

**WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII B  
SPÓŁKI POD FIRMĄ  
INOPA FINANCE  
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

Gdańsk, 18 października 2019 r.

**TEKST JEDNOLITY UWZGLĘDNIAJĄCY ZMIANĘ WPROWADZONĄ NA PODSTAWIE  
UCHWAŁY ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY NR 2/2020 PODJĘTEJ W DNIU 15 LIPCA 2020 R.  
WS. ZMIANY WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII B**

**TEKST JEDNOLITY UWZGLĘDNIAJĄCY ZMIANĘ WPROWADZONĄ NA PODSTAWIE  
UCHWAŁY ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY NR 2/2021 PODJĘTEJ W DNIU 16 LIPCA 2021 R.  
WS. ZMIANY WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII B**

H

## WARUNKI EMISJI OBLIGACJI KUPONOWYCH NIEZABEZPIECZONYCH SERII B

### 1. DEFINICJE

1.1. W niniejszym dokumencie wyrażenia i zwroty pisane wielką literą mają znaczenie nadane im poniżej w niniejszym Punkcie 1:

1.1.1. „Administrator Hipoteki”, „Administrator Zabezpieczenia” oznacza spółkę pod firmą BONDTRUST-POLSKIE TOWARZYSTWO POWIERNICZE S.A., z siedzibą w Krakowie, pod adresem 31-545 Kraków, ul. Mogilska 65, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 309972, NIP 6762377700, REGON 120713856, kapitał zakładowy w pełni opłacony 500.000 PLN pełniącą funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach, który wykonuje prawa i obowiązki we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy wynikające z umowy o powołanie administratora z dnia 18 października 2019 r; o treści zasadniczo zgodnej z wzorem umowy stanowiącym załącznik do niniejszych Warunków Emisji.

1.1.2. „Administrator Zastawu” oznacza spółkę pod firmą BONDTRUST-POLSKIE TOWARZYSTWO POWIERNICZE S.A., z siedzibą w Krakowie, pod adresem 31-545 Kraków, ul. Mogilska 65, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 309972, NIP 6762377700, REGON 120713856, kapitał zakładowy w pełni opłacony 500.000 PLN, będąca administratorem zastawu w rozumieniu art. 4 ust. 4 Ustawy o Zastawie w odniesieniu do Zastawu Rejestrowego zabezpieczającego wierzytelności z Obligacji;

1.1.3. „Agent Emisji”, „Depozytariusz” oznacza NS pełniący funkcję agenta emisji w rozumieniu art. 7a Ustawy o obrocie;

1.1.4. „Akcje” oznacza akcje nieposiadające formy dokumentu, wyemitowane przez INOPA S.A.;

1.1.5. „ASO Catalyst”, „ASO” oznacza alternatywny system obrotu obligacjami komunalnymi i korporacyjnymi prowadzony i zarządzany przez GPW i BondSpot pod nazwą CATALYST;

1.1.6. „Audytor” oznacza którykolwiek z niżej wymienionych podmiotów (lub ich następców prawnych): Deloitte Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k., Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., KPMG Audyt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k., Grand Thornton Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa, Mazars Audyt Sp. z o. o., BDO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., TPA Sp. z o.o. sp. k.;

1.1.7. „Banki Referencyjne” oznacza Santander Bank Polska S.A., Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., Polska Kasa Opieki S.A., ING Bank Śląski S.A., mBank S.A. lub odpowiednio ich następcy prawni;

- 1.1.8. **„Doradca Techniczny”** oznacza SGS Polska sp. z o.o. lub innego renomowanego doradcę technicznego, który będzie odpowiedzialny w szczególności za weryfikację Kosztów Projektu C300 oraz postępy realizacji Projektu C300, zgodnie z Umową Kredytów;
- 1.1.9. **„Dozwolone Transakcje Kapitałowe”** oznacza następujące transakcje kapitałowe:
- a) sprzedaż wszystkich udziałów w HYDROBUDOWA Gdańsk Sp. z o.o. posiadanych przez INOPA S.A. lub
  - b) przejęcie kontroli nad Inopa Investment C200 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. przez INOPA S.A., poprzez dokonanie podwyższenia wkładu w spółce Inopa Investment C200 Sp. z o.o. Sp. k. o kwotę około 1,05 mln zł, przez co wkład INOPA SA będzie wynosił 60% sumy wkładów wniesionych. oraz nabycia 100% udziałów w spółce Inopa Investment C200 Sp. z o.o. lub
  - c) przejęcie kontroli nad NBD Investment Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. przez INOPA S.A., poprzez wstąpienie jako wspólnik do tej spółki wnosząc wkład wysokości 60% sumy wkładów wniesionych (jest to kwota około 1,5 mln zł) oraz nabycie 100% udziałów w spółce NBD Investment Sp. z o.o.;
- 1.1.10. **„Dzień Emisji”** oznacza dzień, w którym Obligacje zostaną zarejestrowane w KDPW, przypadający nie później niż 6 listopada 2019 r.
- 1.1.11. **„Dzień Nabycia Udziałów”** oznacza dzień przypadający nie później niż 15 stycznia 2020 r. zgodnie z którym Inopa S.A. nabędzie 100% udziałów Klaster 3 na podstawie przedwstępnej umowy sprzedaży udziałów zawartej w dniu 26 listopada 2018 r. pomiędzy Shipyard City Gdańsk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, a Inopa S.A.;
- 1.1.12. **„Dzień Płatności Odsetek”** lub (w zależności od kontekstu) **„Dni Płatności Odsetek”** oznaczają dni wskazane w pkt. 3.6.1 Warunków Emisji, w których wypłacone będą Kwoty Odsetek;
- 1.1.13. **„Dzień Przekazania Środków”** oznacza dzień, w którym NS przekaze Emitentowi łącznie co najmniej 14 200 000,00 złotych z tytułu wyemitowanych przez Emitenta obligacji w ramach Programu Klaster;
- 1.1.14. **„Dzień Przydziału”** oznacza dzień podjęcia przez Emitenta uchwały o przydziale Obligacji. Dzień Przydziału nie jest tożsamy z Dniem Emisji;
- 1.1.15. **„Dzień Ustalenia Odsetek”** oznacza dzień przypadający na cztery Dni Robocze przed rozpoczęciem danego Okresu Odsetkowego;
- 1.1.16. **„Dzień Ustalenia Praw”** oznacza szósty Dzień Roboczy przed Dniem Wykupu, Dniem Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta lub odpowiednio Dniem Płatności Odsetek, a gdy taki dzień nie będzie mógł być Dniem Ustalenia Praw, inny ustalony zgodnie z Regulacjami KDPW najbliższy dzień przed Dniem Wykupu lub odpowiednio Dniem Płatności Odsetek w zakresie mającym zastosowanie do ustalenia podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji;
- 1.1.17. **„Dzień Przedterminowego Wykupu”** oznacza odpowiednio Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta lub Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza;
- 1.1.18. **„Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta”** oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 9.3 Warunków Emisji;

- 1.1.19. **„Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza”** oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 9.2 Warunków Emisji;
- 1.1.20. **„Dzień Wykupu”** oznacza dzień wskazany w pkt. 2.10.2 Warunków Emisji, w którym Obligacje zostaną wykupione przez Emitenta zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji;
- 1.1.21. **„Dzień Weryfikacji”** oznacza ostatni dzień kwartału kalendarzowego, tj. 31 marca, 30 czerwca, 30 września lub 31 grudnia;
- 1.1.22. **„Dzień Roboczy”** oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela oraz dni ustawowo wolne od pracy;
- 1.1.23. **„Emitent”** oznacza spółkę pod firmą Inopa Finance sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku pod adresem: ul. Marynarki Polskiej 163, 80-868 Gdańsk, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000764896, posiadającą numer NIP 5252776033, REGON 382213688, o kapitale zakładowym w wysokości 5 000,00 zł;
- 1.1.24. **„Ewidencja”** oznacza ewidencję, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4 Ustawy o obrocie, prowadzoną dla Obligacji przez Agenta Emisji;
- 1.1.25. **„Formularz Przyjęcia”** oznacza pisemne oświadczenie Subskrybenta o przyjęciu Propozycji Nabycia;
- 1.1.26. **„GPW”** oznacza spółkę pod firmą Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie, pod adresem: 00-498 Warszawa, ul. Książęca 4, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000082312, NIP 5260250972, REGON 012021984, której kapitał zakładowy wynosi 41 972 000,00 zł (opłacony w całości),
- 1.1.27. **„Grupa INOPA 1”** oznacza Emitenta, INOPA S.A., Klaster 3, Inopa Investment C200 sp. z o.o. sp.k. NBD Investment sp. z o.o. sp.k.;
- 1.1.28. **„Grupa INOPA 2”** oznacza podmioty wchodzące skład grupy kapitałowej INOPA S.A. w rozumieniu przepisów ustawy 29 września 1994 r. o rachunkowości;
- 1.1.29. **„Hipoteka”** oznacza ograniczone prawo rzeczowe w formie hipoteki łącznej umownej, o której mowa w pkt. 5.2 Warunków Emisji zabezpieczające wierzytelności z Obligacji;
- 1.1.30. **„Hydrobudowa Gdańsk sp. z o.o.”** oznacza spółkę pod firmą Hydrobudowa Gdańsk Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku pod adresem: 80-868 Gdańsk, ul. Marynarki Polskiej 163, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000713096, posiadającą numer NIP 5833281178, REGON 369237762, o kapitale zakładowym w wysokości 2.005.000,00 zł;
- 1.1.31. **„Inopa Investment C200 sp. z o.o. sp.k.”** oznacza spółkę pod firmą Inopa Investment C200 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Gdańsku pod adresem: 80-868 Gdańsk, ul. Marynarki Polskiej 163, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku, VII

Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000638199, posiadającą numer NIP 9571023476, REGON 220836805;

- 1.1.32. „**INOPA S.A.**” oznacza spółkę pod firmą INOPA Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdańsku pod adresem: 80-868 Gdańsk, ul. Marynarki Polskiej 163, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000669064, posiadającą numer NIP 5833236663 REGON 366852656, o kapitale zakładowym w wysokości 100.000,00 zł (wpłacony w całości);
- 1.1.33. „**Inwestor**” oznacza podmiot, do którego została skierowana Propozycja Nabycia;
- 1.1.34. „**Klaster 3**” oznacza spółkę pod firmą Klaster 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku pod adresem: 80-863 Gdańsk, Doki 1, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000535798, posiadającą numer NIP 5833173810, REGON 360424362, o kapitale zakładowym w wysokości 457.000,00 zł;
- 1.1.35. „**Kompleks Nowe Miasto Gdańsk**” oznacza kompleks budynków biurowych, które są lub będą realizowane przez spółki z Grupy INOPA 1 na gruntach zlokalizowanych przy ul. Marynarki Polskiej w Gdańsku;
- 1.1.36. „**Koszty Projektu C300**” oznacza łączne koszty realizacji Projektu C300 w wysokości maksymalnie 105.556.268,00 PLN (bez podatku VAT), z zastrzeżeniem ich pozytywnej weryfikacji przez Doradcę Technicznego;
- 1.1.37. „**Kwota Odsetek**” oznacza kwotę odsetek płatną przez Emitenta z tytułu Obligacji obliczaną i wypłacaną za pośrednictwem Depozytariusza zgodnie z postanowieniami niniejszych Warunków Emisji;
- 1.1.38. „**Kwota Wykupu**” oznacza w odniesieniu do danej Obligacji kwotę należności głównej, tj. kwotę równą Wartości Nominalnej należną w Dniu Wykupu lub Dniu Przedterminowego Wykupu zgodnie z postanowieniami niniejszych Warunków Emisji;
- 1.1.39. „**Marża**” oznacza wartość wyrażoną w formie punktów procentowych, o jaką powiększona jest Stopa Bazowa w celu ustalenia Kwoty Odsetek, o której mowa w pkt. 3.1.5 Warunków Emisji;
- 1.1.40. „**Nieruchomość C200**” oznacza:
- a) działkę nr 72/7 obręb 068, dla której przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta KW GD1G/00192127/1 stanowiącej własność: udział 1/1 Skarb Państwa, użytkownik wieczysty: udział 1/1 Spółka C200;
  - b) działkę nr 72/8 obręb 068, dla której przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta KW GD1G/00192127/1 stanowiącej własność: udział 1/1 Skarb Państwa, użytkownik wieczysty: udział 1/1 Spółka C200;
  - c) działkę nr 72/9 obręb 068, dla której przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta KW GD1G/00218084/6 stanowiącej własność: udział 1/1 Skarb Państwa, użytkownik wieczysty udział: 1/1 Spółka C200;

d) działkę nr 72/10 obręb 068, dla której przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta KW GD1G/00218084/6 stanowiącej własność: udział 1/1 Skarb Państwa, użytkownik wieczysty udział: 1/1 Spółka C200;

**1.1.41. „Nieruchomość C300”** oznacza działkę nr 73/4 obręb 068, dla której przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta KW GD1G/00288070/6 stanowiącej własność: udział 1/1 Spółka C200;

**1.1.42. „Nieruchomość Klaster”** oznacza nieruchomość gruntową niezabudowaną, położoną w Gdańsku przy ul. Marynarki Polskiej 187 składającej się z działki ewidencyjnej nr 73/3 o powierzchni 1 673 m<sup>2</sup>, której właścicielem jest Klaster 3 dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr GD1G/00242071/9, oraz prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w Gdańsku przy ul. Marynarki Polskiej 187, składającej się z działki ewidencyjnej numer 112/38 o powierzchni 18 773 m<sup>2</sup>, której użytkownikiem wieczystym jest Klaster 3, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr GD1G/00272241/1;

**1.1.43. „NBD Investment sp. z o.o. sp.k.”** oznacza spółkę pod firmą NBD Investment Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie pod adresem: 04-041 Warszawa, ul. Ostrobramska 101A, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000633450, posiadającą numer NIP 5891898435, REGON 220315845, ;

**1.1.44. „NS”, „Oferujący”** oznacza spółkę pod firmą Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Przyokopowej 33, 01-208 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000018651, posiadająca numer NIP 6760108427, REGON 350647408, o kapitale zakładowym 3 494 747,00 zł (wpłacony w całości);

**1.1.45. „Obecne Kredyty”** oznacza łącznie lub każdy z osobna:

- a) kredyt inwestycyjny 1 do kwoty 82.000.000,00 PLN („Kredyt Inwestycyjny C200”)
- b) kredyt budowlany do kwoty 75.000.000,00 PLN („Kredyt Budowlany C300”)
- c) kredyt inwestycyjny 2 do kwoty 17.550.000,00 EUR („Kredyt Inwestycyjny C300”)
- d) kredyt VAT do kwoty 2.000.000,00 PLN („Kredyt VAT C300”)
- e) udzielone spółce Inopa Investment C200 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. przez BNP Paribas Bank Polska S.A. na podstawie umowy kredytów z dnia 24 lipca 2019 r. z późniejszymi zmianami („Umowa Kredytów),

**1.1.46. „Obligacje”** oznacza instrumenty finansowe, opisane w pkt. 2.1.1 Warunków Emisji;

- 1.1.47. **„Obligacje NS”** oznacza wszystkie serie obligacji wyemitowane przez Emitenta lub którąkolwiek spółkę (spółki) z Grupy INOPA 1, których na Dzień Weryfikacji oferującym był NS;
- 1.1.48. **„Obligatariusz”** oznacza podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji;
- 1.1.49. **„Oferta”** oznacza ofertą Obligacji prowadzoną na podstawie art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylecia dyrektywy 2003/71/WE [Dz. Urz. UE L 168 z 30.06.2017, str. 12] (**„Rozporządzenie”**) poprzez kierowanie Propozycji Nabycia do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innymi niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia, tj. w sposób, który stanowi publiczną ofertę papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu;
- 1.1.50. **„Odsetki” lub „Oprocentowanie”** oznacza świadczenie, o którym mowa w pkt. 3 Warunków Emisji;
- 1.1.51. **„Okres Odsetkowy”** oznacza okres rozpoczynający się w Dniu Przydziału (z wyłączeniem tego dnia) i kończący się w pierwszym Dniu Płatności Odsetek (włącznie) oraz każdy kolejny okres rozpoczynający się od danego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) do kolejnego Dnia Płatności Odsetek (włącznie), a ostatni Okres Odsetkowy kończyć się będzie w Dniu Wykupu lub odpowiednio w Dniu Przedterminowego Wykupu lub innym dniu, w którym zobowiązanie do płatności Kwoty Wykupu stanie się wymagalne (włącznie);
- 1.1.52. **„Operat Szacunkowy”; „Operaty Szacunkowe”** oznacza pisemną opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. z dnia 30 października 2015 r., Dz.U. z 2015 r. poz. 1774) sporządzoną przez jeden z następujących, enumeratywnie wskazanych, podmiotów: Knight Frank Sp. z o.o., Cushman&Wakefield Polska Sp. z o.o., CBRE Sp. z o.o., Colliers International Poland Sp. z o.o., BNP Paribas Real Estate Poland Sp. z o.o., JLL Sp. z o.o., Savills Sp. z o.o.
- 1.1.53. **„Pozostała Cena”** – oznacza kwotę do zapłaty pełnej ceny pozostałej do zapłaty za nabycie 100% udziałów w spółce Klaster 3, tj. kwoty 11 500 000 zł (+/- korekta ceny) na podstawie przedwstępnej umowy sprzedaży udziałów zawartej w dniu 26 listopada 2018 r. pomiędzy Shipyard City Gdańsk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, a Inopa S.A.;
- 1.1.54. **„Pozostałe Obligacje”** oznacza wszystkie obligacje wyemitowane w ramach Programu Klaster z wyłączeniem obligacji, z których wierzytelności docelowo mają zostać zabezpieczone w formie Hipoteki z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia - celem uniknięcia wszelkich wątpliwości wartość nominalna Obligacji i Pozostałych Obligacji nie może przekroczyć 26.934.000,00 PLN;
- 1.1.55. **„Pożyczka na VAT”** są to pożyczki odnawialne udzielane podmiotom wchodzącym w skład Grupa Inopa 1 o ile łącznie spełniają następujące warunki:
- łączy odnawialny limit takich pożyczek nie przekroczy 7.000.000 PLN w okresie od Dnia emisji do Dnia Wykupu Obligacji;
  - pożyczki służą wyłącznie sfinansowaniu podatku VAT;

- c) łączna wartość odsetek wypłacanych z tytułu takich pożyczek jest nie większa niż 200.000 PLN w skali roku kalendarzowego; oraz
  - d) pożyczki takie udzielane są na okres nie dłuższy niż 6 miesięcy.
- 1.1.56. **„Prawo Bankowe”** ustawa z dnia 27 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe j. z dnia 25 października 2018 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 2187);
- 1.1.57. **„Prawo upadłościowe”** oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe i naprawcze tj. z dnia 22 lutego 2019 r. (Dz.U. z 2019 r. poz. 498);
- 1.1.58. **„Program Klaster”** oznacza wszystkie obligacje wyemitowane przez Emitenta począwszy od dnia 31 października 2019 r. do łącznej kwoty 26.934.000,00 PLN;
- 1.1.59. **„Projekt C200”** oznacza budynek biurowy C200 o nazwie „C200” o całkowitej powierzchni najmu brutto nie mniej niż 19 050 m<sup>2</sup> położony w Gdańsku przy ulicy Marynarki Polskiej nr 163 i zlokalizowany na działkach 72/7, 72/8, 72/9, 72/10 wraz z powiązaną infrastrukturą, posadowiony na Nieruchomości C200;
- 1.1.60. **„Projekt C300”** oznacza budynek biurowy o całkowitej powierzchni najmu brutto nie mniej niż 13 400 m<sup>2</sup>, który będzie zlokalizowany w Gdańsku przy ulicy Marynarki Polskiej 163 (na działce 73/4) wraz z powiązaną infrastrukturą, który ma zostać wybudowany na Nieruchomości C300;
- 1.1.61. **„Projekt C250”** oznacza budynek biurowy o całkowitej powierzchni najmu brutto nie mniej niż 9 700 m<sup>2</sup>, który będzie zlokalizowany w Gdańsku przy ulicy Marynarki Polskiej na działkach 72/7, 72/8, 72/9, 72/10 wraz z powiązaną infrastrukturą, który ma zostać wybudowany na Nieruchomości C200;
- 1.1.62. **„Projekty INOPA”** oznacza realizowane przez podmioty z Grupy INOPA 1 Projekt C200, Projekt C300 (obecnie w budowie), Projekt C250 (obecnie planowany) i kolejne inwestycje w ramach Kompleksu Nowe Miasto Gdańsk, rozpoczęte do Dnia Wykupu Obligacji oraz Projekt Rakoczego;
- 1.1.63. **„Propozycja Nabycia”** oznacza dokument, o którym mowa w art. 34 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, niebędący prospektem emisyjnym ani memorandum informacyjnym w rozumieniu Ustawy o Ofercie, na podstawie którego Inwestorom proponuje się nabycie Obligacji, zawierający m. in. Warunki Emisji Obligacji;
- 1.1.64. **„Przedmiot Zastawu”** oznacza łącznie 100.001 (słownie: sto tysięcy jeden) sztuk Akcji INOPA S.A., tj. na 100.00 (słownie: sto tysięcy) akcjach imiennych zwykłych serii C, o numerach 100.001 do 200.000, o wartości nominalnej 1,00 zł (słownie: jeden złoty) każda akcja i o łącznej wartości nominalnej 100.000,00 oraz na 1 (słownie: jednej) akcji imiennej, zwykłej serii A, o numerze 100.000 o wartości 1,00 zł (słownie: jeden złotych), których właścicielem jest Pan Daniel Jaśkiewicz. Przedmiot Zastawu zabezpiecza jednocześnie Obligacje serii A, Obligacje serii B oraz serii C wyemitowane przez Emitenta; .
- 1.1.65. **„Przedterminowy Wykup”** oznacza wykup Obligacji przed Dniem Wykupu na warunkach określonych w pkt. 9 Warunków Emisji;
- 1.1.66. **„Przyszłe Projekty Inopa”** – oznacza Projekt C250 oraz każdy inny przyszły projekt inwestycyjny, o ile ww. projekty realizowane będą przez podmioty z Grupy Inopa 1 od Dnia Emisji do Dnia Wykupu Obligacji;



- 1.1.67. **„Rachunek Escrow”, „Rachunek Obsługi Zadłużenia”** oznacza umowę rachunku powierniczego w rozumieniu art. 59 Prawa Bankowego w wybranym przez Emitenta banku na zabezpieczenie roszczeń z Obligacji, którego jedynym dysponentem będzie Administrator Hipoteki działający w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy zgodnie z art. 29 Ustawy o Obligacjach;
- 1.1.68. **„Rachunek Papierów Wartościowych”** oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie, na którym zostały zapisane Obligacje;
- 1.1.69. **„Sprawozdanie Finansowe Grupy Pro-Forma”** oznacza roczne oraz półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy INOPA 2 sporządzone z uwzględnieniem zasad MSSF, które obejmować będzie w danym czasie konsolidacją wszystkie spółki wchodzące w skład Grupy INOPA 2, przy czym roczne skonsolidowane sprawozdania powinny zostać zbadane przez Audytora, a półroczne powinny zostać poddane przeglądowi przez Audytora – na potrzeby Sprawozdań Finansowych Grupy Pro-Forma, jednostką dominującą będzie spółka **INOPA S.A.**;
- 1.1.70. **„Statut”** oznacza umowę spółki Emitenta;
- 1.1.71. **„Stopa Bazowa”** oznacza element bazowy oprocentowania Obligacji, o którym mowa w pkt. 3.1.02 Warunków Emisji;
- 1.1.72. **„Strona internetowa Emitenta”** oznacza stronę internetową pod adresem [www.inopa.pl](http://www.inopa.pl) lub każdą inną stronę internetową, która ją zastąpi w przypadku zaprzestania funkcjonowania;
- 1.1.73. **„Subskrybent”** oznacza Inwestora, który przyjął Propozycję Nabycia;
- 1.1.74. **„Szacowana Kwota Odsetek”** oznacza szacowaną wartość Kwoty Odsetek rozumianą jako niższą z dwóch wartości:
- a) Kwoty Odsetek za 8 kolejnych okresów odsetkowych przy założeniu Marży Odsetkowej oraz wysokości stawki WIBOR3M równych stawkom właściwym podczas ustalania wysokości kuponu dla bieżącego Okresu Odsetkowego, oraz
  - b) Kwoty Odsetek za liczbę okresów odsetkowych równą liczbie okresów odsetkowych od bieżącego Okresu Odsetkowego do Dnia Wykupu przy założeniu Marży Odsetkowej oraz wysokości stawki WIBOR3M równych stawkom właściwym podczas ustalania wysokości kuponu dla bieżącego Okresu Odsetkowego.
- Niezależnie od powyższego, Szacowana Kwota Odsetek nie może być niższa niż kwota niezbędna do utrzymania wskaźnika LTV na poziomach nie wyższych niż poziomy określony w pkt. 5.11 lit.c) Warunków Emisji;
- 1.1.75. **„Ustawa o Obligacjach”** oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tj. z dnia 9 lutego 2018 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 483)
- 1.1.76. **„Ustawa o Obrocie”** oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tj. z dnia 9 listopada 2018 r. Dz.U. z 2018 r. poz. 2286);
- 1.1.77. **„Ustawa o Ofercie”** oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tj. z dnia 22 lutego 2019 r. (Dz.U. z 2019 r. poz. 623);
- 1.1.78. **„Ustawa o Zastawie”** – oznacza ustawę z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów (Dz. U. z 2018 r., poz. 2017);

- 1.1.79. „Wartość Nominalna” oznacza wartość nominalną jednej Obligacji wskazaną w pkt. 2.4 Warunków Emisji;
- 1.1.80. „Warunki Emisji” oznacza niniejszy dokument wraz z wszelkimi ewentualnymi późniejszymi zmianami oraz Załącznikami, który stanowi warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach;
- 1.1.81. „Wskaźnik LTV” oznacza stosunek wartości nominalnej Obligacji pomniejszonej o kwotę środków pieniężnych zgromadzonych na Rachunku Escrow w dniu przypadającym 30 dni po dniu płatności Kwoty Odsetek za poprzedni Okres Odsetkowy do wartości nieruchomości będących przedmiotem zabezpieczenia Obligacji, przy czym pierwszym Dniem Weryfikacji tego wskaźnika będzie 31 grudnia 2020 r.; gdzie Zarząd dostarczy w każdym kolejnym Dniu Weryfikacji Administratorowi Zabezpieczeń oświadczenie o wysokości Wskaźnika LTV oraz oświadczenia o tym czy w okresie od uprzedniego Dnia Weryfikacji wystąpił jakkolwiek z przypadków określonych w pkt. 9 Warunkach Emisji;
- 1.1.82. „Wycena” – oznacza wycenę Przedmiotu Zastawu sporządzoną w wykonaniu art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach;
- 1.1.83. „Wymagany Wkład Własny Projektu C300” oznacza wkład własny w wysokości co najmniej 30% Kosztów Projektu C300, o ile taka kwota została zapłacona przez Spółkę C200 przelewem bankowym przed pierwszym wykorzystaniem Kredytu Budowlanego C300 w celu finansowania Kosztów Projektu C300, zgodnie z Umową Kredytów.
- 1.1.84. „Zadłużenie Finansowe” oznacza każde oprocentowane zobowiązanie w szczególności wynikające z umowy pożyczki, kredytu, wystawienia weksla, emisji obligacji lub innych papierów dłużnych oraz zobowiązań do zapłaty wynikających z udzielonego poręczenia, gwarancji lub przystąpienia do długu, udzielone przez podmiot spoza Grupy INOPA 1;
- 1.1.85. „Zarząd” oznacza zarząd Emitenta;
- 1.1.86. „Zastaw Rejestrowy 1” – oznacza zastaw rejestrowy, ustanowiony zgodnie z ustawą z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów na 100.001 (słownie: sty tysięcy jeden) sztuk Akcji INOPA S.A., tj. na 100 000 akcjach imiennych zwykłych, serii C, o numerach od 100.001 do 200.000, o wartości nominalnej 1,00 zł (słownie: jeden złoty) każda akcja i o łącznej wartości nominalnej 100.000,00 zł (słownie: sto tysięcy złotych) oraz na 1 (słownie: jednej) akcji imiennej, zwykłej, serii A, o numerze 100.000 o wartości nominalnej 1,00 zł (słownie: jeden złoty), których właścicielem jest Pan Daniel Jaśkiewicz, który zabezpiecza wiarygodności obligatariuszy Obligacji serii A, wyemitowanych przez Emitenta;
- 1.1.87. „Zastaw Rejestrowy 2” – oznacza zastaw rejestrowy zgodnie z ustawą z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów na 100.001 (słownie: sty tysięcy jeden) sztuk Akcji INOPA S.A., tj. na 100 000 akcjach imiennych zwykłych, serii C, o numerach od 100.001 do 200.000, o wartości nominalnej 1,00 zł (słownie: jeden złoty) każda akcja i o łącznej wartości nominalnej 100.000,00 zł (słownie: sto tysięcy złotych) oraz na 1 (słownie: jednej) akcji imiennej, zwykłej, serii A, o numerze 100.000 o wartości nominalnej 1,00 zł (słownie: jeden złoty), których właścicielem jest Pan Daniel Jaśkiewicz, który zabezpiecza wiarygodności Obligatariuszy, wyemitowanych przez Emitenta;

- 1.1.88. „Zastaw Rejestrowy 3”** – oznacza zastaw rejestrowy zgodnie z ustawą z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów na 100.001 (słownie: sty tysięcy jeden) sztuk Akcji INOPA S.A., tj. na 100 000 akcjach imiennych zwykłych, serii C, o numerach od 100.001 do 200.000, o wartości nominalnej 1,00 zł (słownie: jeden złoty) każda akcja i o łącznej wartości nominalnej 100.000,00 zł (słownie: sto tysięcy złotych) oraz na 1 (słownie: jednej) akcji imiennej, zwykłej, serii A, o numerze 100.000 o wartości nominalnej 1,00 zł (słownie: jeden złoty), których właścicielem jest Pan Daniel Jaśkiewicz, który zabezpiecza wierzytelności obligatariuszy Obligacji serii C wyemitowanych przez Emitenta;
- 1.1.89. „Zastaw Rejestrowy”** oznacza łącznie Zastaw Rejestrowy 1, Zastaw Rejestrowy 2 oraz Zastaw Rejestrowy 3;
- 1.1.90. „Zgromadzenie Obligatariuszy”** oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji na podstawie art. 46 Ustawy o Obligacjach;
- 1.1.91. „zł”** oznacza walutę złoty polski (PLN).
- 1.2.** O ile z kontekstu nie wynika wprost inaczej, wszelkie wyrażenia zdefiniowane powyżej w **Punkcie 1** w liczbie pojedynczej mają przypisane w tymże **Punkcie 1** znaczenie w liczbie mnogiej i odwrotnie.
- 1.3.** Wszelkie pojęcia określone za pomocą odniesienia do innego dokumentu mają znaczenia nadane im w tymże innym dokumencie.
- 1.4.** Wszelkie odniesienia do jakiegokolwiek dokumentu obejmują wszelkie jego zmiany oraz załączniki.
- 1.5.** Nagłówki zostały wprowadzone wyłącznie do celów ułatwienia lub odniesienia i nie wpływają na interpretację niniejszych Warunków Emisji.

## **2. INFORMACJE O OBLIGACJACH**

### **2.1. Instrument Finansowy**

- 2.1.1.** Obligacje serii B, na okaziciela, nieposiadające formy dokumentu.
- 2.1.2.** Kreacja praw z Obligacji nastąpi po dokonaniu wszystkich ze wskazanych poniżej czynności w ramach emisji:
- złożeniu Propozycji Nabycia,
  - złożeniu Formularza Przyjęcia w odpowiedzi na Propozycję Nabycia,
  - dokonaniu przydziału Obligacji przez Emitenta zgodnie z zasadami określonymi w Propozycji Nabycia,
  - uiszczeniu Ceny Emisyjnej za Obligacje, w terminach określonych w Propozycji Nabycia,
  - ujawnieniu w Ewidencji Obligatariuszy, którym Emitent przydzielił Obligacje,
  - zarejestrowaniu Obligacji w KDPW zgodnie z art. 8 ust. 2 Ustawy o Obligacjach.
- 2.1.3.** Inwestor może złożyć oświadczenie o przyjęciu Propozycji Nabycia tylko na warunkach w niej określonych w formie pisemnej lub w postaci elektronicznej.

- 2.1.4.** Obligacje zostaną zapisane, po raz pierwszy, w Ewidencji w Dniu Przydziału. W przypadku gdy, z przyczyn niezależnych od Depozytariusza, niemożliwym będzie zapisanie Obligacji w Ewidencji w Dniu Emisji, Obligacje zostaną zapisane w Ewidencji w następnym Dniu Roboczym po Dniu Przydziału. Emitent ani Depozytariusz nie będzie zawiadamiał Obligatariuszy o dniu zapisania po raz pierwszy Obligacji w Ewidencji. Obligacje po zapisaniu ich w Ewidencji będą podlegać zarejestrowaniu w KDPW zgodnie z art. 8 ust. 2 Ustawy o obligacjach.
- 2.1.5.** Obligacje są papierem wartościowym emitowanym w serii, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem posiadacza Obligacji i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń określonych w niniejszych Warunkach Emisji.
- 2.1.6.** Obligacje mogą być zbywane bez ograniczeń, z zastrzeżeniem postanowień art. 8 ust. 4 Ustawy o Obligacjach. Do powstawania oraz przenoszenia praw z Obligacji stosuje się przepisy Ustawy o obrocie dotyczące praw ze zdematerializowanych papierów wartościowych.
- 2.1.7.** Emitent jest jedynym podmiotem, od którego Obligatariusze mogą dochodzić spełnienia wierzytelności wynikających z Obligacji, z zastrzeżeniem przypadków połączenia lub przekształcenia Emitenta, w których – na zasadzie sukcesji uniwersalnej lub kontynuacji – podmiotem odpowiedzialnym za wykonanie zobowiązań wynikających z Obligacji będzie następca prawny lub podmiot po przekształceniu.
- 2.2.** Wskazanie podmiotu pełniącego funkcję Agenta Emisji, w tym prowadzącego Ewidencję
- Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Przyokopowej 33, 01-208 Warszawa, wpisany do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000018651, posiadająca numer NIP 6760108427, REGON 350647408.
- Adres do korespondencji: Noble Securities S.A. ul. Królewska 57, 30-081 Kraków.
- 2.2.1.** Ewidencja prowadzona jest przez Agenta Emisji do dnia zarejestrowania Obligacji w KDPW. W Ewidencji ujawniane będą w szczególności poniższe dane:
- imię i nazwisko albo firma Obligatariusza, jego adres zamieszkania albo adres siedziby, a także – jeśli taki zostanie wskazany – adres do korespondencji (także elektronicznej – email),
  - liczba i numer seryjny Obligacji, które przysługują danemu Obligatariuszowi,
  - numer rachunku papierów wartościowych lub rachunku bankowego, na który przekazywane będą świadczenia pieniężne w wyniku spełnienia przez Emitenta zobowiązań z tytułu Obligacji,
  - adnotacje o istniejących w stosunku do Obligacji obciążeniach/roszczeniach zgłoszonych/ujawnionych Depozytariuszowi przez Obligatariusza lub uprawnione organy.
- 2.2.2.** Obligatariusz zobowiązany jest do zgłaszania Depozytariuszowi wszelkich zmian danych podanych Agentowi Emisji, w szczególności danych wskazanych w pkt. 2.2.1 Warunków Emisji.

- 2.2.3.** W przypadku utraty przez podmiot wskazany w pkt. 2.2. koniecznych uprawnień do prowadzenia Ewidencji, Emitent może przenieść prowadzenie Ewidencji do innego podmiotu, spełniającego warunki określone przepisami prawa.
- 2.2.4.** Niezwłocznie po Dniu Przydziału Agent Emisji podejmie działania w celu rejestracji Obligacji w KDPW.
- 2.3.** Waluta Obligacji  
Obligacje będą emitowane w walucie polskiej (PLN).
- 2.4.** Wartość nominalna jednej Obligacji  
1 000,00 (słownie: tysiąc 00/100) złotych.
- 2.5.** Cena emisyjna Obligacji  
1 000,00 (słownie: tysiąc 00/100) złotych (cena emisyjna jest równa wartości nominalnej Obligacji).
- 2.6.** Wielkość emisji
- 2.6.1.** Maksymalna liczba Obligacji proponowanych do nabycia  
Emitent proponuje do nabycia 15 000 (słownie: piętnaście tysięcy) sztuk Obligacji.
- 2.6.2.** Maksymalna wartość nominalna Obligacji proponowanych do nabycia  
Łączna maksymalna wartość nominalna Obligacji proponowanych do nabycia wynosi 15 000 000,00 (słownie: piętnaście milionów 00/100) złotych.
- 2.6.3.** Ostateczna liczba i wartość nominalna Obligacji  
Ostateczna liczba i wartość nominalna Obligacji zostanie wskazana przez Emitenta w uchwale ws. przydziału Obligacji.
- 2.7.** Podstawa prawna i tryb emisji Obligacji
- 2.7.1.** Obligacje emitowane są zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji oraz
- a) w trybie oferty prowadzonej na podstawie art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia poprzez kierowanie Propozycji Nabycia do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innymi niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia, tj. w sposób, który stanowi publiczną ofertę papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu;
  - b) na podstawie Uchwały nr 2/X/2019 Zarządu spółki Inopa Finance sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku z dnia 18 października 2019 r. w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji;
  - c) na podstawie Uchwały nr 3/X/2019 Zarządu spółki Inopa Finance sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku z dnia 18 października 2019 r. w sprawie emisji obligacji serii B,
- 2.7.2.** Do Obligacji mają również zastosowanie właściwe przepisy dotyczące instrumentów finansowych, a także, odpowiednie regulacje KDPW w przypadku rejestracji Obligacji w KDPW.
- 2.8.** Dzień Przydziału Obligacji i Dzień Emisji Obligacji
- 2.8.1.** Dniem Przydziału jest dzień 31 października 2019 r.

- 2.8.2.** Dniem Emisji Obligacji jest dzień zarejestrowania Obligacji w KDPW, przypadający nie później niż 6 listopada 2019 r.
- 2.9.** Próg Emisji
- Emitent określił próg emisji na poziomie 8 000 tysięcy sztuk Obligacji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.
- 2.10.** Dzień Wykupu oraz podmioty uprawnione do Kwoty Wykupu
- 2.10.1.** Okres do wykupu Obligacji wynosi 3 lata, 11 miesięcy i 2 dni, liczony od Daty Przydziału Obligacji.
- 2.10.2.** Dniem Wykupu jest dzień 2 października 2023 r.
- 2.10.3.** Jeżeli Dzień Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, Obligacje zostaną wykupione w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Wykupu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.
- 2.10.4.** Podmiotami uprawnionymi do Kwoty Wykupu będą Obligatariusze, którzy posiadali Obligacje na koniec Dnia Ustalenia Praw.
- 2.11.** Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.

### **3. WARUNKI WYPŁATY OPROCENTOWANIA**

#### **3.1. Sposób ustalenia wysokości oprocentowania**

- 3.1.1.** Obligacje są oprocentowane. Wysokość oprocentowania Obligacji jest zmienna i jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę w skali roku (podstawa Okresu Odsetkowego wynosi 365 dni).
- 3.1.2.** Stopą Bazową jest stawka WIBOR 3M podana przez GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie, lub każdego oficjalnego następcę tej stawki, dla depozytów trzymiesięcznych w PLN, z kwotowania na fixingu o godz. 11:00 CET lub około tej godziny w Dniu Ustalenia Odsetek. Stopa Bazowa ustalana będzie z dokładnością do 0,01 p.p. (1/100 punktu procentowego).
- 3.1.3.** Jeżeli Stopa Bazowa będzie niedostępna, Emitent zwróci się, bez zbędnej zwłoki, do Banków Referencyjnych o podanie stopy procentowej dla depozytów złotych (o długości właściwej dla Stopy Bazowej) oferowanej przez każdy z tych Banków Referencyjnych głównym bankom działającym na warszawskim rynku międzybankowym i ustali Stopę Bazową jako średnią arytmetyczną stóp podanych przez Banki Referencyjne, pod warunkiem, że co najmniej 3 Banki Referencyjne podadzą stopy procentowe, przy czym – jeśli będzie to konieczne – będzie ona zaokrąglona do drugiego miejsca po przecinku (a 0,005 będzie zaokrąglone w górę).
- 3.1.4.** W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być określona zgodnie z powyższymi zasadami, zostanie ona ustalona na poziomie ostatniej obowiązującej Stopy Bazowej w Okresie Odsetkowym bezpośrednio poprzedzającym Dzień Ustalenia Odsetek.
- 3.1.5.** Marża wynosi 5,95 p.p. (pięć 95/100 punktów procentowych).
- 3.1.6.** W przypadku, gdy Grupa INOPA nie dokona publikacji Sprawozdania Finansowego Grupy Pro-Forma, to Marża w pierwszym i w każdym następnym Okresie Odsetkowym, w którym nie będzie opublikowane Sprawozdanie Finansowe Grupy

Pro-Forma lub będzie opublikowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Pro-Forma starsze niż 18 miesięcy w przypadku rocznego Sprawozdania Finansowego Grupy Pro-Forma lub 9 miesięcy w przypadku rocznego Sprawozdania Finansowego Grupy Pro-Forma, będzie podwyższona o dodatkowe 0,40 p.p. (40/100 punktów procentowych), z zastrzeżeniem zdania następnego. Jeżeli publikacja Sprawozdania Finansowego Grupy Pro-Forma nie nastąpi przed dniem ustalenia Marży dla danego Okresu Odsetkowego, podwyższona Marża będzie obowiązywać do końca Okresu Odsetkowego następującego bezpośrednio po Okresie Odsetkowym, w którym nastąpiła publikacja Sprawozdania Finansowego Grupy Pro-Forma.

- 3.1.6a W przypadku, gdy spółka C200 nie uruchomi Kredytu Budowlanego C300, gdzie poprzez uruchomienie Kredytu Budowlanego C300 rozumie się dzień wypłaty pierwszej transzy kredytu to Marża w ósmym i w każdym następnym Okresie Odsetkowym, w którym nie będzie uruchomiony Kredyt Budowlany C300, będzie podwyższona o dodatkowe 0,50 p.p. (50/100 punktów procentowych), z zastrzeżeniem zdania następnego.

Jeżeli uruchomienie Kredytu Budowlanego C300 nastąpi po Dniu Ustalenia Odsetek dla Okresu Odsetkowego następującego po Okresie Odsetkowym, w którym nastąpiło uruchomienie, podwyższona Marża będzie obowiązywać do końca Okresu Odsetkowego następującego bezpośrednio po Okresie Odsetkowym, w którym nastąpiło uruchomienie Kredytu Budowlanego C300.

Jeżeli uruchomienie Kredytu Budowlanego C300 nastąpi przed Dniem Ustalenia Odsetek dla Okresu Odsetkowego następującego bezpośrednio po Okresie Odsetkowym, w którym nastąpiło uruchomienie, to podwyższona Marża będzie obowiązywać do końca Okresu Odsetkowego, w którym nastąpiło uruchomienie Kredytu Budowlanego C300.

- 3.1.6b W przypadku, gdy Spółka C200 nie uzyska prawomocnego pozwolenia na użytkowanie zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. 2020 r., poz. 784) dla Projektu C300 to Marża w ósmym i w każdym następnym Okresie Odsetkowym, w którym nie będzie uzyskane pozwolenie na użytkowanie, będzie podwyższona o dodatkowe 0,50 p.p. (50/100 punktów procentowych), z zastrzeżeniem zdania następnego.

Jeżeli dzień uzyskania prawomocnego pozwolenia na użytkowanie dla Projektu C300 nastąpi przed Dniem Ustalenia Odsetek dla Okresu Odsetkowego następującego po Okresie Odsetkowym, w którym nastąpiło uzyskanie prawomocnego pozwolenia na użytkowanie dla Projektu C300, podwyższona Marża będzie obowiązywać do końca Okresu Odsetkowego następującego bezpośrednio po Okresie Odsetkowym, w którym nastąpiło uzyskanie prawomocnego pozwolenia na użytkowanie dla Projektu C300.

Jeżeli dzień uzyskania prawomocnego pozwolenia na użytkowanie dla Projektu C300 nastąpi przed Dniem Ustalenia Odsetek dla Okresu Odsetkowego następującego bezpośrednio po Okresie Odsetkowym, w którym nastąpiło uzyskanie prawomocnego pozwolenia na użytkowanie dla Projektu C300, to podwyższona Marża będzie obowiązywać do końca Okresu Odsetkowego, w którym nastąpiło uzyskanie prawomocnego pozwolenia na użytkowanie dla Projektu C300.

- 3.1.7.** W przypadku, gdy Hipoteka określona w pkt. 5.4 Warunków Emisji nie zostanie prawomocnie wpisana na pierwszym miejscu do właściwej księgi wieczystej lub zostanie z niej wykreślona lub przesunięta na niższe miejsce hipoteczne, to Marża w pierwszym i w każdym następnym Okresie Odsetkowym, w którym Hipoteka nie będzie ustanowiona, będzie podwyższona o dodatkowe 0,50 p.p. (50/100 punktów procentowych) z zastrzeżeniem, że, jeśli uprawomocnienie się postanowienia o wpisie Hipoteki nie nastąpi przed dniem ustalenia Marży dla danego Okresu Odsetkowego, podwyższona Marża będzie obowiązywać do końca Okresu Odsetkowego następującego bezpośrednio po Okresie Odsetkowym, w którym postanowienie o wpisie Hipoteki stało się prawomocne.
- 3.1.8.** Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane.
- 3.2.** Data rozpoczęcia i zakończenia naliczania oprocentowania
- 3.2.1.** Oprocentowanie Obligacji naliczane jest począwszy od Daty Przydziału (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wykupu (włącznie z tym dniem).
- 3.2.2.** W przypadku, gdy Kwota Odsetek naliczana ma być za okres krótszy niż pełny Okres Odsetkowy, będzie ona obliczana w oparciu o rzeczywistą liczbę dni w tym okresie od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia), albo Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego, do Dnia Przedterminowego Wykupu (włącznie z tym dniem).
- 3.3.** Termin wypłaty oprocentowania
- 3.3.1.** Oprocentowanie Obligacji będzie wypłacane w Dniach Płatności Odsetek, przy czym jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie Dniem Roboczym, Kwota Odsetek zostanie wypłacona w najbliższym Dniu Roboczym następującym po Dniu Płatności Odsetek. W takim wypadku Obligatariuszowi nie będą przysługiwały odsetki za opóźnienie lub zwłokę w dokonaniu płatności lub jakiegokolwiek inne dodatkowe płatności.
- 3.3.2.** Kwotę Odsetek oblicza się z dokładnością do jednego grosza (przy czym pół grosza będzie zaokrąglone w górę).
- 3.4.** Miejsce i sposób wypłaty oprocentowania
- 3.4.1.** Wypłata świadczeń z Obligacji dokonywana będzie za pośrednictwem KDPW poprzez przelew środków pieniężnych na rachunek wskazany w Formularzu Przyjęcia lub inny rachunek wskazany przez Obligatariusza.
- 3.4.2.** Kwota Odsetek za cały Okres Odsetkowy wypłacona zostanie Obligatariuszowi, któremu przysługiwały Obligacje na koniec Dnia Ustalenia Praw.
- 3.5.** Wysokość Kwoty Odsetek
- 3.5.1.** Obligatariuszowi za każdy Okres Odsetkowy przysługuje Kwota Odsetek obliczona zgodnie z poniższym wzorem:

$$KO = N \times O \times n / 365, \text{gdzie:}$$

„KO” oznacza zaokrągloną do drugiego miejsca po przecinku Kwotę Odsetek za dany Okres Odsetkowy od jednej Obligacji,

„N” oznacza Wartość Nominalną jednej Obligacji,



„O” oznacza oprocentowanie Obligacji, na które składa się Stopa Bazowa powiększona o Marżę,

„n” oznacza liczbę dni w Okresie Odsetkowym.

3.5.2. Podmiotami uprawnionymi do Kwoty Odsetek za dany Okres Odsetkowy będą Obligatariusze, którzy posiadali Obligacje na koniec Dnia Ustalenia Praw do Kwoty Odsetek za dany Okres Odsetkowy.

### 3.6. Dni Płatności Odsetek

3.6.1. Odsetki wypłacane są w dniach:

L.p.	Dzień Płatności Odsetek
1.	2 stycznia 2020 r.
2.	2 kwietnia 2020 r.
3.	2 lipca 2020 r.
4.	2 października 2020 r.
5.	2 stycznia 2021 r.
6.	2 kwietnia 2021 r.
7.	2 lipca 2021 r.
8.	2 października 2021 r.
9.	2 stycznia 2022 r.
10.	2 kwietnia 2022 r.
11.	2 lipca 2022 r.
12.	2 października 2022 r.
13.	2 stycznia 2023 r.
14.	2 kwietnia 2023 r.
15.	2 lipca 2023 r.
16.	2 października 2023 r.

3.6.2. W przypadku Przedterminowego Wykupu, odsetki od Obligacji będących przedmiotem Przedterminowego Wykupu wypłacane są w Dniu Przedterminowego Wykupu.

## 4. ŚWIADCZENIA Z OBLIGACJI

4.1. Obligatariuszom przysługuje prawo do następujących świadczeń:

- 4.1.1. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Wykupu;
- 4.1.2. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Odsetek;
- 4.1.3. świadczenia pieniężnego dodatkowego (premi) za Przedterminowy Wykup Obligacji, w przypadkach i na warunkach określonych w pkt. 9.3.01 Warunków Emisji.
- 4.2. W przypadku opóźnienia w płatnościach świadczeń z Obligacji Obligatariuszom przysługiwać będą odsetki ustawowe na zasadach ogólnych.
- 4.3. Z Obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego ze strony Emitenta.
- 4.4. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane z uwzględnieniem odpowiednich potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych, jeśli takie wynikają z mocy przepisów wydanych w Rzeczypospolitej Polskiej w odniesieniu do Obligacji.
- 4.5. Emitent nie będzie dokonywał na rzecz Obligatariuszy zwrotu kwot wyrównujących pobrane podatki ani żadnych dodatkowych płatności, jeżeli z jakąkolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku, opłaty lub innych należności publicznoprawnych.
- 4.6. W sprawach związanych z Obligacjami, Agent Emisji, Depozytariusz, Oferujący oraz Administrator Zabezpieczeń działają wyłącznie w zakresie wynikającym z umów zawartych z Emitentem i nie ponoszą żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta świadczeń wynikających z Obligacji ani za skuteczność dochodzenia roszczeń Obligatariuszy wobec Emitenta, w tym zwłaszcza z ustanowionych Zabezpieczeń.
- 4.7. Agent Emisji ani Administrator Zabezpieczeń nie dokonują weryfikacji lub oceny ryzyka Emitenta oraz ryzyka inwestycji w Obligacje.

## 5. ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z OBLIGACJI

- 5.1. Wierzytelności z Obligacji są niezabezpieczone.
- 5.2. Emitent zobowiązuje się, że spółka pod firmą Klaster 3 jako właściciel oraz użytkownik wieczysty Nieruchomości Klaster złoży w terminie 10 Dni Roboczych od Dnia Nabycia Udziałów lub Przekazania Środków (w zależności co nastąpi najpierw) wniosek o ustanowienie zabezpieczenia Obligacji w formie hipoteki łącznej umownej na 2 miejscu hipotecznym na Nieruchomości Klaster z roszczeniem o przeniesienie Hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne powstałe po wykreśleniu hipoteki poprzedzającej, zgodnie z warunkami wskazanymi w pkt. 5.4 poniżej („Hipoteka”) do najwyższej kwoty zabezpieczenia nie niższej niż 150% wartości nominalnej obligacji, które będą emitowane w ramach Programu Klaster. Emitent ponadto zobowiązuje się, Klaster 3 złoży w terminie 10 Dni Roboczych od Dnia Nabycia Udziałów bądź Przekazania Środków (w zależności co nastąpi najpierw) wniosek o wykreślenie hipoteki umownej łącznej na całkowitą kwotę 15 000 000,00 (piętnaście milionów złotych).
- 5.3. Emitent zobowiązuje się ponadto, iż w terminie 180 dni od Dnia Nabycia Udziałów lub Przekazania Środków (w zależności co nastąpi najpierw) lecz nie później niż do dnia 15 lipca 2020 r. zostanie ustanowiona Hipoteka na Nieruchomości Klaster na 2 miejscu hipotecznym z roszczeniem o przeniesienie Hipoteki na opróżnione miejsca hipoteczne powstałe po wykreśleniu hipoteki poprzedzającej lub zostanie ustanowiona Hipoteka na pierwszym

miejscu hipotecznym (w zależności co nastąpi najpierw);. Przez ustanowienie Hipoteki rozumie się prawomocny wpis Hipoteki do właściwych ksiąg wieczystych.

**5.4. Warunki zabezpieczenia (Hipoteki):**

**5.4.1.** Rodzaj hipoteki: hipoteka łączna umowna.

**5.4.2.** Suma hipoteki: nie mniej niż 150% wartości nominalnej obligacji, które będą emitowane w ramach Programu Klaster.

**5.4.3.** Miejsce hipoteczne: drugie miejsce hipoteczne, z roszczeniem o przeniesienie na opróżnione miejsca hipoteczne powstałe po wykreśleniu hipotek poprzedzających, a docelowo pierwsze miejsce hipoteczne.

**5.4.4.** Przedmiot Hipoteki stanowi: (i) nieruchomości gruntowa niezabudowana, położona w Gdańsku przy ul. Marynarki Polskiej 187 składająca się z działki ewidencyjnej numer 73/3 o powierzchni 1 673 m<sup>2</sup>, której właścicielem jest Klaster 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr GD1G/00242071/9, oraz (ii) prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w Gdańsku przy ul. Marynarki Polskiej 187, składającej się z działki ewidencyjnej numer 112/38 o powierzchni 18 773 m<sup>2</sup>, której użytkownikiem wieczystym jest Klaster 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr GD1G/00272241/1, („Nieruchomość Klaster”).

**5.4.5.** Warunki każdego zabezpieczenia: zaspokojenie może nastąpić poprzez wszczęcie sądowego postępowania egzekucyjnego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 17 listopada 1964 Kodeks postępowania cywilnego.

**5.4.6.** Wycena Nieruchomości Klaster stanowiących przedmiot każdej Hipoteki sporządzona została przez Knight Frank Sp. z o.o. ul. Mokotowska 49, 00-542 Warszawa. Autorami operatu szacunkowego są: Grzegorz Chmielak – Rzeczoznawca Majątkowy (uprawnienia zawodowe nr 3064) oraz Agnieszka Jurkiewicz – Rzeczoznawca Majątkowy (uprawnienia zawodowe nr 6115) („Rzeczoznawca”), który spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, w tym posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność; skróty z wycen przedmiotów Hipotek stanowią załącznik nr 4.7 do Propozycji Nabycia. Zgodnie z przedstawionym operatem szacunkowym z 25 kwietnia 2019 r. wartość Nieruchomości Klaster wynosi 28,29 mln zł. Obecnie Nieruchomość Klaster jest niezabudowana i w przypadku konieczności szybkiej sprzedaży, cena uzyskania ze zbycia Nieruchomości Klaster mogłaby znacząco odbiegać od wartości oszacowanej operatem.

**5.5. Zmiana treści Hipoteki.**

Treść Hipoteki ustanowionej na Nieruchomości Klaster będzie mogła zostać w przyszłości zmieniona przez Emitenta w porozumieniu z każdorazowym właścicielem Nieruchomości Klaster – na co Inwestor oraz każdorazowy Obligatariusz oraz Administrator Hipoteki działający w imieniu własnym lecz na rzecz każdorazowych Obligatariuszy wyraża z góry zgodę – w ten sposób, iż bez uszczerbku dla zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji, Hipoteka będzie zabezpieczać również wierzytelności z tytułu wyemitowanych Pozostałych Obligacji z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia, tj. Hipoteka ustanowiona pierwotnie na 2 miejscu hipotecznym z roszczeniem o przeniesienie na opróżnione miejsca hipoteczne

powstałe po wykreśleniu hipoteki poprzedzającej, w wysokości nie mniejszej niż 150% wartości nominalnej dotychczas wyemitowanych Obligacji i Pozostałych Obligacji.

**5.6. Obciążenia istniejące oraz przyszłe na przedmiocie Hipoteki (Nieruchomości Klaster).**

Na dzień zatwierdzenia Warunków Emisji w dziale IV księgi wieczystej Nieruchomości, ujawniona jest hipoteka łączna umowna na łączną kwotę 15 000 000,00 (piętnaście milionów złotych) stanowiącą zabezpieczenie zwrotu kwoty dwukrotnie wyższą od zadatku wpłaconego przez Inopa S.A. na podstawie zawartej przedwstępnej umowy sprzedaży udziałów z dnia 26.11.2018 r. zawartej pomiędzy Shipyard Citi Gdańsk Sp. z o.o. jako zbywcą oraz Inopa S.A. jako nabywcą 100% udziałów w spółce pod firmą Klaster 3. W przypadku niewykonania umowy przez Shipyard Citi Gdańsk Sp. z o.o. Inopa S.A. uprawniona jest do żądania dokonania zwrotu zadatku w dwukrotnej wysokości. Przedmiotowa hipoteka zabezpiecza zwrot ww. zadatku.

**5.7. Stosownie do przepisów Ustawy o Obligacjach, Emitent zawarł umowę z Administratorem Hipoteki, który pełni funkcję administratora hipoteki, w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach. Administrator Hipoteki zobowiązany jest do wykonywania we własnym imieniu lecz na rachunek Obligatariuszy praw i obowiązków wierzyciela hipotecznego na warunkach określonych w Warunkach Emisji, przepisach prawa oraz uchwałach Zgromadzenia Obligatariuszy.**

**5.8. Opis sposobu zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia**

W przypadku braku spełnienia, zgodnie z Warunkami Emisji, zobowiązań wynikających z Obligacji, w tym w szczególności lecz nie wyłącznie w przypadku powstania zaległości w wypłacie odsetek z Obligacji lub kwoty kapitału z Obligacji, Administrator Hipoteki, działając na podstawie uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy, wskazującej tryb dochodzenia wierzytelności z Obligacji przystąpi do zaspokojenia wierzytelności przysługujących Obligatariuszom.

W związku z podjęciem przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwały o wszczęciu działań mających na celu dochodzenie wierzytelności z Obligacji, Administrator Hipoteki zawiadomi Emitenta o powzięciu informacji o niespełnieniu zobowiązań z tytułu Obligacji i wyznaczy mu termin 14 (czternastu) Dni Roboczych na podjęcie stosownych czynności. Niepodjęcie czynności przez Emitenta lub podjęcie czynności niesatysfakcjonujących, będzie upoważniać Administratora Hipoteki do rozpoczęcia procedury zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy w trybie określonym w uchwałę Zgromadzenia Obligatariuszy z ustanowionej na przedmiocie zabezpieczenia Obligacji Hipoteki.

Następnie Obligatariusze będą zobowiązani zgłosić się do Administratora Hipoteki i przedstawić świadectwo depozytowe w rozumieniu art. 9 Ustawy o Obrocie celem wykazania przysługujących im praw z Obligacji.

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

Administrator Hipoteki po uprzednim zabezpieczeniu przez Emitenta lub INOPA S.A. jako jedynego współnika Emitenta zaliczek na poczet kosztów dochodzenia wierzytelności z Obligacji, działając w imieniu własnym, lecz na rzecz Obligatariuszy zainicjuje przed właściwym sądem postępowanie cywilne celem uzyskania tytułu wykonawczego będącego podstawą wszczęcia postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone przez komornika w oparciu o przepisy części III Kodeksu postępowania

cywilnego (postępowania egzekucyjne) i będzie zmierzać do zajęcia nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia, licytacji przedmiotu zabezpieczenia oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji przedmiotu zabezpieczenia między Obligatariuszy.

**5.9. Wycena przedmiotu zabezpieczenia (przedmiotu Hipoteki)**

Zgodnie z art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach Emitent poddał przedmiot Hipoteki wycenie uprawnionego biegłego.

Zgodnie z dostarczonymi przez Emitenta operatem szacunkowym z dnia 25 kwietnia 2019 r. wartość Nieruchomości wynosi 28 290 000,00 PLN. Operat szacunkowy sporządzony został przez Knight Frank Sp. z o.o. ul. Mokotowska 49, 00-542 Warszawa. Autorami operatu szacunkowego są: Grzegorz Chmielak – Rzeczoznawca Majątkowy (uprawnienia zawodowe nr 3064) oraz Agnieszka Jurkiewicz – Rzeczoznawca Majątkowy (uprawnienia zawodowe nr 6115). W dniu 26 listopada 2018 r. zawarta została pomiędzy Shipyard City Gdańsk Sp. z o.o. (sprzedający) a INOPA S.A. (nabywca) umowa przedwstępna sprzedaży udziałów w spółce Klaster 3 Sp. z o.o., której głównym aktywem są dwie nieruchomości gruntowe zlokalizowane w Gdańsku przy ul. Marynarki Polskiej 187 o powierzchni 1 673 m<sup>2</sup> stanowiącej przedmiot prawa własności oraz o powierzchni 18 773 m<sup>2</sup> stanowiącej przedmiot prawa użytkowania wieczystego. Cena transakcji została określona na 21,5 mln zł (+/- korekta ceny). Dotychczas zapłacono 10 mln zł, do zapłaty pozostało 11,5 mln zł (+/- korekta ceny)).

**5.10. Uzasadnienie wyboru podmiotu dokonującego wyceny przedmiotu zabezpieczenia.**

Podmiot dokonujący wycenę posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny przedmiotu zabezpieczenia, oraz zachowuje bezstronność i niezależność.

**5.11. Zmiana przedmiotu Hipoteki (Nieruchomości).**

Emitent będzie uprawniony wielokrotnie do Dnia Wykupu do zmiany przedmiotu Hipoteki (Nieruchomości) w formie wskazanej poniżej pod warunkiem, że zostaną spełnione każdorazowo kumulatywnie następujące przesłanki:

- a) Emitent uzyska uprzednią (na warunkach zaproponowanych przez Emitenta, których celem będzie spełnienie wskaźników opisanych w ppkt. b) i c) poniżej), pisemną pod rygorem nieważności zgodę Oferującego oraz Administratora Hipoteki na zmianę przedmiotu zabezpieczenia, w formie wskazanej poniżej, oraz
- b) stosunek sumy Hipoteki na Nieruchomości stanowiącej (stanowiących) zabezpieczenie Obligacji i Pozostałych Obligacji po zmianie przedmiotu Hipoteki (Nieruchomości) do kwoty wierzytelności z tytułu wartości nominalnej wszystkich istniejących Obligacji i Pozostałych Obligacji nie spadnie poniżej poziomu 150%,
- c) stosunek wartości nominalnej istniejących Obligacji i Pozostałych Obligacji do sumy wartości Nieruchomości stanowiącej (stanowiących) przedmiot Hipoteki (Nieruchomości) po zmianie przedmiotu zabezpieczenia – zgodnie z wyceną uprawnionego biegłego (tj. operat szacunkowy) – nie będzie wyższy niż:
  - o 80% w 2020 roku
  - o 75% w 2021 i 2022 roku
  - o 70% w 2023 roku.

Poprzez zmianę przedmiotu zabezpieczenia, o której mowa powyżej rozumie się:

- 1) zwolnienie całości lub części nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego stanowiącej (stanowiących) przedmiot Hipoteki (Nieruchomości) spod obciążenia Hipoteką wraz z ustanowieniem hipoteki na innej (innych) nieruchomości (nieruchomościach) Grupy Emitenta lub
- 2) zwolnienie całości lub części nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego stanowiącej (stanowiących) przedmiot Hipoteki (Nieruchomości) spod obciążenia Hipoteką, lub
- 3) dołączenie innych, dodatkowych, odrębnych nieruchomości do aktualnego przedmiotu Hipoteki.

Zwolnienie całości lub części nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego stanowiącej (stanowiących) przedmiot Hipoteki (Nieruchomości) spod obciążenia Hipoteką może nastąpić w terminie nie wcześniejszym niż 6 miesięcy od uprawomocnienia się wpisu w księdze wieczystej (księgach wieczystych) dotyczącego zmiany zabezpieczenia.

#### 5.12. Dozwolone obciążenia na przedmiocie Hipoteki (Nieruchomości)

Emitent może ustanawiać na przedmiocie Hipoteki lub jego części prawa obligacyjne lub ograniczone prawa rzeczowe za wyjątkiem hipotek, na rzecz właścicieli, wieczystych użytkowników innych nieruchomości lub najemców, dzierżawców, użytkowników innych nieruchomości lub budowli wzniesionych na innych nieruchomościach lub podmiotów których statutowym zadaniem jest działalność w szczególności w zakresie dostaw energii cieplnej, energetycznym, gazowym, wodnokanalizacyjnym, telekomunikacyjnym, lub jednostek administracji rządowej lub samorządowej – w szczególności w zakresie dostawy tych mediów, budowy infrastruktury technicznej, w tym dróg i innych ciągów komunikacyjnych, korzystania czy też konserwowania dróg innych ciągów komunikacyjnych lub urządzeń uzbrojenia terenu usytuowanych na przedmiocie Hipoteki.

#### 5.13. Oświadczenie o poddaniu się z egzekucji z Hipoteki

Klaster 3 jako właściciel oraz użytkownik wieczysty Nieruchomości Klaster złoży w terminie 10 Dni Roboczych od Dnia Nabycia Udziałów lub Przekazania Środków (w zależności co nastąpi najpierw) w trybie art. 777 §1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji z Nieruchomości do zobowiązań zabezpieczanych Hipoteką, do kwoty najwyższej równej sumie Hipoteki ustalonej zgodnie z pkt. 5.4.2. Warunków Emisji, o treści zasadniczo zgodnej z wzorem oświadczenia stanowiącym załącznik do niniejszych Warunków Emisji, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi w terminie do dnia 31 grudnia 2026 r.

#### 5.14. Zabezpieczenie Obligacji Zastawem rejestrowym

- 5.14.1. Na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z Obligacji, Emitent zobowiązuje się spowodować w terminie 90 Dni Roboczych od dnia odbycia się Zgromadzenia Obligatariuszy zwołanego w dniu 25 czerwca 2021 r. ustanowienie (wpisania do rejestru zastawów) Zastawu Rejestrowego 1 na Przedmiocie Zastawu, ustanowionego na podstawie umowy zawartej pomiędzy Administratorem Zastawu a Panem Danielem Jaśkiewiczem („Umowa Zastawu”) stosownie do przepisów Ustawy o Zastawie. Administrator Zastawu zobowiązany jest do wykonywania we własnym imieniu lecz na rachunek Obligatariuszy praw i obowiązków zastawnika wynikających z umowy zastawniczej i przepisów prawa.

- 5.14.2. Przez ustanowienie zabezpieczenia rozumie się wpis Zastawu Rejestrowego do rejestru zastawów w rozumieniu przepisów Ustawy o Zastawie. Zastaw Rejestrowy 2 zostanie ustanowiony z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, do najwyższej kwoty zabezpieczenia stanowiącej 150% wartości nominalnej Obligacji, w terminie 90 Dni Roboczych od dnia odbycia się Zgromadzenia Obligatariuszy zwołanego w dniu 25 czerwca 2021 r.
- 5.14.3. Ewentualne zaspokojenie z przedmiotu Zastawu Rejestrowego 2 dokonywane będzie na drodze sądowego postępowania egzekucyjnego oraz przejęcia na własność przedmiotu Zastawu Rejestrowego przez Administratora Zastawu.
- 5.14.4. Zgodnie z art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach Emitent poddał Przedmiot Zastawu Wycenie uprawnionego biegłego. Zgodnie z Wyceną sporządzoną na dzień 25.06.2021 r. wartość Przedmiotu Zastawu wynosi 11 419 277,22 PLN.
- 5.14.5. Podmiot dokonujący wyceny posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny przedmiotu zabezpieczenia, oraz zachowuje bezstronność i niezależność.
- 5.14.6. W przypadkach, o których mowa w pkt. 5.14.7 treść Zastawu Rejestrowego będzie mogła zostać zmieniona przez Zastawcę w porozumieniu z każdorazowym właścicielem Przedmiotu Zastawu - na co każdorazowy Inwestor lub Obligatariusz obejmujący lub nabywający Obligacje oraz Administrator Zastawu działający w imieniu własnym lecz na rzecz każdorazowych Obligatariuszy wyraża z góry zgodę.
- 5.14.7. W przypadku, gdy Spółka C200 uzyska prawomocne pozwolenie na użytkowanie nieruchomości C300 zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane, Zastawca i Administrator Zastawu (Administrator Zastawu ma obowiązek tego dokonać na wniosek Zastawcy), dokonają całkowitego zwolnienia przedmiotu zabezpieczenia Obligacji poprzez zwolnienie spod obciążenia Zastawu Rejestrowego 2 Przedmiotu Zastawu.
- 5.14.8. Przedmiot Zastawu Rejestrowego 2 ustanowionego w celu zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji będzie mógł zostać w przyszłości zmieniony - na co zgodnie z art. 49 ust. 1 pkt 4) oraz art. 65 ust. 1 Ustawy o Obligacjach wymagane jest podjęcie przez Zgromadzenie Obligatariuszy stosownej uchwały w przedmiocie zmiany Zabezpieczenia.
- 5.14.9. Zastaw Rejestrowy 2 zabezpieczający wierzytelności wynikającym z Obligacji ustanowiony został z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia Obligacji serii A oraz Obligacji serii C wyemitowanych przez Emitenta

## **6. DODATKOWE ZOBOWIĄZANIA EMITENTA**

- 6.1.** Najpóźniej w terminie 3 Dni Roboczych po Dniu Emisji, Emitent zapewni na Rachunku Obsługi Zadłużenia, którego jedynym dysponentem będzie Administrator Hipoteki środki pieniężne o wartości nie niższej niż szacowana łączna wartość Kwoty Odsetek za osiem Okresów Odsetkowych przy założeniu wysokości Marży oraz stawki WIBOR3M równych stawkom określonym podczas ustalania wysokości kuponu dla pierwszego Okresu Odsetkowego. W okresie 30 dni po dokonaniu płatności Kwoty Odsetek za piąty Okres Odsetkowy (i za każdy następny Okres Odsetkowy, za wyjątkiem ostatniego Okresu Odsetkowego), Emitent uzupełni

na podstawie otrzymanego, w terminie 10 dni kalendarzowych po dokonaniu płatności Odsetek za dany Okres Odsetkowy, zawiadomienia od agenta płatniczego, na którego został powołany Noble Securities S.A., o kwocie do uzupełnienia, środki na Rachunku Obsługi Zadłużenia, w taki sposób aby łączna kwota tych środków była co najmniej równa Szacowanej Kwocie Odsetek. Od Daty Emisji do wykonania wszelkich zobowiązań z tytułu Obligacji Rachunek Obsługi Zadłużenia albo wyżej opisana kwota na Rachunku Obsługi Zadłużenia pozostaje zablokowana w taki sposób, że jakiegokolwiek wypłaty z Rachunku Obsługi Zadłużenia albo z kwoty zablokowanej na Rachunku Obsługi Zadłużenia mogą być dokonywane wyłącznie za zgodą Administratora Hipoteki w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji.

- 6.2. Emitent zobowiązany jest w terminie 5 dni kalendarzowych po dokonaniu płatności Odsetek za dany Okres Odsetkowy (za wyjątkiem ostatniego Okresu Odsetkowego) do poinformowania NS o wysokości środków pozostających na Rachunku Obsługi Zadłużenia.

## 7. CEL EMISJI

- 7.1. Środki z emisji Obligacji, po odliczeniu kosztów emisji, zostaną wykorzystane przez Emitenta w następującej kolejności na:

7.1.01 Sfinansowanie zakupu wszystkich udziałów w kapitale zakładowym spółki Klaster 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, która posiada nieruchomość oraz prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej w Gdańsku przy ul. Marynarki Polskiej 187 (działki o numerze ewidencyjnym 73/3 o powierzchni 1 673 m<sup>2</sup> oraz 112/38 o powierzchni 18 773 m<sup>2</sup>. Powyższe nieruchomości w przyszłości zostaną zabudowane budynkiem biurowym C400. Emitent zamierza przeznaczyć na ten cel do 12 mln zł ze środków pozyskanych z emisji Obligacji (tj. 11,5 mln zł +/- korekta ceny z tytułu: (i) zwiększenia o kwotę środków pieniężnych w kasie Klaster 3 oraz na jej rachunkach bankowych, (ii) zwiększenia o wartość bezspornych, wymagalnych należności Klaster 3, (iii) zwiększenia o wartość wydatków poniesionych przez Klaster 3 przed zawarciem Przyrzeczonej Umowy Sprzedaży Udziałów na poczet okresów przypadających po zawarciu tej umowy (w szczególności opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, podatek od nieruchomości, składki ubezpieczeniowe, itp.), (iv) pomniejszenia o wartość zobowiązań Klaster 3, w szczególności wartość pozostającej do spłaty pożyczki udzielonej Klaster 3 przez sprzedającego i wartość zobowiązań podatkowych Klaster 3 za okresy poprzedzające zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży udziałów (jeśli takie istnieją).

7.1.02 Współfinansowanie lub refinansowanie realizacji inwestycji C300, poprzez udzielenie pożyczek do spółki INOPA Investment C200 Sp. z o.o. S.K.

7.1.03 Utworzenie rezerwy na odsetki od Obligacji na najbliższe 2 lata towarzyszące Emisji na Rachunku Obsługi Zadłużenia.

Przy czym realizacja celów emisji, o których mowa w pkt. 7.1.01) i 7.1.02) Warunków Emisji, może odbywać się zarówno poprzez udzielenie pożyczek poszczególnym spółkom lub poprzez dokonanie Dozwolonych Transakcji Kapitałowych.



## 8. WARUNKI PRZYDZIAŁU OBLIGACJI

- 8.1. Przydział Obligacji zostanie dokonany pod warunkiem osiągnięcia progu emisji, o którym mowa w pkt. 2.9 Warunków Emisji.

## 9. PRZEDTERMINOWY WYKUP

### 9.1 Natychmiastowy Wykup w przypadku likwidacji Emitenta zgodnie z art. 74 Ust. 5 Ustawy o Obligacjach

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

9.1.02 W przypadku natychmiastowego wykupu Obligacji Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę równą sumie (i) wartości nominalnej Obligacji oraz (ii) kwoty odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego do dnia natychmiastowego wykupu (bez tego dnia).

### 9.2 Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza

#### 9.2.01 Przedterminowy Wykup zgodnie z art. 74 ust. 2 Ustawy o Obligacjach

W przypadku, gdy Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z Obligacji każdy Obligatariusz może, poprzez pisemne zawiadomienie, żądać wykupu posiadanych Obligacji a Emitent zobowiązany będzie, na takie żądanie Obligatariusza, natychmiast wykupić Obligacje wskazane w żądaniu.

9.2.02 Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji również w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia nie krótszego niż 3 dni.

#### 9.2.03 Inne przypadki Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza:

- a) jeżeli Emitent lub jakikolwiek podmiot z Grupy INOPA 1 złoży do sądu wnioski o ogłoszenie upadłości lub wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego albo jeżeli sąd ogłosi upadłość Emitenta lub jakiegokolwiek podmiotu z Grupy INOPA 1;
- b) jeżeli wydane zostanie przez sąd prawomocne postanowienie lub wyrok o rozwiązaniu Emitenta albo podjęta zostanie uchwała wspólników o rozwiązaniu Emitenta lub o przeniesieniu siedziby Emitenta za granicę;
- c) jeżeli wydane zostanie prawomocne orzeczenie w sprawie ustanowienia zarządu przymusowego lub rozwiązania Emitenta lub jakiegokolwiek podmiotu z Grupy INOPA 1;
- d) jeśli Emitent lub jakikolwiek podmiot z Grupy INOPA 1 stanie się niewypłacalny zgodnie z przesłankami określonymi w Prawie Upadłościowym, o ile stan ten nie zostanie naprawiony w terminie 14 dni;
- e) jeżeli Pan Daniel Jaśkiewicz, posiadający numer PESEL 72012412979, przestanie być beneficjentem rzeczywistym (w rozumieniu ustawy z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (Dz.U. z 2018 r. poz. 723)) nad Emitentem oraz nad spółkami posiadającymi aktywa Projektów INOPA z tym zastrzeżeniem, że dopuszczalne są transakcje sprzedaży aktywów

- Projektów INOPA na warunkach rynkowych o ile będą one stanowiły źródła spłaty Obligacji lub Obligacji NS zgodnie z punktem m) poniżej;
- f) jeżeli Emitent w terminie 30 dni po płatności Kwoty Odsetek za czwarty Okres Odsetkowy (i za każdy następny Okres Odsetkowy, za wyjątkiem ostatniego Okresu Odsetkowego), nie uzupełni środków pieniężnych na Rachunku Obsługi Zadłużenia, w taki sposób, aby łączna kwota tych środków była co najmniej równa wartości Szacowanej Kwoty Odsetek;
  - g) jeżeli Klaster 3 jako właściciel oraz użytkownik wieczysty Nieruchomości Klaster nie złoży w terminie 10 Dni Roboczych od Dnia Nabycia Udziałów lub Przekazania Środków (w zależności co nastąpi najpierw) wniosku o ustanowienie zabezpieczenia Obligacji w formie hipoteki łącznej umownej na 2 miejscu hipotecznym z roszczeniem o przeniesienie Hipoteki na opróżnione miejsca hipoteczne powstałe po wykreśleniu hipoteki poprzedzającej zgodnie z warunkami wskazanymi w pkt. 5.4 Warunków Emisji;
  - h) jeżeli Klaster 3 nie złoży w terminie 10 Dni Roboczych od dnia od Dnia Nabycia Udziałów lub Przekazania Środków (w zależności co nastąpi najpierw) wniosku o wykreślenie hipoteki umowna łącznej na całkowitą kwotę 15 000 000,00 (piętnaście milionów złotych);
  - i) jeżeli Klaster 3 jako obecny właściciel oraz użytkownik wieczysty Nieruchomości Klaster nie złoży w terminie 10 Dni Roboczych od Dnia Nabycia Udziałów lub Przekazania Środków (w zależności co nastąpi wcześniej) oświadczenia w trybie art. 777 §1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego o poddaniu się egzekucji z Nieruchomości Klaster na warunkach wskazanych w pkt. 5.13 Warunków Emisji;
  - j) jeżeli w terminie 180 dni od Dnia Nabycia Udziałów lub Przekazania Środków (w zależności co nastąpi najpierw) lecz nie później niż do dnia 15 lipca 2020 r. Hipoteka nie zostanie ustanowiona na Nieruchomości Klaster na 2 miejscu hipotecznym z roszczeniem o przeniesienie Hipoteki na opróżnione miejsca hipoteczne powstałe po wykreśleniu hipoteki poprzedzającej lub nie zostanie ustanowiona Hipoteka na pierwszym miejscu hipotecznym (w zależności co nastąpi najpierw);
  - k) jeżeli środki pozyskane z emisji Obligacji w kwocie równej 11,5 mln PLN (+/- korekta ceny zgodnie z umową przedwstępną nabycia udziałów Klaster 3) nie zostaną przeznaczone na zapłatę Pozostałej Ceny w terminie do 16 grudnia 2019 roku;
  - l) jeżeli wartość Wskaźnika LTV ustalana w Dniach Weryfikacji w 2020 roku wzrośnie powyżej 80% na skutek spadku wartości nieruchomości będących przedmiotem zabezpieczenia Obligacji przewidzianego w Warunkach Emisji (tak pierwotnie ustanowionego, jak i w przypadku ewentualnej zmiany przedmiotu zabezpieczenia) i nie zostanie obniżona w terminie 120 dni od terminu udostępnienia kolejnego Poświadczenia Zgodności do poziomu co najwyżej 80%;
  - m) jeżeli wartość Wskaźnika LTV ustalana w Dniach Weryfikacji w 2021 i 2022 roku wzrośnie powyżej 75% na skutek spadku wartości nieruchomości będących przedmiotem zabezpieczenia Obligacji przewidzianego w Warunkach Emisji (tak pierwotnie ustanowionego, jak i w przypadku ewentualnej zmiany przedmiotu zabezpieczenia) i nie zostanie obniżona w terminie 120 dni od terminu udostępnienia kolejnego Poświadczenia Zgodności do poziomu co najwyżej 75%;

- n) jeżeli wartość Wskaźnika LTV ustalana w Dniach Weryfikacji w 2023 roku wzrośnie powyżej 70% na skutek spadku wartości nieruchomości będących przedmiotem zabezpieczenia Obligacji przewidzianego w Warunkach Emisji (tak pierwotnie ustanowionego, jak i w przypadku ewentualnej zmiany przedmiotu zabezpieczenia) i nie zostanie obniżona w terminie 120 dni od terminu udostępnienia kolejnego Poświadczenia Zgodności do poziomu co najwyżej 70%;
- o) jeżeli dokonana zostanie transakcja o wartości powyżej 5 000 000,00 PLN netto, w ramach pojedynczej transakcji lub w kilku powiązanych lub kilku niepowiązanych transakcjach, zbycia lub innego rozporządzenia jakimkolwiek majątkiem spółki (spółek) z Grupy INOPA 1 w tym w szczególności spółek będących właścicielami Projektów INOPA, wskutek której majątek ten znajdzie się poza Grupą INOPA 1, a łączna kwota, za którą dany składnik (składniki) aktywów zostanie (zostaną) zbyty, będzie odbiegała na niekorzyść od jego (ich) wartości rynkowej o co najmniej 33% (trzydzieści trzy procent), a zbywane lub będące przedmiotem innego rozporządzenia aktywo (zbywane aktywa) według swojej wartości rynkowej nie zostanie (zostaną) w ciągu 3 miesięcy zastąpione innym aktywem (innymi aktywami) o takiej samej lub zbliżonej wartości rynkowej, z wyłączeniem transakcji pomiędzy podmiotami z Grupy INOPA 1;
- p) jeżeli dokonana zostanie transakcja o wartości powyżej 5 000 000,00 PLN netto, w ramach pojedynczej transakcji lub w kilku powiązanych lub kilku niepowiązanych transakcjach, zbycia lub innego rozporządzenia jakimkolwiek majątkiem spółki (spółek) z Grupy INOPA1, w tym w szczególności spółek będących właścicielami Projektów INOPA, wskutek której majątek w zakresie Projektów INOPA lub grunty, na których będą realizowane przyszłe projekty w ramach Kompleksu Nowe Miasto Gdańsk, znajdują się poza Grupą INOPA 1, a środki uzyskane z tej transakcji, po potrąceniu podatków i wszelkich uzasadnionych wydatków, które zostały poniesione lub które muszą zostać zapłacone przez zbywcę w związku z takim zbyciem oraz po spłacie zobowiązań z tytułu kredytów bankowych finansujących zbywany majątek, nie zostaną wykorzystane w całości na spłatę Obligacji lub Obligacji NS, ograniczenie, o którym mowa powyżej nie dotyczy (i) rozporządzania infrastrukturą wytworzoną na rzecz gestorów sieci i miasta Gdańska oraz (ii) zobowiązań wynikających z umów drogowych zawartych na podstawie ustawy o drogach publicznych lub aktu zastępującego tę ustawę oraz (iii) rozporządzenia gruntem na, którym ma być realizowany Projekt C250;
- q) (uchylony)
- r) jeżeli do dnia 24 lipca 2022r. Spółka C200 nie wypełni warunków uruchomienia Kredytu Budowlanego C300 zawartych w Umowie Kredytów aktualnej na dzień 24 lipca 2022r”
- s) jeżeli jakakolwiek spółka z Grupy Inopa 1 (i) pozyska środki na sfinansowanie wkładu własnego dla Przyszłego Projektu Inopa z Grupy Inopa 1 albo (ii) pozyska środki na sfinansowanie wkładu własnego dla Przyszłego Projektu Inopa spoza Grupy Inopa 1 albo (iii) pozyska środki na inne cele i termin spłaty środków, o których mowa w punkcie (ii) lub (iii) , jak i termin spłaty płatności odsetkowych od tych środków będzie przypadał przed terminem wykupu Obligacji. Warunek ten nie dotyczy Pożyczek na VAT oraz kredytów bankowych na Przyszłe Projekty Inopa oraz kredytów bankowych refinansujących Obecne Kredyty oraz sytuacji,

gdy środki na sfinansowanie wkładu własnego, o którym w nim mowa, będą pochodziły z Obligacji NS innych niż Obligacje;

- t) jeżeli Spółka C200 – w przypadku podjęcia decyzji o rozpoczęciu realizacji Projektu C250, przez co rozumie się pierwszy wpis do dziennika budowy lub podpisanie umowy z generalnym wykonawcą na realizację Projektu C250 i realizowaniu Projektu C250 w Spółce C200 – nie rozpocznie realizacji Projektu C250 w terminie do 31 grudnia 2020 r.;
- u) jeżeli Spółka C200 – w przypadku podjęcia decyzji o rozpoczęciu realizacji Projektu C250, przez co rozumie się pierwszy wpis do dziennika budowy lub podpisanie umowy z generalnym wykonawcą na realizację Projektu C250 i realizowaniu Projektu C250 w Spółce C200 – nie uruchomi kredytu budowlanego w celu realizacji Projektu C250 w terminie do 30 września 2021 r.;
- v) jeżeli Spółka C200 – w przypadku podjęcia decyzji o rozpoczęciu realizacji Projektu C250, przez co rozumie się pierwszy wpis do dziennika budowy lub podpisanie umowy z generalnym wykonawcą na realizację Projektu C250 i realizowaniu Projektu C250 w Spółce C200 – nie uzyska prawomocnego pozwolenia na użytkowanie Projektu C250 w terminie do 30 września 2022 r.;
- w) jeżeli Spółka C200 zaciągnie kredyt bankowy refinansujący Kredyt Inwestycyjny C200 lub Kredyt Inwestycyjny C300 lub zawrze aneks do Umowy Kredytów zwiększający kwotę Kredytu Inwestycyjnego C200 lub Kredytu Inwestycyjnego C300 i dodatnia różnica uzyskana w ten sposób oraz kwota środków zgromadzonych na wszystkich rachunkach bankowych Spółki C200 w dniu refinansowania, pomniejszona o (i) kwotę wymaganej rezerwy na obsługę długu oraz o (ii) kwotę kaucji pieniężnych wpłaconych przez najemców z tytułu umów najmu oraz o (iii) koszty poniesione w związku z wcześniejszą spłatą ww. Kredytu Inwestycyjnego C200 lub Kredytu Inwestycyjnego C300 lub zawarciem ww. aneksu, oraz (iv) kwotę stanowiącą równowartość środków niezbędnych do spłaty kolejnej raty kapitałowej i odsetkowej zadłużenia finansowego pochodzącego z kredytu bankowego, oraz (v) środki pieniężne w wysokości koniecznej do uiszczenia opłat bieżących i obsługi Projektu C200 i Projektu C300, nie zostanie przeznaczona w całości na spłatę Obligacji lub Obligacji NS;
- x) jeżeli Spółka C200 zaciągnie kredyt bankowy na finansowanie realizacji Projektu C250 (w ramach Umowy Kredytów lub innej umowy), a następnie dokona refinansowania tego kredytu i dodatnia różnica uzyskana w ten sposób oraz kwota środków zgromadzonych na wszystkich rachunkach bankowych Spółki C200 w dniu refinansowania, pomniejszona o kwotę wymaganej rezerwy na obsługę długu i o kwotę kaucji pieniężnych wpłaconych przez najemców z tytułu umów najmu, nie zostanie przeznaczona w całości na spłatę Obligacji lub Obligacji NS;
- y) jeżeli wypłacona zostanie dywidenda, dokonany zostanie skup akcji, wykup udziałów, w jakiegokolwiek kwocie lub dokonana zostanie inna forma transferu gotówki, zbliżona w sensie ekonomicznym do ww. wypłaty dywidendy lub skupu akcji, lub wykupu udziałów, skutkująca transferem przedmiotowych aktywów poza Grupę INOPA 1;
- z) jeżeli w odniesieniu do składników majątkowych Emitenta lub podmiotu z Grupy INOPA 1 nastąpi zajęcie komornicze lub zostanie skierowana egzekucja w kwocie

przekraczającej równowartość 5 mln zł, która nie zostanie umorzona lub uchylona lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 180 (sto osiemdziesiąt) dni od dnia uzyskania przez, odpowiednio, Emitenta lub podmiot z Grupy INOPA 1 informacji o jej rozpoczęciu, i w razie wniesienia środka zaskarżenia nie zostanie we wskazanym powyżej terminie wstrzymana do czasu rozpatrzenia środka zaskarżenia, za wyjątkiem, gdy Emitent złoży, zgodnie z art. 822 Kodeksu postępowania cywilnego, niebudzący wątpliwości dowód na piśmie, że obowiązku swojego dopełnił;

- aa) jeżeli jakiegokolwiek Zadłużenie Finansowe Emitenta lub jakiegokolwiek podmiotu z Grupy INOPA 1, w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 5 mln zł, nie zostanie spłacone w terminie lub w sposób prawnie skuteczny zostanie postawione w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności takiego Zadłużenia Finansowego z powodu zażądania wcześniejszej spłaty takiego Zadłużenia Finansowego w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia (dowolnie opisanego) i upływu odpowiedniego okresu do usunięcia takiego naruszenia (w tym spłaty);
- bb) jeżeli Emitent lub jakikolwiek inny podmiot z Grupy INOPA 1 wyemituje obligacje, inne niż Obligacje NS, które zostaną objęte przez podmioty spoza Grupy INOPA 1 o terminie wykupu przypadającym przed terminem wykupu obligacji wyemitowanych w ramach Programu, chyba że środki pozyskane z emisji zostaną przeznaczone na całkowity wykup Obligacji;
- cc) jeżeli Emitent lub jakikolwiek inny podmiot z Grupy INOPA 1 dokona wcześniejszego wykupu obligacji wyemitowanych z terminem wykupu przypadającym po terminie wykupu Obligacji, innych niż Obligacje NS, lub wyemituje jakiegokolwiek obligacje lub inne dłużne instrumenty finansowe, których warunki emisji będą uprawniały wierzyciela innego niż podmioty z Grupy INOPA 1 do żądania od Emitenta lub Grupy INOPA 1 wykupu bez spełnienia przez Emitenta lub podmiot z Grupy INOPA 1 jakiegokolwiek warunku (bezwarunkowa opcja put), chyba że środki pozyskane z emisji zostaną przeznaczone na całkowity wykup Obligacji ;
- dd) jeżeli Emitent lub jakikolwiek inny podmiot z Grupy INOPA 1 ustanowi zabezpieczenie na aktywach znajdujących się w spółkach będących właścicielami Projektów INOPA, chyba że będzie to zabezpieczenie ustanowione na rzecz banków finansujących obecnie i w przyszłości Projekty INOPA lub Obligacji NS lub obligacji, z których środki zostaną przeznaczone na całkowity wykup Obligacji lub Obligacji NS;
- ee) jeżeli którakolwiek spółka (spółki) z Grupy INOPA 1 będąca (będące) właścicielami Projektów INOPA:
  - i. udziela lub zobowiążą się do udzielenia jako pożyczkodawca jakiegokolwiek pożyczki jakiegokolwiek osobie lub jakimkolwiek podmiotowi spoza spółek z Grupy INOPA 1, przy czym pod pojęciem pożyczki należy rozumieć w tym wypadku także każdą inną niż umowa pożyczki formę finansowania o skutku ekonomicznym zbliżonym do umowy pożyczki, w szczególności obligacje lub weksel inwestycyjny;

- ii. udziela lub zobowiązuje się do udzielenia jako poręczyciel jakiegokolwiek poręczenia spoza spółek z Grupy INOPA 1 w stosunku do zobowiązania lub długu jakiegokolwiek osoby lub jakiegokolwiek podmiotu lub
- iii. udziela lub zobowiązuje się do udzielenia jakiegokolwiek zabezpieczenia spoza spółek z Grupy INOPA 1 podobnego typu jak poręczenie w stosunku do zobowiązania lub długu jakiegokolwiek osoby trzeciej lub jakiegokolwiek podmiotu trzeciego,
  - chyba że jest to osoba lub podmiot związany z realizacją Projektów INOPA lub realizacją kolejnych projektów pod nazwą Nowe Miasto Gdańsk i następuje to w celu związanym z realizacją Projektów INOPA lub realizacją kolejnych projektów w ramach Kompleksu Nowe Miasto Gdańsk lub w celu obsługi Obligacji NS;
- ff) jeżeli wartość oddanych do użytku komercyjnych Projektów INOPA zlokalizowanych w Gdańsku spadnie poniżej wartości wskazanych w poniższej tabeli:

Projekt INOPA	Wartość (PLN)
C200	115.000.000,00
C300	115.000.000,00
C250*	80.000.000,00

\*- w przypadku podjęcia decyzji o realizacji tego projektu, z tym zastrzeżeniem że nie stanowi podstawy do Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza sytuacja gdy łączna wartość Projektu C200 i Projektu C300 wynosi powyżej 230.000.000,00 PLN oraz Projektu C200 i Projektu C300 i Projektu C250 wynosi powyżej 310.000.000,00 PLN;

- gg) jeżeli Emitent nie poinformuje Oferującego o naruszeniu Warunków Emisji, które mogą spowodować postawienie w stan wymagalności jakkolwiek część zadłużenia odsetkowego Emitenta lub któregośkolwiek innego podmiotu z Grupy INOPA 1;
- hh) Jeżeli podmioty z Grupy Inopa1 nie dokonają Dozwolonych Transakcji Kapitałowych wskazanych w pkt b) i pkt c) definicji w terminie do 6 miesięcy od Dnia Emisji;
- ii) Jeżeli w następstwie Dozwolonych Transakcji Kapitałowych per saldo dojdzie do wypływu środków finansowych poza Grupę Inopa 1, przy czym pierwsze badanie tego kowenantu będzie przeprowadzone po pierwszym kwartale 2020 r.
- jj) jeżeli Emitent nie zamieści na Stronie Internetowej Emitenta Poświadczenia Zgodności lub nie przekaze Obligatariuszom innych informacji, o których mowa w pkt. 12 we wskazanym tam terminie. Naruszenie, o którym mowa w niniejszej lit. jj jest skuteczne i upoważnia do złożenia przez Obligatariusza żądania wykupu Obligacji do czasu zamieszczenia na Stronie Internetowej Emitenta Poświadczenia Zgodności lub przekazania Obligatariuszom informacji lub dokumentów, o których mowa w pkt. 12. Celem uniknięcia ewentualnych wątpliwości uznaje się, że żądania wykupu Obligacji złożone Emitentowi po terminie wskazanym w pkt. 12, a przed zamieszczeniem Poświadczenia Zgodności lub przekazaniem Obligatariuszom informacji lub dokumentów, o których mowa w pkt. 12, są ważne i winny zostać spełnione przez Emitenta;

- kk) jeżeli Emitent, zaprzestanie prowadzenia w całości lub w przeważającej części podstawowej działalności gospodarczej lub istnieje uzasadniona groźba takiego zdarzenia, m.in. na skutek wycofania lub przestaną obowiązywać istotnych zgód, zezwoleń lub licencji udzielonych Emitentowi, umożliwiające Emitentowi wykonywanie podstawowej działalności;
- ll) jeżeli nie zostaną przekazane Obligatariuszom lub udostępnione Obligatariuszom w siedzibie Emitenta sprawozdania i informacje, o których mowa w pkt. 12 Warunków Emisji, na zasadach i w terminach tam wskazanych, pomimo wezwania Emitenta przez Obligatariusza do wypełnienia przedmiotowych obowiązków informacyjnych i wyznaczenia w tym celu dodatkowego terminu 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia doręczenia takiego wezwania przez kuriera na adres rejestrowy Emitenta.
- mm) jeżeli nastąpi obciążenie Przedmiotu Zastawu wbrew ograniczeniom wynikającym z umowy zastawu rejestrowego zawartej z Administratorem Zastawu w zakresie Zastawu Rejestrowego 2;
- nn) jeżeli uprawomocni się orzeczenie właściwego sądu odmawiające wpisu Zastawu Rejestrowego 2 do rejestru zastawu i w ciągu 14 Dni Roboczych nie zostanie złożony ponowny wniosek o wpis Zastawu Rejestrowego 2 do rejestru zastawów;
- oo) jeżeli wniosek o wpis Zastawu Rejestrowego 2 do rejestru zastawów zostanie cofnięty przez Daniela Jaśkiewicza i w ciągu 7 Dni Roboczych nie zostanie złożony ponowny wniosek o wpis;
- pp) jeżeli Zastaw Rejestrowy 2 w terminie 90 Dni Roboczych od dnia odbycia się Zgromadzenia Obligatariuszy zwołanego w dniu 25 czerwca 2021 r. nie zostanie wpisany na pierwszym miejscu w rejestrze zastawów, będącym jednocześnie pierwszeństwem równym z Zastawem Rejestrowym 1 oraz Zastawem Rejestrowym 3 lub zostanie z niego wykreślony lub przesunięty na niższe miejsce przed spłatą wszelkich wierzytelności z tytułu Obligacji przy czym nie stanowi przypadku naruszenia zwolnienie Zastawu Rejestrowego w przypadku uzyskania pozwolenia na użytkowanie, o którym mowa w pkt 5.14.7;
- rr) jeżeli w statucie w statucie INOPA S.A. pojawią się jakiegokolwiek postanowienia skutkujące tym, że stosunek głosów z Przedmiotu Zastawu do wszystkich głosów z Akcji, będzie niższy lub równy 50 % ;

9.2.04 Emitent zobowiązuje się do bezzwłocznego informowania Obligatariuszy o jakimkolwiek przypadku wystąpienia wyżej opisanych zdarzeń.

9.2.05 Procedura Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza:

- a) Żądanie przedterminowego wykupu może zostać złożone w okresie od wystąpienia zdarzenia uprawniającego Obligatariusza do złożenia takiego żądania do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariusza o takiej okoliczności, z zastrzeżeniem par. 4 ust. 1 pkt 5) Regulaminu Zgromadzenia Obligatariuszy stanowiących załącznik nr 3 do Warunków Emisji Obligacji.

- b) Emitent zobowiązany będzie dokonać Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza w terminie 30 dni od otrzymania uprawnionego żądania i tylko w zakresie Obligacji objętych żądaniem.
- c) Zawiadomienie z żądaniem Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza powinno zostać przesłane przez Obligatariusza w formie pisemnej na adres Depozytariusza i Emitenta.
- d) Emitent ma prawo żądać przedstawienia świadectwa depozytowego w rozumieniu art. 9 Ustawy o Obrocie lub innego dokumentu potwierdzającego fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza.

### 9.3 Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta

9.3.01 Emitent ma prawo, ale nie obowiązek, do wykupu wszystkich lub części Obligacji przed Dniem Wykupu w dniu wypłaty odsetek, za zapłatą dodatkowego świadczenia pieniężnego (premii) liczonej od wartości nominalnej Obligacji będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu, zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:

- a) 1,00% (100/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w I, II, III, IV, V, VI oraz VII okresie odsetkowym;
- b) 0,50% (50/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w VIII, IX, X;
- c) 0% w pozostałych okresach odsetkowych.

9.3.02 W celu dokonywania Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta, Emitent ma obowiązek zawiadomić Obligatariuszy o takim Przedterminowym Wykupie za pośrednictwem NS w terminie wskazanym w pkt. 9.3.04. W komunikacie Emitent określi liczbę Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi oraz wskaże Dzień Przedterminowego Wykupu.

9.3.03 Dzień Przedterminowego Wykupu może być tylko i wyłącznie dzień wskazany, jako Dzień Płatności Odsetek.

9.3.04 Emitent dokona zawiadomienia o Przedterminowym Wykupie nie później niż na 30 (trzydzieści) dni przed Dniem Płatności Odsetek za Okres Odsetkowy, na zakończenie którego ma nastąpić taki Przedterminowy Wykup.

9.3.05 W przypadku, gdy Przedterminowemu Wykupowi na Żądanie Emitenta podlegać będzie liczba Obligacji mniejsza niż liczba wyemitowanych Obligacji, liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegająca Przedterminowemu Wykupowi na Żądanie Emitenta będzie ustalana według następującego wzoru:

$$LO = WO \times LOPW / WWO, \text{ gdzie:}$$

„LO” oznacza liczbę Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających Przedterminowemu Wykupowi na Żądanie Emitenta (zaokrągloną w dół do jednej Obligacji);

„WO” oznacza wszystkie Obligacje posiadane przez danego Obligatariusza;



„LOPW” oznacza liczbę Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi na Żądanie Emitenta określonych w zawiadomieniu, o którym mowa powyżej;

„WWO” oznacza wszystkie niewykupione Obligacje.

9.3.06 W przypadku, gdy liczba Obligacji podlegająca Przedterminowemu Wykupowi obliczona zgodnie z wzorem przedstawionym w pkt. 9.3.05 będzie mniejsza od liczby Obligacji określonej w zawiadomieniu Emitenta, o którym mowa w pkt. 9.3.04 LO (czyli liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających Przedterminowemu Wykupowi, zaokrąglona w dół do jednej Obligacji) będzie podlegać zwiększeniu o jeden począwszy od Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była największa liczba Obligacji do Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była najmniejsza liczba Obligacji, aż do osiągnięcia stanu, w którym łączna liczba Obligacji podlegająca Przedterminowemu Wykupowi będzie równa liczbie Obligacji określonej w zawiadomieniu;

9.3.07 W przypadku, gdy nie będzie możliwe zwiększenie liczby Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi w sposób opisany w pkt. 9.3.06, w szczególności z uwagi na taką samą liczbę Obligacji zapisanych na co najmniej dwóch Rachunkach Obligacji w Dniu Ustalenia Praw, zwiększenie liczby Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi nastąpi w sposób losowy.

## 10. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

- 10.1 Ustanawia się Zgromadzenie Obligatariuszy.
- 10.2 Kompetencje Zgromadzenia Obligatariuszy określone są w postanowieniach Warunków Emisji oraz Regulaminu Zgromadzenia Obligatariuszy.
- 10.3 Zasady zwoływania oraz organizacji Zgromadzenia Obligatariuszy, w tym miejsce odbycia, oraz zasady podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy określa Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy.

## 11. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI I ASO CATALYST

- 11.1 Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona.
- 11.2 Zgodnie z art. 8 ust. 6 Ustawy o Obligacjach, po Dniu Ustalenia Praw w celu wykupu Obligacji, prawa z tych Obligacji nie mogą być przenoszone.
- 11.3 Emitent nie zamierza ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do ASO Catalyst.

## 12. OBOWIĄZKI INFORMACYJNE

- 12.1 Emitent, będzie w każdym roku kalendarzowym od Dnia Emisji do Dnia Wykupu udostępniał Obligatariuszom roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta za pośrednictwem NS lub poprzez opublikowanie raportu okresowego, jeśli w danym momencie Emitent będzie podlegał obowiązkowi informacyjnym spółek, których instrumenty finansowe są notowane w obrocie zorganizowanym.
- 12.2 Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na Stronie Internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach, o których mowa w art. 16 Ustawy o Obligacjach, Emitent będzie przekazywać w formie drukowanej Depozytariuszowi.

- 12.3 Emitent będzie publikować na Stronie Internetowej Emitenta nie później niż w terminie 45 dni od Dnia Weryfikacji, oświadczenie o spełnieniu lub niespełnieniu warunków wskazanych w pkt. 9.2.03 za okres danego kwartału kalendarzowego („Poświadczenie Zgodności”).
- 12.4 Emitent będzie publikować ponadto na Stronie Internetowej następujące informacje:
- 12.4.01 bilans oraz rachunek zysków i strat Emitenta za pierwsze półrocze w terminie 3 miesięcy od zakończenia półrocza,
- 12.4.02 roczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Pro Forma Grupy INOPA 2 zbadane przez podmiot uprawniony do badania rocznych sprawozdań finansowych (biegłego rewidenta) wraz z jego opinią w terminie 6 miesięcy od zakończenia roku obrotowego, jeżeli Emitent zdecydował się przygotowywać takie sprawozdanie,
- 12.4.03 półroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Pro Forma Grupy INOPA 2, w terminie 3 miesięcy od zakończenia półrocza obrotowego, jeżeli Emitent zdecydował się przygotowywać takie sprawozdanie.

Emitent jest zobowiązany dostarczać Operaty Szacunkowe dotyczące nieruchomości będących przedmiotem zabezpieczenia Obligacji i Projektów INOPA do Depozytariusza w terminie miesiąca od ich sporządzenia, przy czym operat szacunkowy lub aktualizacja wyceny nie mogą być starsze niż 12 miesięcy, z zastrzeżeniem, że w przypadku budynków oddawanych do użytkowania w tenorze obligacji, pierwszy Operat Szacunkowy zostanie przedstawiony w terminie 3 miesięcy od uzyskania prawomocnego pozwolenia na użytkowanie. Celem tych wycen będzie określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wiarygodności bankowych lub obligacji. W przypadku nieruchomości gruntowych niezabudowanych wycena będzie sporządzona w podejściu porównawczym, gdzie miernikiem wartości będzie cena m<sup>2</sup> gruntu.

### 13. ZAWIADOMIENIA

- 13.1 Wszelkie zawiadomienia kierowane do Inwestorów lub Obligatariuszy będą dokonywane za pośrednictwem Depozytariusza za pomocą faksu, poczty elektronicznej lub listów poleconych na numer/adres wskazany przez Obligatariusza w Formularzu Przyjęcia lub innym dokumencie, z wyłączeniem sytuacji odrębnie uregulowanych w Propozycji Nabycia.
- 13.2 Wszelkie zawiadomienia skierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną:
- 13.2.01 podpisane w imieniu odpowiednio Inwestora lub Obligatariusza przez osoby uprawnione do reprezentacji odpowiednio Inwestora lub Obligatariusza,
- 13.2.02 przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres siedziby odpowiednio Emitenta, chyba że Emitent zaakceptuje inny sposób doręczenia zawiadomienia przez Obligatariusza.
- 13.3 Celem zmiany danych Obligatariusza przekazanych Depozytariuszowi Obligatariusz zobowiązany jest skontaktować się bezpośrednio z Depozytariuszem.

### 14. PRZEDAWNIE NIE ORAZ ZOBOWIĄZANIA Z OBLIGACJI

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

- 14.2 Zobowiązania Emitenta z tytułu Obligacji są nieodwołalne, niepodporządkowane, bezwarunkowe, a także mają równorzędny status, bez żadnego uprzywilejowania względem siebie nawzajem, z wszelkimi innymi istniejącymi, bieżącymi i przyszłymi, niezabezpieczonymi i niepodporządkowanymi zobowiązaniami Emitenta, z wyjątkiem zobowiązań, które są uprzywilejowane z mocy prawa.

## 15. OPODATKOWANIE

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

- 15.2 Ogólne zasady opodatkowania przychodów z Obligacji:

15.2.01 Przychody z Obligacji podlegają opodatkowaniu („Podatek Kapitałowy”);

15.2.02 Obligatariusze będący osobami fizycznymi, posiadający status rezydenta Rzeczypospolitej Polskiej otrzymują Kwoty Odsetek pomniejszone o należny Podatek Kapitałowy w wysokości 19%;

15.2.03 Obligatariusze będący osobami fizycznymi, nieposiadający statusu rezydenta Rzeczypospolitej Polskiej otrzymują Kwoty Odsetek pomniejszone o zryczałtowany podatek w wysokości 19%, o ile nie dostarczą Depozytariuszowi ważnego na dany Dzień Płatności Odsetek certyfikatu rezydencji podatkowej;

15.2.04 Obligatariusze niebędący osobami fizycznymi, posiadający status rezydenta Rzeczypospolitej Polskiej otrzymują Kwoty Odsetek niepomniejszone o należny Podatek Kapitałowy (Kwota Odsetek brutto) i są zobowiązani samodzielnie rozliczyć przychody wynikające z Kwot Odsetek;

15.2.05 Obligatariusze niebędący osobami fizycznymi, nieposiadający statusu rezydenta Rzeczypospolitej Polskiej otrzymują Kwoty Odsetek pomniejszone o zryczałtowany podatek w wysokości 20%, o ile nie dostarczą Depozytariuszowi ważnego na dany Dzień Płatności Odsetek certyfikatu rezydencji podatkowej;

15.2.06 Zwraca się uwagę, że z tytułu przychodów od Kwot Odsetek Obligatariusze nie będą otrzymywać informacji podatkowych od Emitenta ani Depozytariuszy.

## 16. ZMIANA TREŚCI WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI

- 16.1 Do Dnia Przydziału Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji poprzez udostępnienie Inwestorom aneksu do Warunków Emisji. Inwestorom, którzy złożyli Formularz Przyjęcia przysługiwać będzie prawo do uchylenia się od skutków złożonego oświadczenia woli w terminie 2 Dni Roboczych od dnia zawiadomienia. Powyższe uprawnienie nie będzie przysługiwać Inwestorom w przypadku gdy zmiana Warunków Emisji związana będzie jedynie ze zmianą harmonogramu oferty Obligacji.

- 16.2 Po Dniu Przydziału Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji wyłącznie w zakresie:

16.2.01 zmiany podmiotu pełniącego funkcję Administratora Hipoteki lub prowadzącego Ewidencję oraz;

16.2.02 podjęcia działań mających na celu ustanowienie przez Emitenta dodatkowego zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji.

- 16.3 Sprostowanie niedokładności, błędów pisarskich albo rachunkowych lub innych oczywistych omyłek nie stanowi zmiany Warunków Emisji. Tym samym Emitent jest uprawniony do korekty treści Warunków Emisji w zakresie, o którym mowa w niniejszym punkcie, bez zgody Obligatariuszy.
- 16.4 Każda inna zmiana Warunków Emisji po Dniu Emisji wymaga zawarcia jednobrzmiących porozumień zawartych przez Emitenta z każdym z Obligatariuszy lub uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy oraz zgody Emitenta.

## 17. PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA

- 17.1 Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie związane z Obligacjami spory poddane będą rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego miejscowo ze względu na siedzibę Emitenta.

## 18. ZAŁĄCZNIKI

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

- 18.2 Załącznikami do Warunków Emisji są:

Załącznik nr 1: Wartość zaciągniętych zobowiązań Emitenta, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych

Załącznik nr 2: Opis perspektyw kształtowania się zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji

Załącznik nr 3: Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy

Załącznik nr 4: Wzór oświadczenia Klaster 3 o poddaniu się egzekucji

Załącznik nr 5: Wzór oświadczenia Klaster 3 o ustanowieniu hipoteki

Załącznik nr 6: Wzór umowy administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń

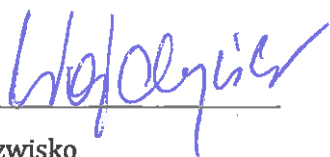
Załącznik nr 7: Uchwała nr 2/2020 z dnia 15 lipca 2020 r. Zgromadzenia Obligatariuszy obligacji serii B wyemitowanych przez Inopa Finance sp. z o. o. z siedzibą w Gdańsku w sprawie dokonania zmiany Warunków Emisji Obligacji na okaziciela serii B.

Załącznik nr 8: Uchwała nr 2/2020 z dnia \_\_ lipca 2021 r. Zgromadzenia Obligatariuszy obligacji serii B wyemitowanych przez Inopa Finance sp. z o. o. z siedzibą w Gdańsku w sprawie dokonania zmiany Warunków Emisji Obligacji na okaziciela serii B.

Załącznik nr 9 Wzór umowy administratora zastawu

Gdańsk, dnia 18 października 2019 r.

Podpisy:

Podpis:   
Imię Nazwisko  
Stanowisko Dariusz Wojdyński  
Wiceprezes Zarządu

Podpis: \_\_\_\_\_  
Imię Nazwisko  
Stanowisko

Pieczęć Emitenta:

**Inopa Finance**  
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
ul. Marynarki Polskiej 163, 80-868 Gdańsk  
REGON: 382213688, NIP: 5252776033

**Załącznik nr 1**

**WARTOŚĆ ZACIĄGNIĘTYCH ZOBOWIĄZAŃ Z WYSZCZEGÓLNIENIEM ZOBOWIĄZAŃ  
PRZETERMINOWANYCH**

W imieniu Emitenta oświadczamy, że całkowita wartość zobowiązań Emitenta na dzień **30 czerwca 2019 r.** wyniosła **0 PLN**, zobowiązania przeterminowane wyniosły **0 PLN**.

## Załącznik nr 2

### OPIS PERSPEKTYW KSZTAŁTOWANIA SIĘ ZOBOWIĄZAŃ EMITENTA DO CZASU CAŁKOWITEGO WYKUPU OBLIGACJI

W czasie trwania Obligacji, tj. co najmniej do Dnia Wykupu, Emitent, zakłada, iż nie będzie zaciągał żadnego dodatkowego finansowania zewnętrznego powyżej kwoty 41 mln PLN (dla uniknięcia wątpliwości dopuszcza się pozyskanie finansowania wewnętrznego w ramach Grupy Inopa 1), zaś Obligacje i Pozostałe Obligacje będą stanowiły przez okres trwania Emisji jedyne istotne zadłużenie Emitenta. Mając na względzie powyższe harmonogram Emisji uwzględniający datę wykupu oraz terminy wypłaty kuponu odsetkowego z Obligacji określa całkowity poziom zadłużenia Emitenta oraz jego obsługi w czasie trwania Emisji.

Emitent nie przewiduje trudności w obsłudze zadłużenia w czasie trwania Emisji, czyli do dnia wykupu ostatniej Obligacji.

—



### Załącznik nr 3

## REGULAMIN ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

#### 1.

Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji.

#### 2.

W przypadku, rozbieżności pomiędzy Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy a Ustawą o Obligacjach, decydują postanowienia Ustawy o Obligacjach.

#### 3.

Koszty zwołania i przeprowadzenia Zgromadzenia Obligatariuszy ponosi Emitent.

#### 4.

1. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może dotyczyć w szczególności:
  - 1) wysokości lub sposobu ustalania wysokości świadczeń wynikających z Obligacji, w tym warunków wypłaty oprocentowania,
  - 2) terminu, miejsca lub sposobu spełniania świadczeń wynikających z Obligacji, w tym dni, według których ustala się uprawnionych do tych świadczeń,
  - 3) wysokości, formy lub warunków zabezpieczenia wierzytelności wynikających z obligacji oraz ewentualnej zmiany przedmiotu zabezpieczenia wierzytelności wynikających z obligacji z zastrzeżeniem postanowień Warunków Emisji,
  - 4) ustalenia trybu oraz kolejności sposobu dochodzenia wymagalnych wierzytelności z Obligacji z ustanowionych Zabezpieczeń,
  - 5) zasad zwoływania, funkcjonowania lub podejmowania uchwał przez zgromadzenie obligatariuszy,- zwanych dalej „**postanowieniami kwalifikowanymi Warunków Emisji**”.
2. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może dotyczyć także w szczególności:
  - 1) zmiany Warunków Emisji w zakresie innym, niż wskazane w ust. 1,
  - 2) określić tryb oraz kolejność dochodzenia roszczeń z Zabezpieczeń Obligacji,
  - 3) innych spraw zastrzeżonych w Warunkach Emisji do kompetencji Zgromadzenia Obligatariuszy.



5.

1. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje Emitent:
  - 1) w przypadku i terminie określonych w Warunkach Emisji;
  - 2) na żądanie Obligatariusza lub Obligatariuszy reprezentujących przynajmniej 1/10 łącznej wartości nominalnej Obligacji, z wyłączeniem Obligacji posiadanych przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 ustawy o rachunkowości oraz Obligacji umorzonych, zwanej dalej „skorygowaną łączną wartością nominalną Obligacji”;
  - 3) z własnej inicjatywy.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy może żądać każdy z Obligatariuszy.
3. Obligatariuszom reprezentującym 1/20 skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji, które nie zostały wykupione przysługuje prawo zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy wraz ze zgłoszeniem proponowanego porządku obrad.
4. Żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy składa się Emitentowi na piśmie wraz z uzasadnieniem oraz do wiadomości Administratora Zabezpieczeń.

6.

1. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje się przez ogłoszenie dokonane co najmniej na 21 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. Emitent w terminie 2 dni roboczych licząc od dnia dokonania zgłoszenia wskazanego w ust. 1 powyżej przekaże treść ogłoszenia do Administratora Hipoteki.
3. W ogłoszeniu zamieszcza się datę, godzinę, miejsce oraz porządek obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, a także informację o miejscu złożenia dokumentu obligacji, zaświadczenia, o którym mowa w art. 55 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, albo świadectwa depozytowego. Ogłoszenie może zawierać także inne informacje niezbędne do podjęcia przez Obligatariusza decyzji o uczestniczeniu w Zgromadzeniu Obligatariuszy. W przypadku, o którym mowa w art. 50 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, w ogłoszeniu należy wskazać postanowienie sądu upoważniające do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy.
4. Ogłoszenie Emitent publikuje na swojej stronie internetowej oraz za pośrednictwem NS poprzez przesłanie stosownego zawiadomienia. W przypadku zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy na podstawie upoważnienia sądu ogłoszenie może zostać opublikowane w dzienniku ogólnopolskim.

7.

Zgromadzenie Obligatariuszy odbywa się w siedzibie Emitenta lub Warszawie.

8.

1. Obligacje zapisane w Ewidencji dają prawo uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy, jeżeli zostanie złożone u Emitenta zaświadczenie potwierdzające, że Obligacje nie będą przedmiotem obrotu do chwili utraty ważności przez to zaświadczenie albo jego zwrotu przed

upływem terminu ważności, wystawione przez podmiot upoważniony do prowadzenia Ewidencji. Do zaświadczeń stosuje się odpowiednio przepisy art. 9, art. 10, art. 11 i art. 12 Ustawy o Obrocie.

2. Obligacje zarejestrowane w Depozycie dają prawo uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy, jeżeli zostanie złożone u Emitenta świadectwo depozytowe, o którym mowa w art. 9 Ustawy o Obrocie.
3. Zaświadczenie, o którym mowa w ust. 1, świadectwo depozytowe albo dokumenty obligacji powinny zostać złożone co najmniej na 7 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy i nie mogą zostać odebrane przed jego zakończeniem.

#### 9.

1. Listę Obligatariuszy uprawnionych do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy Emitent udostępnia w swojej siedzibie przez co najmniej 3 Dni Robocze przed rozpoczęciem tego zgromadzenia.
2. Lista, o której mowa w ust. 1, zawiera:
  - 1) imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania albo nazwę (firmę) oraz siedzibę Obligatariusza;
  - 2) liczbę Obligacji posiadanych przez Obligatariusza oraz liczbę przysługujących mu głosów.
3. Obligatariusz ma prawo przeglądać listę oraz żądać odpisu listy za zwrotem kosztów jego sporządzenia lub przesłania listy nieodpłatnie pocztą elektroniczną na wskazany przez niego adres.
4. Obligatariusz ma prawo żądać co najmniej na 14 dni przed datą Zgromadzenia odpisu dokumentów dotyczących spraw objętych porządkiem obrad, chyba że dany dokument objęty będzie tajemnicą przedsiębiorstwa. Odpisy odpowiednich dokumentów powinny zostać wydane najpóźniej na 7 dni przed terminem zgromadzenia Obligatariuszy.

#### 10.

1. Obligatariusz może uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika. Udzielenie i odwołanie pełnomocnictwa wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Pełnomocnikiem Obligatariusza nie może być członek organów Emitenta, pracownik Emitenta, członek organów podmiotu sprawującego kontrolę nad Emitentem ani pracownik takiego podmiotu.
3. Przepisy o wykonywaniu prawa głosu przez pełnomocnika stosuje się odpowiednio do wykonywania prawa głosu przez innego przedstawiciela.

#### 11.

W Zgromadzeniu Obligatariuszy powinien uczestniczyć członek organu zarządzającego Emitenta. Niestawiennictwo członka organu zarządzającego Emitenta nie powstrzymuje przeprowadzenia Zgromadzenia Obligatariuszy.

12.

1. Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera członek organu zarządzającego Emitenta lub wyznaczony przez niego przedstawiciel. W przypadku, o którym mowa w art. 50 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera Obligatariusz wyznaczony przez sąd.
2. W przypadku gdy Emitent nie wyznaczy przedstawiciela do otwarcia Zgromadzenia Obligatariuszy zgodnie z powyższym postanowieniem Zgromadzenie Obligatariuszy jest otwierane przez Obligatariusza uczestniczącego w Zgromadzeniu Obligatariuszy, który posiada Obligacje o największej skorygowanej łącznej wartości nominalnej.
3. Po otwarciu Zgromadzenia Obligatariuszy spośród uczestników tego zgromadzenia wybiera się przewodniczącego zgromadzenia. Przewodniczący prowadzi obrady, bez zgody zgromadzenia nie ma prawa zmieniać kolejności spraw objętych porządkiem obrad.

13.

1. Niezwłocznie po wyborze przewodniczącego sporządza się listę obecności zawierającą informacje, o których mowa w art. 56 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, a w przypadku, o którym mowa w art. 57 Ustawy o Obligacjach, dodatkowo imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania albo nazwę (firmę) oraz siedzibę Obligatariusza. Listę podpisuje przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. Lista obecności zostaje wyłożona do wglądu podczas obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.
3. Na wniosek Obligatariusza lub Obligatariuszy posiadających przynajmniej 1/10 nominalnej wartości Obligacji reprezentowanych na zgromadzeniu lista obecności powinna zostać sprawdzona przez wybraną w tym celu komisję, złożoną co najmniej z trzech osób. Wnioskodawcy mają prawo wyboru jednego członka komisji. W wyniku sprawdzenia przeprowadzonego przez komisję lista obecności może zostać uzupełniona lub sprostowana w trakcie obrad zgromadzenia.

14.

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

15.

1. Zgromadzenie Obligatariuszy jest ważne, jeżeli jest reprezentowana na nim co najmniej połowa skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji.
2. Organ zarządzający Emitenta jest obowiązany złożyć na Zgromadzeniu Obligatariuszy oświadczenie o skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji.

16.

Zgromadzenie Obligatariuszy podejmuje uchwały tylko w sprawach objętych porządkiem obrad.

17.

Każda Obligacja daje prawo do jednego głosu na Zgromadzeniu Obligatariuszy.

**18.**

1. Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji zapadają większością 3/4 głosów.
2. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie obniżenia wartości nominalnej obligacji wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
3. Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawach innych niż wymienione w ust. 1 i 2 zapadają bezwzględną większością głosów.

**19.**

Zgromadzenie Obligatariuszy może podjąć uchwałę pomimo braku formalnego zwołania, jeżeli skorygowana łączna wartość nominalna Obligacji jest reprezentowana na tym zgromadzeniu, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia zgromadzenia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad.

**20.**

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

**21.**

1. Z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy sporządza się protokół, który zawiera w szczególności:
  - 1) stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy;
  - 2) stwierdzenie zdolności Zgromadzenia Obligatariuszy do podejmowania uchwał;
  - 3) wskazanie rozpatrywanych przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwał wraz z przytoczeniem ich treści, przy czym przy każdej z uchwał należy podać:
    - a. łączną liczbę głosów ważnych,
    - b. procentowy udział wartości Obligacji, z których oddano ważne głosy, w skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji,
    - c. liczbę głosów „za”, „przeciw” i „wstrzymujących się” oraz sformułowanie decyzji zgromadzenia;
  - 4) zgłoszone sprzeciwy.
2. Protokół podpisują przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy i osoba sporządzająca protokół. Do protokołu dołącza się listę obecności z podpisami uczestników zgromadzenia.



3. Protokół, w którym będą zamieszczone uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji, sporządza notariusz.
4. W terminie, o którym mowa w art. 67 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, Emitent publikuje na swojej stronie internetowej protokół z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy i udostępnia go co najmniej do dnia upływu terminu na zaskarżenie uchwał.


22.

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

Podpis: \_\_\_\_\_

Imię Nazwisko:

Stanowisko:



Strona 45 z 45

