wskaźnik Alternatywny (gdy EURIBOR nie został opublikowany, ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo dniem, w którym wystąpił Brak Zezwolenia EURIBOR albo dniem, w którym zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności EURIBOR przestał być reprezentatywny;
 - (2) biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno EURIBOR jak i Wskaźnik Alternatywny;
- (g) Procedura wyboru Wskaźnika Alternatywnego oraz ustalenia Korekty w związku z Ogłoszeniem Końca Publikacji, Brakiem Zezwolenia EURIBOR lub Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności nie jest przeprowadzana ponownie dla kolejnych Okresów Odsetkowych (ten sam Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są stosowane dla kolejnych Okresów Odsetkowych tak długo, jak możliwe jest obliczenie w ten sposób Stawki Referencyjnej). Jeżeli obliczenie Stawki Referencyjnej stanie się ponownie niemożliwe, procedura wyboru Wskaźnika Alternatywnego oraz ustalenia Korekty zostanie przeprowadzona ponownie, zgodnie z Punktem 7.5.2(b)-(f) powyżej;
- (h) Emitent opublikuje w sposób określony w Punkcie 17 niniejszych Warunków Emisji informację o wyznaczonym Wskaźniku Alternatywnym oraz ustalonej Korekcie albo informację, że Korekta nie ma zastosowania;
- (i) Jeśli oficjalny następca EURIBOR lub Wskaźnik Alternatywny jest publikowany po Dniu Ustalenia Stawki Referencyjnej albo ustalenie wartości Korekty nie jest możliwe w Dniu Ustalenia Stawki Referencyjnej, przez co Stawka Referencyjna nie może zostać obliczona dla Okresu Odsetkowego w Dniu Ustalenia Stawki Referencyjnej, Dzień Ustalenia Stawki Referencyjnej ulega odpowiedniemu przesunięciu do czasu publikacji Wskaźnika Alternatywnego oraz spełnienia warunków umożliwiających Agentowi Kalkulacyjnemu zastosowanie Korekty dla danego Okresu Odsetkowego, z uwzględnieniem standardu rynkowego, ale nie później niż do dnia roboczego poprzedzającego Dzień Płatności Kwoty do Zapłaty za dany Okres Odsetkowy;
- (j) Zmiana metody obliczania EURIBOR lub Wskaźnika Alternatywnego ogłoszona przez jego administratora, w tym zmiana uznana przez administratora za istotną zmianę, nie stanowi podstawy do zmiany Warunków Emisji, wyboru nowego Wskaźnika Alternatywnego lub stosowania Korekty.

- 7.5.3 Agent Kalkulacyjny będzie dokonywał ustalenia Stawki Referencyjnej zgodnie z postanowieniami Punktów 7.1.1 – 7.5.2 niniejszych Warunków Emisji oraz będzie obliczał Odsetki od jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy nie później niż w Dniu Roboczym następującym po Dniu Ustalenia Stawki Referencyjnej, z zastrzeżeniem ewentualnego przesunięcia, o którym mowa w Punkcie 7.5.2(i) powyżej. Wszelkie ustalenia i obliczenia zostaną dokonane przez Agent Kalkulacyjny w sposób oraz według zasad określonych w Warunkach Emisji z zachowaniem należytej staranności wynikającej z zawodowego charakteru prowadzonej przez Agent Kalkulacyjny działalności.
- 7.5.4 Stawka Referencyjna ustalona przez Agent Kalkulacyjny dla danego Okresu Odsetkowego (z wyjątkiem konieczności usunięcia technicznych omyłek kalkulacyjnych Agent Kalkulacyjny) 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 Stawki Referencyjnej).
- 7.5.5 W przypadku, gdy ustalona zgodnie z powyższymi zasadami (tj. w Punktach 7.5.1 – 7.5.2.) Stawka Referencyjna będzie miała wartość ujemną wówczas zostanie przyjęte, że wartość Stawki Referencyjnej wynosi „0” (zero).
- 7.5.6 W terminach przewidzianych przez Regulację KDPW, Agent Kalkulacyjny obliczy wysokość Stawki Referencyjnej i Kwotę Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego.
- 7.5.7 Agent Kalkulacyjny nie będzie ponosił odpowiedzialności za żadne szkody, koszty ani straty poniesione przez jakiegokolwiek osoby, wynikające z wykonania lub niewykonywania czynności Agent Kalkulacyjny, w szczególności z powodu niewłaściwego określenia lub nieokreślenia Wskaźnika Alternatywnego, Korekty lub Stawki Referencyjnej, 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). Przy ustaleniu winy Agent Kalkulacyjny brany jest zawodowy charakter jego działalności.
- 7.6 Podwyższenie Marży
- 7.6.1 W przypadku obniżenia ratingu Gwaranta przez agencję ratingową Standard & Poors Financial Services LLC („S&P”) z poziomu ratingu inwestycyjnego do poziomu ratingu nie-inwestycyjnego lub w przypadku braku kontynuacji ratingu przez S&P, wysokość Marży wskazana w Punkcie 7 Suplementu Emisyjnego zostanie podwyższona o 50 punktów bazowych w skali roku od 10 (dziesiątego) Dnia Roboczego następującego po dniu, w którym zaszło którekolwiek ze zdarzeń. Tak podwyższona Marża zostanie obniżona do pierwotnego poziomu wskazanego w Punkcie 7 Suplementu Emisyjnego od 10 (dziesiątego) Dnia Roboczego następującego po dniu, w którym zaszło którekolwiek ze zdarzeń, w przypadku podwyższenia ratingu Gwaranta przez S&P z poziomu ratingu nie-inwestycyjnego do poziomu ratingu inwestycyjnego albo w przypadku ponownego wystawienia ratingu przez S&P na poziomie inwestycyjnym.
- 7.6.2 W przypadku wystąpienia któregośkolwiek ze zdarzeń, o których mowa w Punkcie 7.6.1



powyżej, Agent Kalkulacyjny dokona ponownego obliczenia Kwoty Odsetek płatnych w danym Okresie Odsetkowym, przy uwzględnieniu Punktu 7.3 – 7.6.

8. WYKUP OBLIGACJI

8.1 Obligacje będą wykupywane w Dniu Wykupu lub w datach wcześniejszego wykupu - zgodnie z postanowieniami niniejszego Punktu 8 (*Wykup Obligacji*), 10 (*Wcześniejszy Wykup w Przypadku Wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu*), 11 (*Brak Płatności oraz nieustanowienie Gwarancji*) oraz 12 (*Likwidacja, Połączenie, Podział lub Przekształcenie*). Z tytułu każdej Obligacji w Dniu Wykupu albo innej dacie wskazanej w zdaniu poprzednim Emitent jest zobowiązany do dokonania płatności na rzecz Obligatariuszy Kwoty Wykupu.

8.2 W przypadku:

(A) wystąpienia zdarzenia stanowiącego Zmianę Kontroli lub Naruszenie Wskaźnika LTV, Emitent, na żądanie danego Obligatariusza, wykupi całość lub część Obligacji wskazanych w żądaniu danego Obligatariusza, w dniu przypadającym 20 (dwadzieścia) Dni Roboczych po dniu, w którym upłynął termin na składanie żądań wcześniejszego wykupu przez uprawnionych Obligatariuszy zgodnie z niniejszym Punktem 8.2(A). Po zajściu zdarzenia stanowiącego Zmianę Kontroli lub Naruszenie Wskaźnika LTV Emitent powiadomi Obligatariuszy o powyższym fakcie. Zawiadomienie zostanie dokonane nie później niż w terminie 10 (dziesięć) Dni Roboczych od dnia powzięcia powyższej informacji przez Emitenta. Każdy z Obligatariuszy będzie uprawniony do złożenia żądania wcześniejszego wykupu posiadanych przez takiego Obligatariusza Obligacji w terminie 20 (dwadzieścia) Dni Roboczych od dnia przekazania informacji o zajściu zdarzenia stanowiącego Zmianę Kontroli lub Naruszenie Wskaźnika LTV. Dla skutecznego złożenia powyższego żądania Obligatariusz powinien: wskazać podstawę żądania wcześniejszego wykupu oraz przedstawić świadectwo depozytowe dotyczące posiadanych przez niego Obligacji, w stosunku do których składa żądanie wcześniejszego wykupu (z terminem ważności do dnia wcześniejszego wykupu łącznie). Wcześniejszy wykup każdej Obligacji nastąpi przez zapłatę Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek liczonych do dnia wcześniejszego wykupu (łącznie z tym dniem) bez żadnych dodatkowych kosztów czy prowizji z tym związanych; lub

(B) gdy w wyniku dowolnego z rozporządzeń wskazanych w punkcie od (a) do (e) definicji „Dozwolone Rozporządzenie” wartość nieruchomości inwestycyjnych Grupy Emitenta spadnie poniżej 75% wartości tych aktywów wykazanych w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Pro-forma Grupy Emitenta sporządzanym na dzień bilansowy przypadający na 31 grudnia 2022 r., Emitent, na żądanie danego Obligatariusza, wykupi część Obligacji wskazanych w odpowiednim żądaniu takiego Obligatariusza, jednak nie więcej niż liczba (lub odpowiednio część wartości nominalnej każdej) Obligacji ustalona zgodnie z poniższą tabelą:

x = wartość (w %) nieruchomości inwestycyjnych wykazanych w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Pro-forma Grupy Emitenta sporządzanym na dzień bilansowy przypadający na 31 grudnia 2022 r.	Maksymalny % Obligacji lub odpowiednio wartości nominalnej każdej Obligacji posiadanej przez danego Obligatariusza i przedstawionej do wcześniejszego wykupu (przy czym w przypadku spadku o więcej niż jeden przedział, niższe wartości ulegają zsumowaniu)
--	--

$65\% \leq x < 75\%$	15%
$55\% \leq x < 65\%$	15%
$45\% \leq x < 55\%$	15%
$35\% \leq x < 45\%$	15%
$x < 35\%$	100% Obligacji, które pozostały do wykupu lub odpowiednio wartości nominalnej każdej Obligacji, która pozostała do wykupu

w dniu przypadającym 20 (dwadzieścia) Dni Roboczych po dniu, w którym upłynął termin na składanie żądań wcześniejszego wykupu przez uprawnionych Obligatariuszy zgodnie z niniejszym Punktem 8.2 (B). Po osiągnięciu przez powyższy wskaźnik wartości nieruchomości inwestycyjnych poziomu wskazanego w tabeli powyżej, Emitent powiadomi Obligatariuszy o powyższym fakcie. Zawiadomienie zostanie dokonane nie później niż w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia powzięcia powyższej informacji przez Emitenta. Każdy z Obligatariuszy będzie uprawniony do złożenia żądania wcześniejszego wykupu posiadanych przez takiego Obligatariusza Obligacji w terminie 20 (dwudziestu) Dni Roboczych od dnia przekazania informacji o osiągnięciu przez powyższy wskaźnik wartości nieruchomości inwestycyjnych poziomu wskazanego w tabeli powyżej. Dla skutecznego złożenia powyższego żądania Obligatariusz powinien: wskazać podstawę żądania wcześniejszego wykupu oraz przedstawić świadectwo depozytowe dotyczące posiadanych przez niego Obligacji, w stosunku do których składa żądanie wcześniejszego wykupu oraz wszystkich innych Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza (z terminem ważności do dnia wcześniejszego wykupu włącznie). Wcześniejszy wykup każdej Obligacji nastąpi przez zapłatę Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek liczonych do dnia wcześniejszego wykupu (włącznie z tym dniem) bez żadnych dodatkowych kosztów czy prowizji z tym związanych. Wcześniejszy wykup Obligacji może nastąpić bez pośrednictwa KDPW, przy czym w takim przypadku odpowiedni Obligatariusz, którego Obligacje zostały wcześniej wykupione złoży (o ile to będzie niezbędne) niezwłocznie odpowiednie oświadczenie na potrzeby wyrejestrowania wykupionych wcześniej Obligacji z Depozytu.

- 8.3 Obligacje wykupione w całości zostaną umorzone.
- 8.4 Emitent jest uprawniony do przedterminowego wykupu całości lub części Obligacji na następujących zasadach:
- 8.4.1 przedterminowy wykup może być dokonywany przez Emitenta tylko w Dniach Płatności Odsetek („Dni Przedterminowego Wykupu” lub, w zależności od kontekstu, „Dzień Przedterminowego Wykupu”);
- 8.4.2 Dzień Przedterminowego Wykupu może przypadać najwcześniej w Dniu Płatności Odsetek wskazanym w Punkcie 12 Suplementu Emisyjnego;
- 8.4.3 Emitent zawiadamia wszystkich Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa przedterminowego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu:
- (a) dany Dzień Przedterminowego Wykupu, przy czym takie zawiadomienie musi



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

nastąpić nie później niż 30 dni przed takim Dniem Przedterminowego Wykupu;

- (b) liczbę Obligacji, która zostanie przedterminowo wykupiona przez Emitenta w danym Dniu Przedterminowego Wykupu,
- 8.4.4 przedterminowy wykup Obligacji będzie dokonywany zgodnie z aktualnie obowiązującymi w tym zakresie Regulacjami KDPW;
- 8.4.5 przedterminowy wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza w danym Dniu Przedterminowego Wykupu kwoty Premii w wysokości ustalonej zgodnie z Punktem 13 Suplementu Emisyjnego wraz z Kwotą Wykupu oraz Kwotą Odsetek za dany Okres Odsetkowy obliczoną zgodnie z postanowieniami Punktu 7 (*Oprocentowanie*) niniejszych Warunków Emisji.
- 8.5 Każdy z Obligatariuszy jest uprawniony do żądania przedterminowego wykupu całości lub części Obligacji przez Emitenta (a Emitent zobowiązany jest do ich wykupienia) na następujących zasadach:
- 8.5.1 żądanie przedterminowego wykupu może zostać złożone w dowolnym dniu przypadającym przed Dniem Wykupu;
- 8.5.2 Obligatariusz zawiadamia Emitenta o skorzystaniu z prawa przedterminowego wykupu posiadanych przez niego Obligacji, wskazując w takim zawiadomieniu liczbę Obligacji, która ma zostać przedterminowo wykupiona przez Emitenta;
- 8.5.3 razem z zawiadomieniem o skorzystaniu z prawa przedterminowego wykupu Obligatariusz prześle do Emitenta świadectwo depozytowe dotyczące posiadanych przez niego Obligacji (z terminem ważności świadectwa do dnia wcześniejszego wykupu włącznie);
- 8.5.4 Emitent dokona przedterminowego wykupu Obligacji w przeciągu 10 dni roboczych, od dnia w którym zostało mu doręczone zawiadomienie Obligatariusza o skorzystaniu z prawa przedterminowego wykupu oraz świadectwo depozytowe dotyczące posiadanych przez niego Obligacji, o których mowa powyżej;
- 8.5.5 przedterminowy wykup Obligacji przez Emitenta będzie dokonywany zgodnie z aktualnie obowiązującymi w tym zakresie Regulacjami KDPW;
- 8.5.6 przedterminowy wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza w danym dniu przedterminowego wykupu kwoty Premii w wysokości ustalonej zgodnie z Punktem 13 Suplementu Emisyjnego (przy czym wysokość Premii w przypadku dokonywania przedterminowego wykupu Obligacji na skutek złożenia stosownego żądania przez danego Obligatariusza w dowolnym dniu danego Okresu Odsetkowego będzie odpowiadała wysokości Premii wskazanej dla danego Dnia Przedterminowego Wykupu, który bezpośrednio poprzedza taki Okres Odsetkowy) wraz z Kwotą Wykupu oraz Kwotą Odsetek za dany Okres Odsetkowy obliczoną zgodnie z postanowieniami Punktu 7 (*Oprocentowanie*) niniejszych Warunków Emisji;
- 8.6 W przypadku dokonania wcześniejszego wykupu części wartości nominalnej Obligacji zgodnie z postanowieniami niniejszego Punktu 8 (*Wykup Obligacji*), wszelkie referencje do wartości nominalnej Obligacji lub odpowiednio Kwoty Wykupu będą oznaczały odpowiednio pomniejszoną wartość nominalną Obligacji dokonaną w wyniku takiego wcześniejszego wykupu części wartości nominalnej Obligacji (o ile ma to zastosowanie).

9. OPODATKOWANIE

- 9.1 Obliczenie i pobranie Podatku Dochodowego z kwot wypłacanych z tytułu Obligacji dokonane zostanie zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 9.2 Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych nałożonych z mocy przepisów wydanych w Rzeczypospolitej Polskiej w odniesieniu do Obligacji, chyba że dokonanie takiego potrącenia lub pobrania podatku, opłaty lub innej należności publicznoprawnej wymagane jest przepisami prawa.
- 9.3 Emitent, Depozytariusz ani Agent Kalkulacyjny ani Organizator nie będzie dokonywał 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 innej należności publicznoprawnej.
- 9.4 Obligatariusz przekaze Depozytariuszowi wszelkie informacje i dokumenty niezbędne do obsługi zobowiązań Obligatariusza z tytułu Podatku Dochodowego, w zakresie i terminie wymaganym obowiązującymi przepisami prawa i regulacjami. Niezależnie od powyższego każdy Obligatariusz zobowiązany jest przekazać Depozytariuszowi oraz Emitentowi informacje i dokumenty dotyczące statusu podatkowego Obligatariusza, jakie mogą być wymagane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w tym między innymi ważne i aktualne Certyfikaty Rezydencji.
- 9.5 W przypadku, gdy Obligatariusz nie przekaze wszelkich informacji i dokumentów niezbędnych do zastosowania zgodnie z przepisami prawa obniżonej lub zerowej stawki Podatku Dochodowego, Podatek Dochodowy ten zostanie pobrany w pełnej wysokości.

10. WCZEŚNIEJSZY WYKUP W PRZYPADKU WYSTĄPIENIA PODSTAWY WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU

- 10.1 W przypadku wystąpienia któregoś z następujących zdarzeń:
- 10.1.1 Naruszenie określonych zobowiązań z obligacji: Emitent nie wykona lub nienależyte wykona swoje zobowiązanie do przekazania informacji zgodnie z Punktem 17 niniejszych Warunków Emisji i takie naruszenie nie zostało usunięte w ciągu 10 Dni Roboczych od dnia wystąpienia danego zdarzenia;
- 10.1.2 Brak płatności ze strony Gwaranta: Gwarant nie dokona jakiegokolwiek płatności, do której jest zobowiązany zgodnie z postanowieniami Gwarancji, chyba że opóźnienie dokonania płatności jest niezawinione przez Gwaranta i trwa krócej niż 3 (trzy) dni;
- 10.1.3 Zmiana, odwołanie, nieskuteczność lub nieważność Gwarancji: Gwarancja zostanie zmieniona, odwołana, stanie się nieskuteczna lub utraci ważność;
- 10.1.4 Nieprawdziwość oświadczeń lub niewykonanie zobowiązań zawartych w Gwarancji: którekolwiek : (i) z oświadczeń lub zapewnień złożonych przez Gwaranta w Gwarancji, oświadczeń lub zapewnień złożonych w niniejszych Warunkach Emisji lub Materiałach Informacyjnych okaże się nieprawdziwe w istotnym zakresie na dzień, w którym zostało złożone; (ii) ze zobowiązań Gwaranta wynikających z Gwarancji (innych niż zobowiązanie do zapłaty z Gwarancji) nie zostanie spełnione w sposób i w terminie określonym zgodnie z Gwarancją;
- 10.1.5 Naruszenie innego Zadłużenia Finansowego przez Emitenta lub Podmiot z Grupy Emitenta: Jakiegokolwiek Zadłużenie Finansowe (inne niż wynikające z Obligacji) Emitenta lub któregoś z Podmiotów z Grupy Emitenta nie zostanie zapłacone w terminie jego



[Handwritten signature]

wymagalności ani też po upływie pierwotnie ustalonego okresu karencji, lub też jakiegokolwiek takie Zadłużenie Finansowe któregośkolwiek z Podmiotów z Grupy Emitenta wskutek wystąpienia przypadku naruszenia (w jakiegokolwiek sposób opisanego) zostanie uznane lub stanie się wymagalne i płatne przed ustalonym terminem jego wymagalności, lub też jakiegokolwiek wierzyciel Emitenta lub któregośkolwiek z Podmiotów z Grupy Emitenta wskutek wystąpienia przypadku naruszenia (w jakiegokolwiek sposób opisanego) będzie uprawniony do uznania jakiegokolwiek takiego Zadłużenia Finansowego Emitenta lub któregośkolwiek z Podmiotów z Grupy Emitenta za wymagalne i płatne przed ustalonym terminem jego wymagalności. Wyżej wskazane zdarzenia nie będą stanowić przypadku naruszenia w rozumieniu niniejszego punktu, jeżeli łączna wartość wyżej wymienionego Zadłużenia Finansowego będzie niższa od (i) 10.000.000 PLN w przypadku naruszenia zobowiązania do zapłaty lub (ii) 20.000.000 PLN we wszystkich pozostałych przypadkach;

- 10.1.6 Naruszenie innego Zadłużenia Finansowego przez Gwaranta: Jakiegokolwiek Zadłużenie Finansowe Gwaranta (inne niż wynikające z Gwarancji) nie zostanie zapłacone w terminie jego wymagalności ani też po upływie pierwotnie ustalonego okresu karencji, lub też jakiegokolwiek takie Zadłużenie Finansowe Gwaranta wskutek wystąpienia przypadku naruszenia (w jakiegokolwiek sposób opisanego) zostanie uznane lub stanie się wymagalne i płatne przed ustalonym terminem jego wymagalności, lub też jakiegokolwiek wierzyciel Gwaranta wskutek wystąpienia przypadku naruszenia (w jakiegokolwiek sposób opisanego) będzie uprawniony do uznania jakiegokolwiek takiego Zadłużenia Finansowego Gwaranta za wymagalne i płatne przed ustalonym terminem jego wymagalności. Wyżej wskazane zdarzenia nie będą stanowić przypadku naruszenia w rozumieniu niniejszego punktu, jeżeli łączna wartość wyżej wymienionego Zadłużenia Finansowego będzie niższa od 75.000.000 EUR we wszystkich powyższych przypadkach;
- 10.1.7 Niewypłacalność Emitenta lub Gwaranta: z zastrzeżeniem postanowień Ustawy PU i Ustawy PR oraz innych bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa: (i) Emitent jest niewypłacalny w rozumieniu Ustawy PU lub Emitent jest zagrożony niewypłacalnością w rozumieniu Ustawy PR, przy czym w tym ostatnim przypadku jedynie wtedy, kiedy łączna wartość takich zobowiązań przekracza 10% wartości EBIT (zgodnie z definicją zawartą w Punkcie 13.2 albo 5,000,000 PLN (w zależności od tego, która z tych wartości jest wyższa); (ii) podjęte zostaną przez Emitenta działania (obejmujące m.in. złożenie wniosku lub propozycji albo zwołanie walnego zgromadzenia) mające na celu zawarcie przez Emitenta układu z jego wierzycielami na podstawie Ustawy PR lub Ustawy PU; lub (iii) wydane zostanie prawomocne orzeczenie w sprawie ustanowienia zarządu przymusowego lub rozwiązania Emitenta; (iv) zostaną spełnione odpowiednie przesłanki (zgodnie z odpowiednimi przepisami właściwego prawa) do wszczęcia postępowania restrukturyzacyjnego lub upadłościowego wobec Gwaranta; (v) Gwarant ogłosił swoją niewypłacalność lub zasadniczo zaprzestał płacenia długów; lub (vi) właściwy sąd wyda orzeczenie lub podjęta zostanie uchwała w sprawie rozwiązania Gwaranta lub zaistnieje inna sytuacja powodująca rozpoczęcie likwidacji Gwaranta;
- 10.1.8 Rozporządzenie mieniem przez Emitenta lub Podmiot z Grupy Emitenta: Emitent lub którykolwiek Podmiot z Grupy Emitenta dokona rozporządzenia swoimi składnikami majątkowymi niebędącego Dozwolonym Rozporządzeniem;
- 10.1.9 Rozporządzenie mieniem przez Gwaranta: Gwarant dokona rozporządzenia swoimi

składnikami majątkowymi w sposób uniemożliwiający wykonanie zobowiązań z tytułu Gwarancji (przy czym dla uniknięcia wątpliwości, powyższy skutek będzie sprawdzany również na dany dzień, tak jakby Gwarant był faktycznie zobowiązany do zapłaty w takim momencie na podstawie Gwarancji);

- 10.1.10 Egzekucja lub zajęcie mienia Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta: w odniesieniu do majątku Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta o niższej z następujących kwot: a) łącznej wysokości stanowiącej co najmniej 10% wartości sumy skonsolidowanych kapitałów własnych Grupy Emitenta wskazanych w ostatnim zatwierdzonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta, a w przypadku braku obowiązku sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych, w odpowiednio (rocznym lub półrocznym) Skonsolidowanym Sprawozdaniu Pro-forma Grupy Emitenta, albo b) łącznej wysokości stanowiącej co najmniej 100.000.000 PLN nastąpiło zajęcie komornicze lub została skierowana egzekucja, w obu przypadkach w celu innym niż udzielenie zabezpieczenia, która nie została umorzona lub uchylona lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 180 (stu osiemdziesięciu) dni od dnia uzyskania przez, odpowiednio, Emitenta lub Podmiot z Grupy Emitenta informacji o jej rozpoczęciu, i w razie wniesienia środka zaskarżenia nie została w ciągu 180 (stu osiemdziesięciu) dni od dnia uzyskania przez, odpowiednio, Emitenta lub Podmiot z Grupy Emitenta informacji o jej rozpoczęciu wstrzymana do czasu rozpatrzenia środka zaskarżenia, przed upływem w/w 180 dni, przy czym nie dotyczy to sytuacji, w której takie zajęcie komornicze lub egzekucja jest w sposób oczywisty bezzasadna lub zobowiązanie zostało spełnione przed upływem w/w 180 dni, przy czym wszystkie terminy 180 wskazane w niniejszym punkcie ulegają skróceniu do 30 dni w przypadku zajęcia komorniczego lub egzekucji w doniesieniu do majątku Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta o wartości 250.000.000 PLN lub wyższej;
- 10.1.11 Egzekucja lub zajęcie mienia Gwaranta: w odniesieniu do majątku Gwaranta nastąpiło zajęcie komornicze lub została skierowana egzekucja, która czyni albo czyniłoby niemożliwym wykonanie zobowiązań Gwaranta z tytułu Gwarancji w którymkolwiek momencie (dla uniknięcia wątpliwości, bez względu, czy Gwarant będzie faktycznie zobowiązany w takim momencie do zapłaty na podstawie Gwarancji na rzeczy Obligatoriuszy);
- 10.1.12 [Celowo pozostawiono puste miejsce]
- 10.1.13 Niewykonanie orzeczeń sądowych lub decyzji administracyjnych: Emitent lub Gwarant nie wykonali swojego zobowiązania do zapłaty jakichkolwiek kwot płatnych w wyniku wydania prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych i prawomocnych (w przypadku odwołania się do sądu administracyjnego) decyzji administracyjnych, o ile Emitent lub odpowiednio Gwarant nie wykonali swoich zobowiązań w dodatkowym terminie 30 dni od dnia pierwotnego niewykonania takich zobowiązań;
- 10.1.14 Poręczenie i gwarancje: Emitent lub którykolwiek Podmiot z Grupy Emitenta udzieli poręczenia, gwarancji, przystąpi do długu lub przyjmie w inny sposób odpowiedzialności względem osoby trzeciej, chyba że dana powyższa czynność stanowi Dozwołoną Gwarancję lub Poręczenie;
- 10.1.15 Zabezpieczenie papierów dłużnych: Zostanie ustanowione jakiekolwiek zabezpieczenie (rzeczowe, osobiste lub mające postać przywileju egzekucyjnego jak np. poddanie się egzekucji) jakichkolwiek papierów dłużnych Emitenta (za wyjątkiem Gwarancji oraz jakiejkolwiek gwarancji udzielonej przez Gwaranta na zabezpieczenie jakichkolwiek obligacji



[Handwritten signature]

emitowanych w ramach Programu Emisji lub poza Programem Emisji), chyba że Emitent lub inny odpowiedni podmiot najpóźniej w momencie ustanowienia takiego zabezpieczenia ustanowił takie samo zabezpieczenie dla Obligacji;

- 10.1.16 Działalność Podstawowa: Emitent lub Grupa Emitenta zaprzestanie prowadzenia w całości lub w znacznej części Działalności Podstawowej, przy czym dla uniknięcia wątpliwości nie dotyczy to ograniczenia lub zaprzestania działalności w zakresie budowy i sprzedaży lokali;
- 10.1.17 Podział, połączenie, przekształcenie Emitenta: nastąpi połączenie, podział lub przekształcenie Emitenta inny niż ten, o którym mowa w Punkcie 12 (*Likwidacja, Połączenie, Podział lub Przekształcenie*) niniejszych Warunków Emisji;
- 10.1.18 Umowy Ubezpieczenia: Emitent lub Podmiot z Grupy Emitenta nie posiada ważnego ubezpieczenia swojego majątku w postaci nieruchomości wraz z niezbędną infrastrukturą zawartego na następujących warunkach: (i) ubezpieczenia są zawarte z zakładami ubezpieczeń powszechnie uważanymi za wiarygodne i renomowane; (ii) przedmioty majątkowe zostaną ubezpieczone co najmniej od ryzyka wystąpienia szkody polegającej na utracie, zniszczeniu lub uszkodzeniu ubezpieczonego mienia; przy czym jeżeli w określonej sytuacji gospodarczej i prawnej zawarcie danej umowy ubezpieczenia będzie niemożliwe lub nieuzasadnione, Emitent będzie miał prawo do niezawierania danej umowy ubezpieczenia, jeżeli niezawarcie takiej umowy nie będzie stanowiło naruszenia działania z należytą starannością zawodową ani przyjętej praktyki biznesowej, chyba że Emitent lub odpowiednio Podmiot z Grupy Emitenta naprawił takie naruszenie opisane odpowiednio w punkcie (i) lub (ii) w terminie 14 dni o powzięcia informacji o jego wystąpieniu;
- 10.1.19 Podatki oraz inne zobowiązania publicznoprawne: Emitent nie wykona w terminie jakichkolwiek zobowiązań do zapłaty bezspornych Podatków jak również wszelkich innych bezspornych zobowiązań publicznoprawnych, chyba że Emitent lub odpowiednio Podmiot z Grupy Emitenta naprawił takie naruszenie w terminie 30 dni o powzięcia informacji o jego wystąpieniu;
- 10.1.20 Naruszenie przepisów prawa: Emitent lub Podmiot z Grupy Emitenta naruszył jakikolwiek obowiązujący przepis prawa, który ma zastosowanie do Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta, jego majątku oraz prowadzonej przez odpowiednio Emitenta lub Podmiot z Grupy Emitenta Podstawowej Działalności, a takie naruszenie może istotnie negatywnie wpłynąć na wykonywanie Podstawowej Działalności lub wykonanie zobowiązań Emitenta z Obligacji;
- 10.1.21 Naruszenie Zobowiązań Finansowych: Emitent naruszył którekolwiek ze swoich Zobowiązań Finansowych;
- 10.1.22 Naruszenia związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy: Emitent (i) nie zwoła w terminie 7 dni Zgromadzenia Obligatariuszy, mimo otrzymania od Obligatariusza lub Obligatariuszy (posiadających na dzień złożenia wniosku co najmniej 10% skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji (w rozumieniu Ustawy o Obligacjach)) prawidłowo złożonego żądania zwołania takiego zgromadzenia, na dzień przypadający 28 dni od dnia otrzymania takiego żądania, chyba że takie żądanie zostanie cofnięte przez Obligatariusza lub Obligatariuszy, którzy go złożyli; lub (ii) uniemożliwia zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy; lub (iii) nie publikuje lub nie udostępnia protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach; lub

- 10.1.23 **Pożyczki:** Emitent lub którykolwiek Podmiot z Grupy Emitenta udzielił pożyczki innej niż pożyczka: (i) udzielona podmiotowi wchodzącemu w skład Grupy Emitenta lub Grupy Gwaranta lub (ii) podmiotowi realizującemu z Emitentem lub odpowiednio Podmiotem z Grupy Emitenta projekt o charakterze joint-venture, o ile łączna wartość pożyczek do takich podmiotów wymienionych w punkcie (ii) nie przekracza łącznie 100.000.000 PLN;

- każdy Obligatariusz będzie uprawniony do żądania wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego Obligacji, przy czym, w przypadku zajścia zdarzeń opisanych w Punktach 10.1.4, 10.1.5, 10.1.8, 10.1.9, 10.1.10, 10.1.11, 10.1.13, 10.1.16, 10.1.17 oraz 10.1.21 („**Podstawy Wcześniejszego Wykupu za zgodą Zgromadzenia Obligatariuszy**”), w celu złożenia żądania wcześniejszego wykupu niezbędne jest podjęcie przez Zgromadzenie Obligatariuszy (przed złożeniem takiego żądania) uchwały co najmniej bezwzględną większością głosów wszystkich Obligacji obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy w przedmiocie wyrażenia zgody na skorzystanie przez Obligatariuszy z opcji wcześniejszego wykupu za zgodą Zgromadzenia Obligatariuszy na skutek wystąpienia którejkolwiek Podstawy Wcześniejszego Wykupu za zgodą Zgromadzenia Obligatariuszy, zgodnie z Punktem 10.2.1 poniżej.

10.2 Procedura

- 10.2.1 W przypadku podjęcia uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy zgodnie z Punktem 10.1 powyżej, Emitent poda do wiadomości Obligatariuszy treść uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy wyrażającej zgodę na skorzystanie przez Obligatariuszy z Podstawy Wcześniejszego Wykupu za zgodą Zgromadzenia Obligatariuszy, w najkrótszym możliwym czasie, lecz nie później niż w terminie 7 (siedmiu) dni od daty zamknięcia obrad Zgromadzenia Obligatariuszy i zawiadomi Obligatariuszy o terminie na złożenie żądania wcześniejszego wykupu posiadanych przez nich Obligacji.
- 10.2.2 W celu dokonania wcześniejszego wykupu Obligacji zgodnie z Punktem 10.1, Obligatariusz złoży Emitentowi (z kopia do Depozytariusza prowadzącego Rachunek Obligacji, na którym takie Obligacje są zapisane) pisemne, pod rygorem nieważności, żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji posiadanych przez tego Obligatariusza.
- 10.2.3 Dla skutecznego złożenia powyższego żądania Obligatariusz powinien:
- (a) wskazać podstawę żądania wcześniejszego wykupu oraz (jedynie w przypadku Podstawy Wcześniejszego Wykupu za zgodą Zgromadzenia Obligatariuszy) powołać się na odpowiednią uchwałę Zgromadzenia Obligatariuszy, o której mowa w Punkcie 10.1, wyrażającą zgodę na skorzystanie przez Obligatariuszy z prawa wcześniejszego wykupu lub załączając jej kopię; oraz
 - (b) przedstawić świadectwo depozytowe dotyczące posiadanych przez niego Obligacji, w stosunku do których składa żądanie wcześniejszego wykupu (z terminem ważności do dnia wcześniejszego wykupu włącznie).
- 10.2.4 Skuteczne doręczenie żądania wcześniejszego wykupu powoduje, że Obligacje posiadane przez takiego Obligatariusza, objęte żądaniem wcześniejszego wykupu, stają się wymagalne i płatne w terminie 30 dni od dnia złożenia tego żądania.
- 10.2.5 W związku ze złożeniem żądania wcześniejszego wykupu Emitent zobowiązany jest do dokonania na rzecz Obligatariusza, który złożył takie żądanie, płatności Kwoty Wykupu powiększonej o Kwotę Odsetek od takich Obligacji narosłych do dnia wcześniejszego wykupu (włącznie z tym dniem).



[Handwritten signature]

11. BRAK PŁATNOŚCI ORAZ NIEUSTANOWIENIE GWARANCJI

- 11.1 W przypadku niewykonania przez Emitenta zobowiązania do dokonania płatności z tytułu Obligacji w terminie, każdy Obligatariusz, w stosunku do którego Emitent nie dokonał takiej płatności będzie uprawniony do żądania wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego Obligacji, chyba że opóźnienie dokonania płatności jest niezawinione przez Emitenta i trwa krócej niż 3 (trzy) dni.
- 11.2 W przypadku, gdy Gwarancja nie zostanie ustanowiona zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji, każdy Obligatariusz, będzie uprawniony do żądania wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego Obligacji.
- 11.3 W celu dokonania wcześniejszego wykupu Obligacji zgodnie z Punktem 11.1 lub Punktem 11.2, Obligatariusz złoży Emitentowi (z kopią do Depozytariusza prowadzącego Rachunek Obligacji, na którym takie Obligacje są zapisane) pisemne, pod rygorem nieważności, żądanie wcześniejszego wykupu wszystkich lub części Obligacji posiadanych przez tego Obligatariusza. Dla skutecznego złożenia powyższego żądania Obligatariusz wraz z żądaniem zobowiązany jest przedstawić świadectwo depozytowe dotyczące posiadanych przez niego Obligacji, w stosunku do których składa żądanie wcześniejszego wykupu (z terminem ważności do dnia wcześniejszego wykupu włącznie). Skuteczne doręczenie żądania wcześniejszego wykupu powoduje, że Obligacje posiadane przez takiego Obligatariusza stają się wymagalne i płatne w najkrótszym terminie pozwalającym na dokonanie takich płatności, w tym zgodnie z Regulacjami KDPW, jeśli Obligacje będą zarejestrowane w KDPW, po dniu otrzymania żądania Obligatariusza. W związku ze złożeniem żądania wcześniejszego wykupu Emitent zobowiązany jest do dokonania na rzecz Obligatariusza, który złożył takie żądanie płatności Kwoty Wykupu powiększonej o Kwotę Odsetek od takich Obligacji narosłych do dnia wcześniejszego wykupu (włącznie z tym dniem) bez dodatkowych działań lub formalności.

12. LIKWIDACJA, POŁĄCZENIE, PODZIAŁ LUB PRZEKSZTAŁCENIE

W: (i) dniu otwarcia likwidacji Emitenta lub (ii) dniu połączenia, dniu podziału lub dniu przekształcenia w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub odpowiednio przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania, Obligacje stają się natychmiast wymagalne i płatne. Emitent jest zobowiązany zapłacić każdemu Obligatariuszowi w tym dniu Kwotę Wykupu powiększonej o Kwotę Odsetek od takich Obligacji narosłych do dnia otwarcia likwidacji, dnia połączenia, dnia podziału lub dnia przekształcenia (włącznie z tym dniem).

13. ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

- 13.1 Emitent zapewni, że w czasie od Dnia Emisji do Dnia Wykupu:
- 13.1.1 Wskaźnik DSCR za dany Okres Badania jest co najmniej równy 1,2x;
- 13.1.2 Wskaźnik Zabezpieczenia w danym Dniu Badania jest nie wyższy niż 80%;
- 13.1.3 Nie powstało Zadłużenie Finansowe inne niż Dozwolone Zadłużenie;
- 13.1.4 Emitent lub Podmiot z Grupy Emitenta nie dokona jakiegokolwiek dystrybucji środków pieniężnych lub ich ekwiwalentów do Gwaranta, chyba że Wskaźnik Najmu Nieruchomości

w danym Dniu Badania jest co najmniej równy lub wyższy niż 70%.

13.2 Definicje finansowe:

„**Okres Badania**” oznacza każdy okres 12 miesięcy kończący się dnia 30 czerwca oraz 31 grudnia każdego roku.

„**Dzień Badania**” oznacza 30 czerwca oraz 31 grudnia każdego roku.

„**DSCR**” oznacza iloraz EBIT do skonsolidowanej wartości kosztów finansowych z tytułu odsetek wykazanych w rachunku zysków i strat w odpowiednio audytowanym rocznym lub półrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta, a w przypadku braku obowiązku sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych, wskaźnik DSCR będzie badany na podstawie Skonsolidowanego Sprawozdania Pro-forma Grupy Emitenta.

„**EBIT**” oznacza skonsolidowany zysk z działalności operacyjnej Grupy Emitenta wykazany w rachunku zysków i strat (bez uwzględniania wycen nieruchomości inwestycyjnych) w odpowiednio audytowanym rocznym lub półrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta, przy czym w przypadku braku obowiązku sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych, wskaźnik EBIT będzie badany na podstawie Skonsolidowanego Sprawozdania Pro-forma Grupy Emitenta.

„**Wskaźnik Zabezpieczenia**” oznacza iloraz skonsolidowanej wartości nieruchomości inwestycyjnych, na których zostało ustanowione Zabezpieczenie do skonsolidowanej wartości wszystkich nieruchomości inwestycyjnych Grupy Emitenta wykazanych w odpowiednio audytowanym rocznym lub półrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta, a w przypadku braku obowiązku sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych, wskaźnik ten będzie badany na podstawie Skonsolidowanego Sprawozdania Pro-forma Grupy Emitenta.

„**Wskaźnik Najmu Nieruchomości**” oznacza iloraz wielkości powierzchni wynajętych przez Podmioty z Grupy Emitenta do wielkości powierzchni wybudowanych nieruchomości inwestycyjnych (przy czym za wybudowane nieruchomości inwestycyjne uznaje się nieruchomości, które zostały przystosowane do wynajmu, jednak w każdym przypadku za takie nieruchomości uznaje się takie, w stosunku do których upłynęły 3 miesiące od uzyskania stosowanego prawomocnego pozwolenia na użytkowanie nieruchomości) wszystkich Podmiotów z Grupy Emitenta, których budowa zakończyła się co najmniej 9 miesięcy przed danym Dniem Badania.

14. **FUNKCJA ORGANIZATORA, ADMINISTRATORA ZABEZPIECZENIA, AGENTA DOKUMENTACYJNEGO ORAZ AGENTA KALKULACYJNEGO**

14.1 W sprawach związanych z Obligacjami Organizator, Administrator Zabezpieczenia, Agent Dokumentacyjny oraz Agent Kalkulacyjny (zwani łącznie na potrzeby niniejszego Punktu „**Agenci**”) nie ponoszą żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Kwoty Wykupu lub Kwoty Odsetek, ani za żadne inne zobowiązania Emitenta wynikające z Obligacji oraz za skuteczność dochodzenia roszczeń Obligatariuszy wobec Emitenta. Agenci nie pełnią funkcji banku reprezentanta w rozumieniu art. 78 Ustawy o Obligacjach ani są zobowiązani do reprezentowania Obligatariuszy wobec Emitenta.

14.2 Agenci nie dokonują weryfikacji lub oceny ryzyka Emitenta oraz ryzyka inwestycji w Obligacje.

14.3 Agenci, w ramach prowadzonej działalności, współpracują z Emitentem w zakresie różnych



[Handwritten signature]

usług i mogą posiadać informacje, które mogą być istotne w kontekście sytuacji finansowej Emitenta oraz jego możliwości wywiązywania się ze zobowiązań wynikających odpowiednio z Obligacji, jednakże nie są uprawnieni do ich udostępniania Obligatariuszom, chyba że Emitent wyraźnie wskaże dokumenty i informacje, które mają być przekazane Obligatariuszom w związku z Obligacjami i pełnieniem funkcji Agentów. Wykonywanie przez Agentów określonych czynności oraz pełnienie określonych funkcji w związku z Obligacjami nie uniemożliwia Agentom oraz jego podmiotom zależnym lub stowarzyszonym świadczenia Emitentowi innych usług, doradzania Emitentowi lub współpracy z Emitentem w każdym innym dowolnym zakresie lub formie.

15. ZAWIADOMIENIA

- 15.1 Wszelkie zawiadomienia skierowane do Obligatariuszy będą przekazywane przez Emitenta za pośrednictwem Strony Internetowej Emitenta.
- 15.2 Wszelkie zawiadomienia od Obligatariuszy do Emitenta będą uznane za skuteczne, o ile zostaną sporządzone w formie przewidzianej niniejszymi Warunkami Emisji i wysłane listem poleconym lub przesyłką kurierską i doręczone na adresy wskazane w Punkcie 16 (*Adresy Do Doręczeń*) niniejszych Warunków Emisji. Emitent może zawiadomić Obligatariuszy o zmianie adresu do doręczeń. Zawiadomienie takie stanie się skuteczne w terminie 5 Dni Roboczych od zawiadomienia przez Emitenta o zmianie zgodnie z Punktem 15.1.
- 15.3 Jeżeli zawiadomienie zostanie doręczone (lub opublikowane przez Emitenta) po godzinie 17:00 w Dniu Roboczym lub w dniu niebędącym Dniem Roboczym, będzie ono uważane za doręczone w pierwszym Dniu Roboczym następującym po dniu, w którym takie zawiadomienie zostało faktycznie doręczone (lub opublikowane).

16. ADRESY DO DORECZEŃ

- 16.1 W przypadku Emitenta: ul. Jaworska 11 , 53-612 Wrocław, adres e-mail : biuro@vantage-sa.pl.
- 16.2 W przypadku Agenta Kalkulacyjnego: Haitong Bank S.A. Spółka Akcyjna, Oddział w Polsce, ul. Złotej 59, 00-120 Warszawa, adres e-mail : WAROperations@haitongib.com.
- 16.3 W przypadku Agenta Dokumentacyjnego: Haitong Bank S.A. Spółka Akcyjna, Oddział w Polsce, ul. Złotej 59, 00-120 Warszawa, adres e-mail : legal@haitongib.com.
- 16.4 W przypadku Organizatora : Haitong Bank S.A. Spółka Akcyjna, Oddział w Polsce, ul. Złotej 59, 00-120 Warszawa, adres e-mail : wardcm@haitongib.com.
- 16.5 W przypadku Administratora Zabezpieczenia r pr Wojciech Pfadt, ul. Zaciszna 12, 05-822 Milanówek, Polska, adres e-mail : w.pfadt@kancelaria-wprp.pl. Administrator Zabezpieczenia będzie kierował komunikaty oraz zapytanie o stanowisko do Obligatariuszy za pośrednictwem strony internetowej pod adresem : <https://kancelaria-wprp.pl>.
- 16.6 W przypadku Gwaranta: Steckelhörn 5, 20457 Hamburg, Republika Federalna Niemiec, adres e-mail : ulrike.Bondkirch@tag-ag.com.

17. PRZEKAZYWANIE INFORMACJI

- 17.1 Emitent będzie publikował odpowiednie Materiały Informacyjne w następujących terminach: (ii) dane roczne (w tym pro-forma) - w terminie 180 dni od zakończenia roku obrotowego, (ii) dane półroczne (w tym pro-forma) - w terminie 90 dni od zakończenia półrocza obrotowego oraz (iii) dane kwartalne Gwaranta zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi przekazywania sprawozdań finansowych, przy czym w przypadku jednostkowych sprawozdań finansowych Gwaranta oraz skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Gwaranta wraz ze sprawozdaniami z badania - w ciągu 6 miesięcy od końca danego roku obrotowego, chyba że przepisy szczególne wskażą inny termin na zatwierdzenie oraz zbadanie rocznych sprawozdań finansowych Gwaranta oraz Grupy Gwaranta, przy czym w przypadku Materiałów Informacyjnych dotyczących Gwaranta ich publikacja na stronie internetowej Gwaranta będzie uznana za spełnione powyższego obowiązku. Emitent będzie przekazywał równoległe z publikacją danych Materiałów Informacyjnych odpowiednie Materiały Informacyjne do Organizatora.
- 17.2 Emitent będzie publikował Świadczenie Zgodności, nie później niż w terminie 5 dni od opublikowania kwartalnych (w przypadku Gwaranta), półrocznych lub rocznych skonsolidowanych lub odpowiedniego Skonsolidowanego Sprawozdania Pro-forma, przy czym opublikowanie Świadczenia Zgodności musi nastąpić przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego rozpoczynającego się po publikacji ostatniego sprawozdania finansowego.
- 17.3 Emitent zobowiązuje się powiadomić Obligatariuszy o wystąpieniu każdego ze zdarzeń opisanych w Punktach: 8.2(A), 8.2(B), 10.1, 11.1, 11.2, 12 w trybie przewidzianym dla publikacji Materiałów Informacyjnych w Punkcie 17.4 poniżej oraz równoległe powiadomić Organizatora Emisji przynajmniej za pośrednictwem poczty elektronicznej o wystąpieniu dowolnego z takich zdarzeń.
- 17.4 Materiały Informacyjne oraz inne informacje dla Obligatariuszy (w tym informacje o wyznaczeniu Wskaźnika Alternatywnego oraz Korekty (jeśli ma zastosowanie)) będą publikowane zgodnie z harmonogramem opisanym w pkt 17.1 na Stronie Internetowej Emitenta w formie raportów bieżących oraz raportów okresowych.
- 17.5 Wydruki wszelkich dokumentów, informacji i komunikatów publikowanych na Stronie Internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach Emitent będzie przekazywać Agentowi Dokumentacyjnemu. Agent Dokumentacyjny będzie przechowywać je do czasu upływu przedawnienia roszczeń wynikających z Obligacji.
- 17.6 Poprzez publikację odpowiednich Materiałów Informacyjnych dotyczących Emitenta, Emitent oświadcza, że (i) zostały one przygotowane zgodnie z obowiązującymi standardami rachunkowości i zwyczajami powszechnie przyjętymi w jurysdykcji ich utworzenia, (ii) rzetelnie oddają sytuację finansową na dzień ich sporządzenia, (iii) od daty sporządzenia ostatnich sprawozdań finansowych nie nastąpiła żadna istotna negatywna zmiana w sytuacji finansowej Emitenta.

18. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

- 18.1 Obligatariusze mogą podejmować na Zgromadzeniu Obligatariuszy decyzje w postaci uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy. Przedmiotem Zgromadzenia Obligatariuszy mogą być zagadnienia wskazane w Ustawie o Obligacjach, zmiana każdego z postanowień Warunków Emisji.
- 18.2 Zasady zwoływania i organizacji Zgromadzenia Obligatariuszy oraz podejmowania uchwał



Handwritten signature or initials.

Zgromadzenia Obligatariuszy określa Ustawa o Obligacjach oraz regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy stanowiący Załącznik 2 do niniejszych Warunków Emisji.

19. PRAWO WŁAŚCIWE I JURYSDYKCJA

- 19.1 Obligacje podlegają prawu polskiemu i zgodnie z nim należy dokonywać wykładni Warunków Emisji.

148

**ZAŁĄCZNIK 1
DO WARUNKÓW EMISJI
SUPLEMENT EMISYJNY**

Niniejszy załącznik stanowi suplement emisyjny do Warunków Emisji i razem z nimi stanowi jednolity dokument Warunków Emisji niniejszej serii Obligacji

SZCZEGÓŁOWE WARUNKI EMISJI

1.	Oznaczenie serii:	AA
2.	Dzień Emisji:	oznacza dzień, w którym Obligacje zostaną zapisane po raz pierwszy na Rachunkach Obligacji, przy czym intencją Emitenta jest, by Dzień Emisji przypadał na dzień 12 lipca 2023 r. („Planowany Dzień Emisji”).
3.	Dzień Wykupu:	12 lipca 2027
4.	Maksymalna liczba Obligacji proponowanych do nabycia:	24.000
5.	Łączna maksymalna wartość nominalna emitowanych Obligacji:	24.000.000 EUR
6.	Wartość nominalna jednej Obligacji na Dzień Emisji:	1.000 EUR
7.	Marża (w punktach bazowych w stosunku rocznym):	290 p.b. p.a.
8.	Okres Odsetkowy:	6 miesięcy z zastrzeżeniem że pierwszy Okres Odsetkowy może być krótszy, gdyby Dzień Emisji przypadł później niż w Planowanym Dniu Emisji
9.	Stawka Referencyjna:	EURIBOR dla 6 miesięcznych depozytów eurowych
10.	Cel emisji:	Brak celu emisji w rozumieniu Ustawy o Obligacjach, przy czym Emitent przeznaczy środki pozyskane z emisji Obligacji na refinansowanie projektów, inwestycji oraz działalność operacyjną.
11.	Dni Płatności Odsetek:	12.01.2024 ; 12.07.2024



		12.01.2025 ; 12.07.2025 ; 12.01.2026 ; 12.07.2026 ; 12.01.2027 ; 12.07.2027
12.	Najwcześniejszy Dzień Przedterminowego Wykupu:	Dzień Płatności Odsetek przypadający 2 lata po Dniu Emisji lub (o ile pierwszy Okres Odsetkowy jest krótszy niż 6 miesięcy) bezpośrednio po takim dniu;
13.	Premia	oznacza: (i) kwotę w wysokości 0,6% wartości nominalnej każdej Obligacji (z Dnia Emisji) wskazanej w Punkcie 6 Suplementu Emisyjnego, w przypadku gdy dana Obligacja będzie wykupiona w Dniu Przedterminowego Wykupu przypadającym 2 lata po Dniu Emisji lub (o ile pierwszy Okres Odsetkowy jest krótszy niż 6 miesięcy) bezpośrednio po takim dniu; (ii) kwotę w wysokości 0,45% wartości nominalnej każdej Obligacji (z Dnia Emisji) wskazanej w Punkcie 6 Suplementu Emisyjnego, w przypadku gdy dana Obligacja będzie wykupiona w Dniu Przedterminowego Wykupu przypadającym 2,5 roku po Dniu Emisji lub (o ile pierwszy Okres Odsetkowy jest krótszy niż 6 miesięcy) bezpośrednio po takim dniu; (iii) kwotę w wysokości 0,3% wartości nominalnej każdej Obligacji (z Dnia Emisji) wskazanej w Punkcie 6 Suplementu Emisyjnego, w przypadku gdy dana Obligacja będzie wykupiona w Dniu Przedterminowego Wykupu przypadającym 3 lata po Dniu Emisji lub (o ile pierwszy Okres Odsetkowy jest krótszy niż 6 miesięcy) bezpośrednio po takim dniu; (iv) kwotę w wysokości 0,15% wartości nominalnej każdej Obligacji (z Dnia Emisji) wskazanej w Punkcie 6 Suplementu Emisyjnego, w przypadku gdy dana Obligacja będzie wykupiona w Dniu Przedterminowego Wykupu przypadającym

118

		3,5 roku po Dniu Emisji lub (o ile pierwszy Okres Odsetkowy jest krótszy niż 6 miesięcy) bezpośrednio po takim dniu.
14.	[Celowo pozostawiono puste miejsce]	[Celowo pozostawiono puste miejsce]
15.	Podmiot pełniący funkcję Agenta Kalkulacyjnego	Haitong Bank S.A. Spółka Akcyjna, Oddział w Polsce z siedzibą przy ul. Złotej 59, 00-120 Warszawa
16.	Podmiot pełniący funkcję Agenta Dokumentacyjnego	Haitong Bank S.A. Spółka Akcyjna, Oddział w Polsce z siedzibą przy ul. Złotej 59, 00-120 Warszawa
17.	Miejsce sporządzenia Warunków Emisji	Warszawa



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

ZAŁĄCZNIK 2
DO WARUNKÓW EMISJI
REGULAMIN ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

1. ZWOŁYWANIE ZGROMADZENIA

- (a) Zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane jest przez Emitenta z własnej inicjatywy lub na pisemny lub złożony w formie elektronicznej na adres biuro@vantage-sa.pl wniosek Obligatariusza lub Obligatariuszy posiadających łącznie co najmniej 10% skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji (w rozumieniu Ustawy o Obligacjach) na dzień zgłoszenia Emitentowi żądania zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy („**Uprawnieni Obligatariusze**”). Do wniosku o zwołanie Zgromadzenia Obligatariuszy Uprawnieni Obligatariusze są obowiązani dołączyć świadectwa depozytowe potwierdzające, że są Uprawnionymi Obligatariuszami.
- (b) Jeżeli w terminie 14 dni od dnia przedstawienia Emitentowi żądania, o którym mowa w punkcie 1 (a), 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.
- (c) Emitent jest zobowiązany do publikacji, w terminie 7 dni od otrzymania odpowiedniego wniosku złożonego przez Uprawnionych Obligatariuszy, na Stronie Internetowej Emitenta zawiadomienia wskazującego datę, godzinę i miejsce rozpoczęcia obrad, porządek obrad Zgromadzenia Obligatariuszy oraz informację o miejscu złożenia świadectwa depozytowego („**Zawiadomienie o Zwołaniu Zgromadzenia**”). Zawiadomienie o Zwołaniu Zgromadzenia zawiera również informacje o sposobie uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy i wykonywania głosu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, a także może zawierać inne informacje niezbędne do podjęcia przez Obligatariusza decyzji o uczestniczeniu w Zgromadzeniu Obligatariuszy. W przypadku, o którym mowa w punkcie 1 (b), w ogłoszeniu należy wskazać postanowienie sądu upoważniające do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy.
- (d) Data publikacji przez Emitenta Zawiadomienia o Zwołaniu Zgromadzenia stanowi dzień zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy („**Dzień Zwołania Zgromadzenia**”).
- (e) Zgromadzenie Obligatariuszy odbywa się w Warszawie, nie wcześniej niż 21 dni i nie później niż 28 dni od Dnia Zwołania Zgromadzenia. Dokładny czas i miejsce Zgromadzenia Obligatariuszy zamieszczone zostanie w Zawiadomieniu o Zwołaniu Zgromadzenia. Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy może odbywać się także przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. O udziale w Zgromadzeniu Obligatariuszy w sposób, o którym mowa w zdaniu pierwszym, postanawia Emitent zwołujący Zgromadzenie Obligatariuszy. W przypadku, gdy udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy odbywa się przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej,

zastosowanie znajdują odpowiednie postanowienia Ustawy o Obligacjach.

2. PRAWO DO UCZESTNICTWA W ZGROMADZENIU

- (a) Prawo do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy przysługuje Obligatariuszowi, który najpóźniej na 7 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy złożył u Emitenta (na adres wskazany w Zawiadomieniu o Zwołaniu Zgromadzenia) odpowiednie świadectwo depozytowe dotyczące posiadanych przez niego Obligacji. Termin ważności takiego świadectwa depozytowego powinien upływać najwcześniej z końcem dnia, na który zostało zwołane Zgromadzenie Obligatariuszy.
- (b) Emitent przez co najmniej 3 pełne Dni Robocze przed rozpoczęciem Zgromadzenia Obligatariuszy udostępnia w swojej siedzibie listę Obligatariuszy uprawnionych do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy, zawierającą informacje, o których mowa w art. 56 ust. 2 Ustawy o Obligacjach. Każdy Obligatariusz ma prawo przeglądać listę, żądać odpisu listy za zwrotem kosztów jego sporządzenia lub przesłania listy nieodpłatnie pocztą elektroniczną na wskazany przez niego adres.
- (c) Osoba reprezentująca Obligatariusza będącego osobą prawną lub jednostką nieposiadającą osobowości prawnej na Zgromadzeniu Obligatariuszy powinna wykazać umocowanie do działania w imieniu Obligatariusza przedstawiając aktualny odpis z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego (lub informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu, wydaną na podstawie art. 4 ust. 4a i n. ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym) lub z innego odpowiedniego rejestru, wydany nie wcześniej niż miesiąc przed Dniem Zgromadzenia Obligatariuszy), do którego dany Obligatariusz jest wpisany, lub inny dokument stwierdzający bez uzasadnionych wątpliwości, że dana osoba jest upoważniona do działania w imieniu danego Obligatariusza.
- (d) Obligatariusz może być reprezentowany przez pełnomocnika. Obligatariusz może występować jako pełnomocnik innego Obligatariusza. Pełnomocnictwa powinny być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności przez Obligatariusza/osoby upoważnione do reprezentowania Obligatariusza według przedstawionego wraz z pełnomocnictwem aktualnego odpisu z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego lub z innego odpowiedniego rejestru (wydanego nie wcześniej niż miesiąc przed Dniem Zgromadzenia Obligatariuszy), do którego dany Obligatariusz jest wpisany.
- (e) Oprócz Obligatariuszy w Zgromadzeniu Obligatariuszy powinien uczestniczyć członek organu zarządzającego Emitenta, a dodatkowo mogą brać udział członkowie organów Emitenta, pełnomocnicy i prokurenci Emitenta, Organizator, doradcy Emitenta oraz doradcy Obligatariuszy oraz doradcy Organizatora. Osobom tym przysługuje prawo wypowiedzania się w sprawach będących przedmiotem obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.
- (f) Prawo Obligatariusza do uczestnictwa w Zgromadzeniu Obligatariuszy obejmuje w szczególności prawo do:
 - (i) udziału w głosowaniu; oraz



[Handwritten signature]

- (ii) zabierania głosu.

3. TRYB ODBYWANIA ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

- (a) Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera członek Zarządu Emitenta lub wyznaczony przez niego przedstawiciel.
- (b) Zgromadzenie Obligatariuszy prowadzi przewodniczący, który jest wybierany spośród uczestników Zgromadzenia Obligatariuszy po jego otwarciu: (i) przez Emitenta - w przypadku, gdy Zgromadzenie Obligatariuszy zostało zwołane z inicjatywy Emitenta albo (ii) przez Obligatariuszy – w przypadku, gdy Zgromadzenie Obligatariuszy zostało zwołane na wniosek Obligatariusza.
- (c) Jeden głos przypada na jedną Obligację.
- (d) Przewodniczący może, zarówno z własnej inicjatywy jak i na wniosek Obligatariuszy lub Emitenta, zarządzać przerwy w Zgromadzeniu Obligatariuszy. Zarządzenie przerwy w Zgromadzeniu Obligatariuszy wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy. Łącznie przerwy nie mogą trwać dłużej niż 30 (trzydzieści) dni. W przypadku przerwy w Zgromadzeniu Obligatariuszy Obligatariusze stawający po przerwie obowiązani są do przedstawienia, najpóźniej w dniu wznowienia obrad Zgromadzenia Obligatariuszy przed ich wznowieniem, nowych świadectw depozytowych potwierdzających posiadanie przez nich Obligacji, jeśli świadectwa depozytowe przedstawione przed zarządzeniem przerwy utraciły ważność. Termin ważności świadectwa depozytowego powinien upływać najwcześniej z końcem dnia, na który zostało wyznaczone wznowienie Zgromadzenia Obligatariuszy.
- (e) Do obowiązków przewodniczącego Zgromadzenia Obligatariuszy należy:
 - (i) udzielanie zgody na uczestnictwo w Zgromadzeniu Obligatariuszy osobom, których prawo do uczestnictwa w Zgromadzeniu Obligatariuszy nie wynika wprost z niniejszego Regulaminu oraz podejmowanie decyzji dotyczących głosowań w trakcie Zgromadzenia Obligatariuszy;
 - (ii) uzupełnianie porządku obrad;
 - (iii) czuwanie nad sprawnym i właściwym przebiegiem obrad;
 - (iv) udzielanie głosu oraz czuwanie nad merytorycznym przebiegiem dyskusji prowadzonych w trakcie obrad;
 - (v) zarządzanie przerw w obradach;
 - (vi) zarządzanie głosowań i czuwanie nad ich właściwym przebiegiem;
 - (vii) zapewnienie, aby wszystkie sprawy umieszczone w porządku obrad zostały rozpatrzone;
 - (viii) liczenie oddanych głosów;
 - (ix) podpisywanie listy obecności i sprawdzanie, czy została ona poprawnie sporządzona,oraz wydawanie stosownych zarządzeń i poleceń służących wypełnieniu określonych wyżej obowiązków.

119

- (f) Niezwłocznie po otwarciu Zgromadzenia Obligatariuszy przewodniczący zobowiązany jest sprawdzić i podpisać listę obecności, zawierającą imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania albo nazw (firmy) oraz siedziby Obligatariuszy oraz liczbę Obligacji posiadanych przez Obligatariusza oraz liczbę przysługujących mu głosów. Listę obecności podpisuje przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy. Lista jest dostępna do wglądu dla uczestników Zgromadzenia Obligatariuszy w czasie jego trwania, a wszelkie zmiany dotyczące składu Zgromadzenia Obligatariuszy, w tym czas wystąpienia takiej zmiany, są na niej odnotowywane.
- (g) Po przedstawieniu porządku obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, przewodniczący otwiera dyskusję, udzielając głosu uczestnikom według kolejności zgłoszeń. Uczestnicy mogą zabierać głos wyłącznie w sprawach umieszczonych w porządku obrad, będących w danej chwili przedmiotem dyskusji.
- (h) Z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy sporządzany jest protokół. Protokół powinien zawierać:
- (i) stwierdzenie, że Zgromadzenie Obligatariuszy zostało prawidłowo zwołane i jego zdolności do podejmowania uchwał;
 - (ii) opis przebiegu Zgromadzenia Obligatariuszy, liczbę reprezentowanych głosów, treść podjętych uchwał, łączną liczbę głosów ważnych, procentowy udział wartości Obligacji, z których oddano ważne głosy, w skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji (w rozumieniu Ustawy o Obligacjach), liczbę głosów oddanych za poszczególnymi uchwałami, liczbę głosów wstrzymujących się, liczbę głosów nieważnych oraz listę Obligatariuszy głosujących przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej (o ile ma to zastosowanie); oraz
 - (iii) zgłoszone sprzeciwy.
- (i) Protokół podpisują przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy i osoba go sporządzająca. Do protokołu należy dołączyć listę obecności, listę Obligatariuszy głosujących przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej (o ile ma zastosowanie) oraz kopie pełnomocnictw, odpisów z Krajowego Rejestru Sądowego i innych dokumentów służących wykazaniu umocowania do reprezentacji Obligatariusza lub innego uczestnika Zgromadzenia Obligatariuszy. Protokół ze Zgromadzenia Obligatariuszy jest publikowany w terminie 7 dni od dnia jego zakończenia na Stronie Internetowej Emitenta.
- (j) W przypadku, gdy Emitent nie dokonał publikacji protokołu w terminie określonym w pkt (i) powyżej, przewodniczący przekazuje odpis protokołu ze Zgromadzenia Obligatariuszy do Organizatora, który umożliwia każdemu Obligatariuszowi na jego żądanie i po przedstawieniu ważnego świadectwa depozytowego zapoznanie się z nim w siedzibie dowolnego z Organizatora.

4. PODEJMOWANIE UCHWAŁ

- (a) Na Zgromadzeniu Obligatariuszy mogą być podejmowane uchwały jedynie w sprawach wymienionych w Zawiadomieniu o Zwołaniu Zgromadzenia.



- (b) Zgromadzenie Obligatariuszy może podjąć uchwałę mimo braku formalnego zwołania, jeżeli skorygowana łączna wartość nominalna Obligacji (w rozumieniu Ustawy o Obligacjach) jest reprezentowana na tym Zgromadzeniu Obligatariuszy, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad. Przedstawiciel Zarządu Emitenta składa na Zgromadzeniu Obligatariuszy oświadczenie o skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji (w rozumieniu Ustawy o Obligacjach).
- (c) Zgromadzenie Obligatariuszy jest ważne, jeżeli jest reprezentowana na nim co najmniej połowa skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji (w rozumieniu Ustawy o Obligacjach).
- (d) Głosowanie jest jawne.
- (e) Z zastrzeżeniem odmiennych postanowień art. 65 ust. 1 i 2 Ustawy o Obligacjach, uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy zapadają bezwzględną większością głosów wszystkich Obligatariuszy uczestniczących w Zgromadzeniu Obligatariuszy.
- (f) Po podjęciu uchwały w przedmiocie zmiany Warunków Emisji oraz dokonaniu przez Emitenta kontrasygnaty takiej uchwały Emitent opublikuje zmienione zgodnie z treścią takiej uchwały Warunki Emisji na Stronie Internetowej Emitenta oraz w formie raportu bieżącego, w terminach przewidzianych dla realizacji obowiązków informacyjnych Emitenta, a w przypadku braku podstawy dla publikacji raportu bieżącego w związku ze zmianą, w terminie 3 Dni Roboczych od dnia podjęcia uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy.
- (g) Uchwała podjęta przez należycie zwołane i odbyte Zgromadzenie Obligatariuszy jest wiążąca względem wszystkich Obligatariuszy, również tych, którzy nie uczestniczyli w Zgromadzeniu Obligatariuszy lub głosowali przeciwko tej uchwale, wstrzymali się od głosu albo oddali głosy nieważne.
- (h) Emitent publikuje treść przyjętych przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwał na Stronie Internetowej Emitenta niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 7 dni od daty zamknięcia obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

5. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- (a) Emitent zapewnia obsługę techniczną Zgromadzenia Obligatariuszy, w tym umożliwiającą głosowanie oraz protokolanta. Emitent ponosi koszty organizacji Zgromadzenia Obligatariuszy.
- (b) Wszelkie sprawy związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy nieuregulowane w niniejszym Regulaminie mogą być za zgodą Emitenta ustalone uchwałą Zgromadzenia Obligatariuszy przyjętą zgodnie z niniejszym Regulaminem.
- (c) W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie Zgromadzenia Obligatariuszy zastosowanie mają właściwe przepisy Ustawy o Obligacjach. W przypadku wejścia w życie przepisów prawa wymuszających swoje zastosowanie do Regulaminu Zgromadzenia Obligatariuszy odpowiednie postanowienia niniejszego Regulaminu Zgromadzenia Obligatariuszy zostaną zastąpione takimi odpowiednimi przepisami prawa. Emitent, po uzgodnieniu z Organizatorem, może dokonać zmian

wyłączenie tych postanowień, które tego wymagają w związku z wejścia w życie nowych przepisów prawa, o których mowa powyżej. W celu ułatwienia ustalenia treści wówczas obowiązującego Regulaminu Zgromadzenia Obligatariuszy Emitent może opublikować na Stronie Internetowej Emitenta tekst jednolity takiego Regulaminu.

W imieniu **VANTAGE DEVELOPMENT S.A.**



ZAŁĄCZNIK 3
DO WARUNKÓW EMISJI
WZÓR ŚWIADECTWA ZGODNOŚCI

Do: [Obligatariusze]

Od: VANTAGE DEVELOPMENT S.A. jako Emitenta

Data: [•]

ŚWIADECTWO ZGODNOŚCI

Niniejszy dokument, stanowiący Świadcstwo Zgodności, odnosi się do warunków emisji obligacji serii [•] („Warunki Emisji”) wyemitowanych w dniu [•] przez Vantage Development S.A.

Zaświadczamy, że na Dzień Badania, przypadający w dniu [•] wskaźnik [•] obliczany zgodnie z Warunkami Emisji na podstawie danych zawartych w [•]¹ oraz wskazanych poniżej, osiągnął następujące wartości:

Nazwa wskaźnika	Wartość (poziom)	Sposób obliczenia danego wskaźnika oraz dane wykorzystane do jego obliczenia
Wskaźnik DSCR	[•]	[•]
Wskaźnik Zabezpieczenia	[•]	[•]
Dozwolone Zadłużenie	[•]	[•]
Wskaźnik Najmu Nieruchomości	[•]	[•]
Wskaźnik LTV (Gwaranta)	[•]	[•]
Wartość Nieruchomości Inwestycyjnych	Wartość na dzień 31.12.2022: 1.608.045.000 PLN (zgodnie z Dozwolonym Rozporządzeniem)	[na Dzień Badania]

Zaświadczamy, że na Dzień Badania, przypadający w dniu [•] wartość wskaźnika [•] [jest zgodna]/[nie jest zgodna] z poziomami określonymi w Warunkach Emisji oraz że [nie doszło]/[doszło] do naruszenia któregośkolwiek Zobowiązania Finansowego ani wartości Wskaźnika LTV. Ponadto zaświadczamy, że w

¹ Należy wskazać odpowiednie sprawozdanie finansowe, na podstawie którego obliczono wskaźnik [•].

Dniu Badania, do którego odnosimy się w niniejszym Świadectwie Zgodności tj. [•], [nie zaszyły]/[zaszyły]
następujące okoliczności dowolne ze zdarzeń opisanych w Punkcie 10, 11 lub 12 Warunków Emisji
[ani/oraz] Zmiana Kontroli.

Terminy pisane wielką literą, a niezdefiniowane w niniejszym Świadectwie Zgodności mają znaczenie
nadane tym terminom w Warunkach Emisji.

W imieniu **VANTAGE DEVELOPMENT S.A.**



ps