



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

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

Niniejszy dokument stanowi zgodnie z art. 6 Ustawy o Obligacjach warunki emisji Obligacji określonych w Suplemencie Emisyjnym (zdefiniowanym poniżej) („**Warunki Emisji**”), których emitentem jest DOM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Warszawie, Plac Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa, wpisana 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 00000031483, NIP: 5251492233, REGON 012212483, kapitał zakładowy wpłacony w całości w wysokości 25.798.422,00 PLN („**Emitent**”). Obligacje emitowane są w ramach programu emisji obligacji Emitenta do kwoty 400.000.000 PLN („**Program Emisji**”). Intencją Emitenta jest, aby Obligacje były oferowane wyłącznie do inwestorów kwalifikowanych w rozumieniu Rozporządzenia Prospektowego. Próg emisji nie został określony. Niniejsze Warunki Emisji wraz z Załącznikiem 1, Załącznikiem 2 oraz Załącznikiem 3 stanowią jednolity dokument i powinny być analizowane łącznie z Załącznikiem 1, Załącznikiem 2 oraz Załącznikiem 3.

1. PODSTAWA PRAWNA EMISJI

Emisja Obligacji została zorganizowana na podstawie umowy emisyjnej z dnia 14 kwietnia 2025 r. („**Umowa Emisyjna**”) zawartej pomiędzy Emitentem a mBankiem S.A. („**Bank**”, „**Dealer**”), zgodnie z którą Emitent, w ramach programu emisji, może dokonać emisji obligacji do łącznej wartości nominalnej 400.000.000 PLN (słownie: czterysta milionów złotych) („**Program**” albo „**Program Emisji**”).

Obligacje emitowane są w trybie art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty

Dom Development S.A.

Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa
Metropolitan, wejście nr 3, II piętro
22 351 66 33
domd.pl

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie,
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Nr KRS 0000031483, NIP 525-14-92-233, REGON 012212483
Kapitał zakładowy/Kapitał wpłacony: 25 798 422 PLN



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

- (i) Uchwały Zarządu Emitenta nr 04/04/25 z dnia 14 kwietnia 2025 roku w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie przez Dom Development S.A. programu emisji obligacji oraz na zawarcie przez Dom Development S.A. z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie umowy emisyjnej oraz innych umów; oraz
- (ii) uchwały Zarządu Emitenta nr 06/05/25 z dnia 8 maja 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na emisję przez Dom Development S.A. I serii obligacji w ramach Programu Emisji.

2. DEFINICJE

2.1 W niniejszych Warunkach Emisji:

„**Agent Dokumentacyjny**” oznacza Kancelarię Notarialną I.Bogustawska R.Choromańska R.Giler W.Gładkowski i partnerzy Notariusze sp. p., 00-078 Warszawa, Plac Piłsudskiego 3 (KRS: 0000274737).

„**Agent Emisji**” oznacza mBank S.A., z którym Emitent zawarł umowę o wykonywanie funkcji agenta emisji obligacji zgodnie z art. 7a Ustawy o Obrocie.

„**Agent Kalkulacyjny**” oznacza mBank S.A.

„**Akcjonariusz**” oznacza Groupe Belleforêt S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu, adres: 7 Grand Rue, 1660 Luksemburg, Wielkie Księstwo Luksemburga, zarejestrowana w Rejestrze Handlowym i Spółek Luksemburga pod numerem B101812 albo następcę prawnego ww. podmiotu.

„**ASO**” oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. lub ich następców prawnych.

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



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

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

„**Dozwolone Rozporządzenie**” oznacza każde Rozporządzenie: (i) bez względu na wartość następujące w ramach normalnej działalności za pełną wartość oraz na warunkach powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym, a zbywany majątek zostanie zastąpiony innymi aktywami (w tym Środkami Pieniężnymi) o takiej samej lub zbliżonej wartości; (ii) stanowiące zbycie przestarzałych lub zbędnych składników majątku za gotówkę i po godziwej cenie; (iii) aktywami, których łączna wartość zsumowana z wartością innych aktywów Rozporządzonych w okresie od Dnia Emisji do Dnia Wykupu nie przekracza równowartości 10% skonsolidowanych kapitałów własnych Grupy wskazanych w ostatnim opublikowanym skonsolidowanym sprawozdaniu Emitenta lub równowartości tej kwoty w innych walutach; lub (iv) polegające na przeniesieniu własności wybudowanej infrastruktury (np. drogi lub sieci, przyłącza: wodociągowe, kanalizacyjne, C.O., gazowe, elektroenergetyczne, telekomunikacyjne) na rzecz jednostek samorządu terytorialnego, gestorów infrastruktury technicznej lub innych podmiotów świadczących usługi użyteczności publicznej.

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

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

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

„**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela lub dzień ustawowo wolny od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną w sposób umożliwiający wykonanie czynności określonych w niniejszych Warunkach Emisji, w tym rejestrację przez Agenta Emisji Obligacji zapisanych w Ewidencji Osób Uprawnionych w Depozycie.

„**Dzień Ustalenia Praw**” (i) dla Obligacji zapisanych w Ewidencji Osób Uprawnionych - dzień ustalenia liczby oraz własności Obligacji w celu zidentyfikowania Obligatariuszy Obligacji zapisanych w Ewidencji Osób Uprawnionych, przy czym czas ustalenia będzie przypadać o godzinie 16:30 na jeden Dzień Roboczy przed Dniem Wykupu lub odpowiednio Dniem Płatności Odsetek, z wyjątkiem przypadku otwarcia likwidacji Emitenta, jego połączenia, podziału lub przekształcenia, o których mowa w Punkcie 12 (Likwidacja, Połączenie, Podział lub Przekształcenie) niniejszych Warunków Emisji lub



wystąpienia sytuacji, w której zgodnie z Punktem 8 (*Wykup Obligacji*), Punktem 10 (*Wcześniejszy Wykup w Przypadku Wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu Za Zgodą Zgromadzenia Obligatariuszy*), 11 (*Wcześniejszy Wykup w Przypadku Wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu Bez Zgody Zgromadzenia Obligatariuszy*) niniejszych Warunków Emisji zostanie złożone żądanie wcześniejszego wykupu, kiedy to za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień otwarcia likwidacji, dzień połączenia, dzień podziału lub dzień przekształcenia Emitenta, o których mowa w Punkcie 12 (*Likwidacja, Połączenie, Podział lub Przekształcenie*) niniejszych Warunków Emisji lub dzień złożenia żądania wcześniejszego wykupu, (ii) a po rejestracji Obligacji w Depozycie oznacza koniec szóstego Dnia Roboczego przed Dniem Wykupu lub odpowiednio Dniem Płatności Odsetek, a gdy taki dzień nie będzie mógł być Dniem Ustalenia Praw zgodnie z Regulacjami KDPW inny najbliższy dzień przed Dniem Wykupu lub odpowiednio Dniem Płatności Odsetek zgodnie z aktualnie obowiązującymi Regulacjami KDPW w zakresie mającym zastosowanie do ustalenia podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem przypadku: (A) w którym świadczenia pieniężne z tytułu wykupu Obligacji spełniane są po Dniu Wykupu, kiedy to za Dzień Ustalenia Praw uważa się drugi Dzień Roboczy po dniu, w którym kwota świadczenia została przekazana KDPW; (B) otwarcia likwidacji Emitenta, jego połączenia, podziału lub przekształcenia, o których mowa w Punkcie 12 (*Likwidacja, Połączenie, Podział lub Przekształcenie*) niniejszych Warunków Emisji lub (C) wystąpienia sytuacji, w której zgodnie z Punktem 8 (*Wykup Obligacji*), Punktem 10 (*Wcześniejszy Wykup w Przypadku Wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu Za Zgodą Zgromadzenia Obligatariuszy*) oraz 11 (*Wcześniejszy Wykup w Przypadku Wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu Bez Zgody Zgromadzenia Obligatariuszy*) niniejszych Warunków Emisji zostanie złożone żądanie wcześniejszego wykupu, kiedy to za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień otwarcia likwidacji, dzień połączenia, dzień podziału lub dzień przekształcenia Emitenta, o których mowa w Punkcie 12 (*Likwidacja, Połączenie, Podział lub Przekształcenie*) niniejszych Warunków Emisji lub dzień złożenia żądania wcześniejszego wykupu.

„Dzień Ustalenia Stawki Referencyjnej” oznacza trzeci Dzień Roboczy przypadający przed początkiem danego Okresu Odsetkowego, zastrzeżeniem Punktu 7.6.11 niniejszych Warunków Emisji.

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

„Ewidencja Osób Uprawnionych” oznacza ewidencję osób uprawnionych z Obligacji, prowadzoną przez Agenta Emisji zgodnie z art. 7a Ustawy o Obrocie.

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



„**Istotny Podmiot Zależny**” oznacza Podmiot Zależny, którego kapitały własne stanowią wysokość przekraczającą 10% skonsolidowanych kapitałów własnych Grupy wskazanych w ostatnim opublikowanym skonsolidowanym sprawozdaniu Emitenta.

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

„**Kodeks Spółek Handlowych**” oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych.

„**Kraj Objęty Sankcjami**” oznacza państwo lub inne terytorium będące celem lub przedmiotem kompleksowych, obejmujących cały kraj Sankcji (w tym w szczególności terytorium Federacji Rosyjskiej, Republiki Białorusi, Krymu, Republiki Kuby, Islamskiej Republiki Iranu, Koreańskiej Republiki Ludowo-Demokratycznej, Republiki Sudanu Południowego, Republiki Sudanu oraz Syryjskiej Republiki Arabskiej).

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

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

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

„**Materiały Informacyjne**” oznacza: (i) sporządzone zgodnie z MSSF roczne jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta oraz roczne skonsolidowane sprawozdania finansowe Emitenta zawierające informacje do obliczenia Wskaźnika Dźwigni Finansowej wraz ze sprawozdaniami z badania; (ii) sporządzone zgodnie z MSSF śródroczne jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta oraz śródroczne skonsolidowane sprawozdania finansowe Emitenta zawierające informacje do obliczenia Wskaźnika Dźwigni Finansowej wraz z raportem z przeglądu audytora; (iii) sporządzone zgodnie z MSSF kwartalne jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta oraz kwartalne skonsolidowane sprawozdania finansowe Emitenta zawierające informacje do obliczenia Wskaźnika Dźwigni Finansowej; (iv) Świadczenie Zgodności; oraz (v) jakiegokolwiek inny dokument, który Emitent będzie udostępniał lub odpowiednio kierował do Obligatariuszy w związku z Warunkami Emisji.



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

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

„**Obligacje**” oznacza obligacje serii wskazanej w Punkcie 1 Suplementu Emisyjnego emitowane przez Emitenta na podstawie niniejszych Warunków Emisji w ramach Programu Emisji.

„**Obligatariusze**” oznacza osobę lub podmiot (i) wpisany do Ewidencji Osób Uprawnionych jako osoba uprawniona z danych Obligacji; (ii) będący posiadaczem Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są prawa z Obligacji, lub (iii), w odniesieniu do Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym lub w Dniu Emisji na koncie podmiotowym Agenta Emisji, oznacza osobę lub podmiot wskazany Depozytariuszowi przez posiadacza Rachunku Zbiorczego, jako będący uprawnionym z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym działający, w zakresie jakichkolwiek praw wynikających z niniejszych Warunków Emisji oraz Obligacji, za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego lub odpowiednio osobę lub podmiot, na którego rzecz są zapisane prawa z Obligacji na koncie podmiotowym Agenta Emisji, a każda z nich zwana jest „**Obligatariuszem**”.

„**Ogłoszona Stawka Referencyjna**” oznacza stawkę WIBOR (tj. *Warsaw Interbank Offered Rate*) wskazaną w Punkcie 9 Suplementu Emisyjnego dla depozytów złotówkowych o długości wskazanej w Punkcie 8 Suplementu Emisyjnego, ogłaszaną w Dniu Ustalenia Stawki Referencyjnej na stronie „www.gpwbenchmark.pl” przez GPW Benchmark S.A. lub innej stronie, która ją zastąpi lub każdego oficjalnego następcę tej stawki.

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



„**Organizator**” oznacza mBank S.A.

„**Organ ds. Sankcji**” oznacza instytucje lub agendę, o której mowa w lit. (f) w definicji Sankcji.

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

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

„**Podmiot Objęty Sankcjami**” oznacza podmiot, który

- (a) figuruje na Liście Sankcji lub jest własnością bądź też jest pośrednio lub bezpośrednio kontrolowany przez jeden lub więcej podmiotów figurujących na Liście Sankcji albo działa w imieniu podmiotu figurującego na Liście Sankcji,
- (b) znajduje się w Kraju Objętym Sankcjami, jest jego rezydentem, posiada w nim siedzibę lub został utworzony zgodnie z jego prawem bądź też jest własnością lub jest (bezpośrednio albo pośrednio) kontrolowany przez podmiot znajdujący się w Kraju Objętym Sankcjami, będący jego rezydentem, posiadający w nim siedzibę, utworzony zgodnie z jego prawem, prowadzący w nim działalność bądź funkcjonujący na jego terytorium bądź też działa w imieniu takiego podmiotu,
- (c) jest w innym trybie celem Sankcji, przy czym na potrzeby niniejszej definicji własność oznacza, że dany podmiot jest własnością innego podmiotu lub wielu podmiotów, do których należy co najmniej 50% udziałów.

„**Podmiot Zależny**” oznacza każdy podmiot, nad którym Emitent sprawuje bezpośrednią lub pośrednią kontrolę lub w którym posiada bezpośrednio lub pośrednio nie mniej niż 50% akcji lub udziałów w kapitale zakładowym (lub podobnych praw własnościowych) reprezentujących co najmniej 50% głosów na walnym zgromadzeniu lub odpowiednio zgromadzeniu wspólników, przy czym kontrola oznacza możliwość powoływania większości członków zarządu takiego podmiotu czy to poprzez posiadanie prawa do wykonywania prawa głosu (lub podobnych praw własnościowych), poprzez postanowienia umowne lub w inny sposób.



„Podmioty z Grupy Emitenta” oznacza podmioty zależne od Emitenta lub współkontrolowane przez Emitenta, w rozumieniu przepisów MSR i MSSF, w stosunku do których istnieje obowiązek konsolidacji sprawozdania finansowego na podstawie Ustawy o Rachunkowości, (przy czym zwolnienie z obowiązku konsolidacji nie powoduje wyłączenia danego podmiotu z definicji „Podmioty z Grupy Emitenta”) i opisane w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy lub które zostaną opisane w najbliższym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta, z wyłączeniem Emitenta, a każdy z nich zwany jest „Podmiotem z Grupy Emitenta”.

„Rachunek Obligacji” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych, Rachunek Zbiorczy lub konto podmiotowe Agenta Emisji w rozumieniu Regulacji KDPW.

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

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

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

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

„Rozporządzenie” oznacza każdą sprzedaż, przeniesienie posiadania, najem/dzierżawę, darowiznę lub inne zbycie lub oddanie do używania w ramach pojedynczej transakcji lub kilku powiązanych lub kilku niepowiązanych transakcji, zawartych dobrowolnie lub w trybie postępowania egzekucyjnego lub upadłościowego.

„Sankcje” oznacza przepisy prawa i regulacje dotyczące sankcji gospodarczych, finansowych i handlowych, embarga i inne środki ograniczające, przyjęte lub egzekwowane przez (a) Unię Europejską (w tym na podstawie Rozporządzeń Sankcyjnych), w tym jej państwa członkowskie; (b) Zjednoczone Królestwo Wielkiej Brytanii i Irlandii; (c) Konfederację Szwajcarską; (d) Stany Zjednoczone Ameryki; (e) Organizację Narodów Zjednoczonych; oraz (f) odpowiednie instytucje i agendy rządowe, w tym między innymi Urząd Kontroli Aktywów Zagranicznych (Office of Foreign Assets



Control – OFAC) amerykańskiego Departamentu Skarbu, amerykański Departament Stanu, amerykański Departament Handlu, Urząd Skarbowy Zjednoczonego Królestwa (*His Majesty's Treasury*).

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

„Strona Internetowa Emitenta” oznacza stronę internetową pod adresem: www.domd.pl lub inną, która ją zastąpi.

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

„Środki Pieniężne” oznaczają środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym środki pieniężne zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych w rozumieniu Ustawy o Ochronie, z wyłączeniem:

- (i) aktywów finansowych, w których podmiotami zobowiązanymi są podmioty inne niż Skarb Państwa RP i banki;
- (ii) aktywów finansowych (innych niż skarbowe) bez możliwości upłynnienia w okresie jednego miesiąca, w tym np. certyfikaty depozytowe banków;
- (iii) aktywów o ograniczonej możliwości dysponowania, w tym np. depozytów i papierów wartościowych będących przedmiotem Zabezpieczenia.

„Świadectwo Zgodności” oznacza dokument przygotowany i podpisany przez Emitenta określający Wskaźnik Dźwigni Finansowej, zgodny ze wzorem stanowiącym Załącznik 3 do niniejszych Warunków Emisji.

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

„Ustawa o Obrocie” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi.

„Ustawa o Ochronie” oznacza ustawę z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

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



spółkach publicznych.

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

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

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

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

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

„**Wskaźnik Dźwigni Finansowej**” oznacza wskaźnik zdefiniowany i badany zgodnie z postanowieniami Punktu 13 (*Wskaźnik Dźwigni Finansowej*).

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

„**Zadłużenie Finansowe**” oznacza:

- (i) wartość bilansową zobowiązań do zapłaty lub zwrotu pieniędzy (w tym kwoty głównej i odsetek) wynikających z umowy pożyczki, kredytu, wystawienia weksli i z innych tytułów prawnych o podobnym charakterze ekonomicznym (przy czym wyłączeniu podlegają weksle stanowiące zabezpieczenie umowy pożyczki, kredytu i innych umów mających na celu pozyskanie finansowania), emisji obligacji lub innych papierów dłużnych o charakterze podobnym do obligacji lub weksli;
- (ii) wartość nominalną warunkowych (pozabilansowych) zobowiązań do zapłaty wynikających z udzielonego poręczenia, gwarancji lub przystąpienia do długu z wyłączeniem umów handlowych;
- (iii) wartość zobowiązań pozabilansowych z tytułu rynkowej wyceny jakiegokolwiek transakcji pochodnej, która zabezpiecza Emitenta przed zmianami kursu walutowego, ceny lub stóp procentowych (przy czym dla potrzeb określenia



wartości zadłużenia wynikającego z transakcji pochodnej będzie brana pod uwagę ujemna wartość wyceny);

- (iv) jakiegokolwiek kwoty będące rezultatem zawartych umów lub transakcji (w tym nabycie z odroczoną datą płatności), które mają efekt tożsamy z zobowiązaniem do zapłaty lub zwrotu pieniędzy lub zadłużeniem z wyłączeniem zobowiązań z tytułu dostaw i usług (w tym wobec klientów) i przychodów przyszłych okresów;
- (v) wartość bieżącą przyszłych zobowiązań z tytułu leasingu, z wyłączeniem wartości bieżącej przyszłych zobowiązań z tyt. umów prawa wieczystego użytkowania gruntów (prezentowanej w sprawozdaniu finansowym, zgodnie z MSSF 16, jako zobowiązanie z tytułu leasingu - nowy zakres ujawnień począwszy od 2019r.).

„Zgromadzenie Obligatariuszy” oznacza zgromadzenie Obligatariuszy posiadających Obligacje danej serii (lub obligacje objęte tym samym kodem w rozumieniu art. 55 ust. 2 Ustawy o Obrocie), o którym mowa w art. 46 Ustawy o Obligacjach, odbywające się na zasadach określonych w Regulaminie Zgromadzenia Obligatariuszy.

2.2 Zasady wykładni

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

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

2.2.3 Odniesienia do:

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

3. OPIS OBLIGACJI

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



Uprawnionych. Emitent zobowiązuje się wprowadzić Obligacje do obrotu na ASO oraz zapewnić ich notowanie na ASO w terminach wskazanych w Punkcie 13 Suplementu Emisyjnego.

- 3.2 W ramach serii wskazanej w Punkcie 1 Suplementu Emisyjnego Emitent emituje Obligacje w maksymalnej liczbie Obligacji proponowanych do nabycia wskazanej w Punkcie 4 Suplementu Emisyjnego. Wartość nominalna jednej Obligacji jest wskazana w Punkcie 6 Suplementu Emisyjnego. Łączna maksymalna wartość nominalna wszystkich Obligacji emitowanych w ramach serii jest wskazana w Punkcie 5 Suplementu Emisyjnego.
- 3.3 Obligacje emitowane są w Dniu Emisji. Przyjęcie propozycji nabycia Obligacji zgodnie z art. 42 Ustawy o Obligacjach może zostać złożone w postaci elektronicznej.
- 3.4 Prawa z Obligacji, zgodnie z postanowieniami Ustawy o Obrocie, przysługują (do czasu zarejestrowania Obligacji na Rachunku Obligacji) osobie wskazanej w Ewidencji Osób Uprawnionych jako uprawniona z takich Obligacji, a po zarejestrowaniu Obligacji na Rachunku Obligacji osobie wskazanej jako posiadacz Rachunku Papierów Wartościowych, na którym są zapisane albo, w przypadku zapisania Obligacji na Rachunku Zbiorczym, osobie wskazanej Depozytariuszowi przez posiadacza takiego Rachunku Zbiorczego jako osoba uprawniona lub wskazanej jako uprawniona do świadczeń z danych Obligacji zapisanych na koncie podmiotowym Agenta Emisji w rozumieniu Regulacji KDPW.
- 3.5 Wyemitowane Obligacje stanowią nieodwołalne, bezpośrednie, bezwarunkowe, niezabezpieczone i niepodporządkowane zobowiązania Emitenta do spełnienia świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek, równe i bez prawa pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa polskiego) z co najmniej równym pierwszeństwem zaspokojenia względem wszystkich pozostałych obecnych lub przyszłych bezpośrednich, bezwarunkowych, niezabezpieczonych i niepodporządkowanych zobowiązań Emitenta.
- 3.6 Obligacje są emitowane jako obligacje niezabezpieczone.
- 3.7 Emitent nie określa celu emisji Obligacji w rozumieniu Ustawy o Obligacjach.
- 3.8 Zgodnie z art. 14 Ustawy o Obligacjach roszczenia wynikające z obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się z upływem 10 lat.



4. PRZENOSZENIE PRAW Z OBLIGACJI

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

5. PŁATNOŚCI Z TYTUŁU OBLIGACJI

- 5.1 Emitent zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji będzie dokonywał na rzecz Obligatariuszy płatności świadczeń z tytułu Obligacji w odpowiednich Dniach Płatności oraz w dniach wcześniejszego wykupu zgodnie z postanowieniami Punktów 8 (*Wykup Obligacji*), 10 (*Wcześniejszy Wykup w Przypadku Wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu Za Zgodą Zgromadzenia Obligatariuszy*), 11 (*Wcześniejszy Wykup w Przypadku Wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu Bez Zgody Zgromadzenia Obligatariuszy*) i 12 (*Likwidacja, Połączenie, Podział lub Przekształcenie*) niniejszych Warunków Emisji. Jeżeli dzień, w którym ma nastąpić płatność nie jest Dniem Roboczym, płatność nastąpi w najbliższym Dniu Roboczym przypadającym po tym dniu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub zwłokę lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.
- 5.2 Wszelkie płatności z tytułu świadczeń z Obligacji zapisanych na Rachunku Obligacji będą dokonywane za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki Obligacji zgodnie z aktualnymi Regulacjami KDPW. Płatności z takich Obligacji będą dokonywane na rzecz podmiotów, na rzecz których prawa z Obligacji są zarejestrowane na Rachunkach Obligacji w Dniu Ustalenia Praw, przy czym w przypadku Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym płatności będą przekazane posiadaczowi takiego Rachunku Zbiorczego, a w przypadku uprawnionych do świadczeń z danych Obligacji zapisanych w Dniu Emisji na koncie podmiotowym Agenta Emisji, płatności będą przekazywane Agentowi Emisji. O ile będzie to miało zastosowanie, dokonywanie płatności z tytułu Obligacji zapisanych w Ewidencji Osób Uprawnionych będzie dokonywane za pośrednictwem Agenta Emisji, zgodnie z odpowiednimi przepisami prawa, w tym dotyczącymi Podatku Dochodowego. Płatności z takich Obligacji będą dokonywane na rzecz podmiotów, na rzecz których prawa z Obligacji są zapisane w Ewidencji Osób Uprawnionych w Dniu Ustalenia Praw.
- 5.3 Miejszem spełnienia świadczenia pieniężnego z Obligacji jest siedziba podmiotu prowadzącego Rachunek Obligacji, na który zostaną przekazane Obligatariuszowi środki z tytułu posiadanych przez niego Obligacji lub w przypadku spełnienia świadczeń z Obligacji zapisanych w Ewidencji Osób Uprawnionych - siedziba Agenta Emisji.
- 5.4 Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązujących w dniu dokonywania płatności.



- 5.5 Emitent nie będzie dokonywał potrąceń wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji z wierzytelnościami Emitenta w stosunku do Obligatariuszy.

6. BRAK PŁATNOŚCI, PŁATNOŚCI CZĘŚCIOWE

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

7. OPROCENTOWANIE

- 7.1 Obligacje są oprocentowane od Dnia Emisji (włącznie z tym dniem) do Dnia Wykupu lub dnia wcześniejszego wykupu (z wyłączeniem tego dnia) zgodnie z 10 (*Wcześniejszy Wykup w Przypadku Wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu Za Zgodą Zgromadzenia Obligatariuszy*), 11 (*Wcześniejszy Wykup w Przypadku Wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu Bez Zgody Zgromadzenia Obligatariuszy*) i 12 (*Likwidacja, Połączenie, Podział lub Przekształcenie*) niniejszych Warunków Emisji według Stawki Referencyjnej powiększonej o Marżę ; wysokość Kwoty Odsetek jest ustalana zgodnie z postanowieniami Punktu 7.3, z zastrzeżeniem, że:

- 7.1.1 Marża ulegnie zmianie dla danego Okresu Odsetkowego (zgodnie z poniższą tabelą) rozpoczynającego się po dniu przekazania przez Emitenta informacji o wysokości Wskaźnika Dźwigni Finansowej zgodnie z Punktem 17, w sytuacji gdy Wskaźnik Dźwigni Finansowej osiągnie wartość wskazaną w tabeli:

Wskaźnik Dźwigni Finansowej (W)	Marża (M)
$W \leq 0,50$	M p.a.
$0,50 < W \leq 0,75$	$M + (M \cdot 0,35)$ p.a.
$0,75 < W$	$M + (M \cdot 0,70)$ p.a.

- 7.1.2 Marża zmieniona zgodnie z Punktem 7.1.1 będzie obowiązywała od Okresu Odsetkowego rozpoczynającego się po dniu, w którym Emitent przekazał informację o wysokości Wskaźnika Dźwigni Finansowej przedstawionej w tabeli powyżej, do ostatniego dnia Okresu Odsetkowego, w którym Emitent przedstawił informację o



wysokości Wskaźnika Dźwigni Finansowej zgodnie z Punktem 13 (*Wskaźnik Dźwigni Finansowej*) lub Dnia Wykupu lub dnia wcześniejszego wykupu w zależności od tego, który dzień nastąpi wcześniej.

- 7.2 Kwota *Odsetek* obliczana jest odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego.
- 7.3 Obligatariuszowi w każdym Dniu Płatności *Odsetek* z tytułu jednej Obligacji przysługuje Kwota *Odsetek* w wysokości obliczanej zgodnie z następującym wzorem:

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

gdzie:

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

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

- 7.4 Kwota *Odsetek* od Obligacji obliczana będzie przez Agenta Kalkulacyjnego.
- 7.5 Definicje związane z procedurą ustalania Stawki Referencyjnej:
- 7.5.1 „**Brak Zezwolenia WIBOR**” oznacza sytuację, w której administrator WIBOR nie otrzymał lub zostało mu cofnięte lub zawieszone zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania WIBOR, wskutek czego banki w Polsce nie mogą stosować WIBOR.
- 7.5.2 „**Korekta**” oznacza wartość lub działanie, które jest stosowane aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym. Korekta będzie określona zgodnie z Punktem 7.6.7 niniejszych Warunków Emisji.
- 7.5.3 „**Ogłoszenie Braku Reprezentatywności WIBOR**” oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający publicznego oświadczenia, że WIBOR przestał lub przestanie być reprezentatywny dla właściwego dla niego rynku bazowego lub rzeczywistości



ekonomicznej, którą WIBOR miał mierzyć i że brak jest możliwości do przywrócenia takiej reprezentatywności.

- 7.5.4 „**Ogłoszenie Końca Publikacji**” oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że WIBOR przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następca, który będzie nadal obliczał lub publikował WIBOR.
- 7.5.5 „**Podmiot Wyznaczający**” oznacza odpowiednio uprawniony organ administracji publicznej (w tym zwłaszcza Ministra właściwego do spraw instytucji finansowych), Komisję Nadzoru Finansowego, Narodowy Bank Polski, administratora WIBOR lub organizację branżową, którą wskazała Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR/.
- 7.5.6 „**WIBOR**” oznacza wskaźnik referencyjny WIBOR (administrowany przez GPW Benchmark S.A. lub inny podmiot, który go w tej roli zastąpi), dla okresu (terminu) równego Właściwemu Tenorowi, dla którego jest ustalany, wyrażony w procentach w skali roku.
- 7.5.7 „**Właściwy Tenor**” oznacza termin (okres) wskazany w Punkcie 8 Suplementu Emisyjnego.
- 7.5.8 „**Wskaźnik Alternatywny**” oznacza wskaźnik referencyjny ustalony zgodnie z Punktami 7.6.1 - 7.6.12 niniejszych Warunków Emisji, który zastępuje WIBOR lub inny wskaźnik alternatywny w sytuacjach opisanych w niniejszych Warunkach Emisji.
- 7.6 Stawka Referencyjna zostanie ustalona w następujący sposób:
- 7.6.1 w Dniu Ustalenia Stawki Referencyjnej Agent Kalkulacyjny ustali Ogłoszoną Stawkę Referencyjną;
- 7.6.2 w przypadku, gdy Stawka Referencyjna nie może być określona zgodnie z powyższymi zasadami, Stawka Referencyjna zostanie ustalona na poziomie ostatniej dostępnej Ogłoszonej Stawki Referencyjnej, chyba że jest to związane z Ogłoszeniem Końca Publikacji, Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR;
- 7.6.3 w przypadku, gdy Stawka Referencyjna nie może być ustalona w Dniu Ustalenia Stawki Referencyjnej w związku z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR, lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR, WIBOR przestanie być reprezentatywny, Stawka Referencyjna zostanie ustalona jako Wskaźnik Alternatywny skorygowany o Korektę (jeśli będzie miała zastosowanie), w sposób opisany poniżej;
- 7.6.4 jeśli brak dostępności WIBOR będzie związany z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku



Reprezentatywności WIBOR, WIBOR przestanie być reprezentatywny, Wskaźnik Alternatywny trwale zastępuje WIBOR. W innym przypadku WIBOR albo jego oficjalny następca jest ponownie stosowany dla ustalenia Stawki Referencyjnej od Dnia Ustalenia Stawki Referencyjnej, w którym WIBOR albo oficjalny następca będzie ponownie dostępny.

7.6.5 Wskaźnik Alternatywny ustala się zgodnie z jedną z następujących metod:

- (a) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który został wskazany do stosowania zamiast danego wskaźnika w ustawie lub rozporządzeniu do ustawy lub który rekomendowała (w najnowszej wydanej rekomendacji) do stosowania zamiast danego wskaźnika ciało, grupa lub organizacja powołana w celu wskazania zamiennika dla danego wskaźnika na podstawie przepisów prawa lub w inny sposób rekomendowany przez organ państwowy lub inny organ władzy publicznej;
- (b) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast danego wskaźnika Komisja Nadzoru Finansowego;
- (c) Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna stosowana przez Narodowy Bank Polski.

7.6.6 Metody, o których mowa w punkcie 7.6.5 powyżej, stosuje się w kolejności od Punktu 7.6.5(a) do Punktu 7.6.5(c). Kolejna metoda jest stosowana, gdy poprzednia metoda nie da rezultatu do Dnia Ustalenia Stawki Referencyjnej włącznie z tym dniem.

7.6.7 Po ustaleniu Wskaźnika Alternatywnego Korekta zostaje ustalona zgodnie z następującymi zasadami:

- (a) Korekta ma charakter wartości lub działania, które koryguje wartość Wskaźnika Alternatywnego. Wartość Korekty może być wartością dodatnią, ujemną, zerową, jak również być określona wzorem lub metodą obliczenia oraz może obejmować inne dostosowania związane z zastąpieniem WIBOR;
- (b) raz ustalona Korekta jest stosowana przez cały czas stosowania Wskaźnika Alternatywnego;
- (c) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o których mowa w Punktach od 7.6.5(a) do 7.6.5(c) powyżej:
 - (i) Podmiot Wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę;
 - (ii) Podmiot Wyznaczający wskazał, aby nie stosować Korekty – nie stosuje się Korekty;



jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o których mowa w Punktach od 7.6.5(a) do 7.6.5(b) powyżej Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do Korekty lub gdy Wskaźnik Alternatywny został wyznaczony zgodnie z metodą, o której mowa w punkcie 7.6.5(c) powyżej:

- (i) Korekta jest dodawana do wartości Wskaźnika Alternatywnego;
- (ii) Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy WIBOR oraz Wskaźnikiem Alternatywnym;
- (iii) mediana różnic jest ustalana:
 - (A) za okres 24 miesięcy przed dniem, w którym WIBOR przestał być publikowany (gdy nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo pierwszym dniem, w którym Wskaźnik Alternatywny jest stosowany (gdy WIBOR nie został opublikowany, ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo dniem, w którym wystąpił Brak Zezwolenia WIBOR albo dniem, w którym zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR, WIBOR przestał być reprezentatywny;
 - (B) biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR jak i Wskaźnik Alternatywny.

- 7.6.8 Procedura wyboru Wskaźnika Alternatywnego oraz ustalenia Korekty w związku z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub Brakiem Zezwolenia WIBOR jest przeprowadzana tylko raz (ten sam Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są stosowane zamiast WIBOR także w kolejnych Dniach Ustalenia Stawki Referencyjnej).
- 7.6.9 Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczone na rzecz Emitenta przez Agenta Kalkulacyjnego albo inny profesjonalny podmiot, jeżeli taki podmiot został wyznaczony uchwałą Zgromadzenia Obligatariuszy za zgodą Emitenta. Emitent opublikuje w sposób określony w Punkcie 15 (Zawiadomienia) niniejszych Warunków Emisji, informację o podmiocie, o którym mowa powyżej, ze wskazaniem danych tego podmiotu, a także wybranego Wskaźnika Alternatywnego oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub opinię tego podmiotu, że Korekta nie jest wymagana.
- 7.6.10 Jeśli Wskaźnik Alternatywny jest publikowany z dołu, przez co nie jest on dostępny dla Okresu Odsetkowego w Dniu Ustalenia Stawki Referencyjnej, Dzień Ustalenia Stawki Referencyjnej ulega odpowiedniemu przesunięciu do czasu publikacji Wskaźnika Alternatywnego dla danego Okresu Odsetkowego, z uwzględnieniem standardu



rynkowego oraz z uwzględnieniem odpowiednich regulacji ASO dotyczących przekazywania informacji o ustalonej stopie procentowej i kwocie odsetek od Obligacji.

- 7.6.11 W przypadku gdy zgodnie z Punktem 7.6.4 Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi WIBOR, postanowienia Punktów 7.6.3 – 7.6.8 odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego z uwzględnieniem ewentualnej Korekty.
- 7.6.12 Zmiana metody obliczania WIBOR lub Wskaźnika Alternatywnego ogłoszona przez jego administratora, w tym zmiana uznana przez administratora za istotną zmianę, nie stanowi podstawy do zmiany Warunków Emisji lub stosowania Korekty.
- 7.6.13 Agent Kalkulacyjny, z zastrzeżeniem Punktu 7.6.10 powyżej, będzie dokonywał ustalenia Stawki Referencyjnej zgodnie z postanowieniami Punktów 7.6.1 - 7.6.12 oraz będzie obliczał Kwotę Odsetek od jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy nie później niż w Dniu Roboczym następującym po Dniu Ustalenia Stawki Referencyjnej. Wszelkie ustalenia i obliczenia zostaną dokonane przez Agenta Kalkulacyjnego w sposób oraz według zasad określonych w Warunkach Emisji z zachowaniem należytej staranności wynikającej z zawodowego charakteru prowadzonej przez Agenta Kalkulacyjnego działalności z zastrzeżeniem Punktu 7.8.
- 7.7 Jeżeli Stawka Referencyjna określona dla danego Okresu Odsetkowego będzie niższa niż zero, to do ustalenia wysokości oprocentowania w tym Okresie Odsetkowym przyjmuje się, że Stawka Referencyjna w tym Okresie Odsetkowym wynosi zero.
- 7.8 Nie później niż w Dniu Roboczym następującym po Dniu Ustalenia Stawki Referencyjnej przypadającym przed danym Dniem Płatności Odsetek, Agent Kalkulacyjny zawiadomi Emitenta o wysokości Stawki Referencyjnej i o wysokości Kwoty Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego. Emitent będzie informował KDPW o wysokości Kwoty Odsetek zgodnie z Regulacjami KDPW, a od dnia wprowadzenia Obligacji do obrotu na ASO tabele odsetkowe dla każdego Okresu Odsetkowego będą przekazywane przez Agenta Kalkulacyjnego do Emitenta, a następnie przez Emitenta zgodnie z odpowiednimi regulacjami podmiotu prowadzącego ASO z zastrzeżeniem Punktu 7.6.10 powyżej.

8. WYKUP OBLIGACJI

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



8.2 Obligacje wykupione w całości zostaną umorzone.

9. OPODATKOWANIE

9.1 Obliczenie i pobranie Podatku Dochodowego z kwot wypłacanych z tytułu Obligacji dokonane zostanie zgodnie z obowiązującymi przepisami.

9.2 Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych nałożonych z mocy przepisów wydanych w Rzeczypospolitej Polskiej w odniesieniu do Obligacji, chyba że dokonanie takiego potrącenia lub pobrania podatku, opłaty lub innej należności publicznoprawnej wymagane jest przepisami prawa.

9.3 Emitent, Depozytariusz, Agent Emisji ani Agent Kalkulacyjny nie będzie dokonywał zwrotu kwot wyrównujących pobrane podatki ani żadnych dodatkowych płatności, jeżeli z jakiegokolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku, opłaty lub innej należności publicznoprawnej.

9.4 Obligatariusz przekaze Depozytariuszowi lub odpowiednio Agentowi Emisji wszelkie informacje i dokumenty niezbędne do obsługi zobowiązań Obligatariusza z tytułu Podatku Dochodowego, w zakresie i terminie wymaganym obowiązującymi przepisami prawa i regulacjami. Niezależnie od powyższego każdy Obligatariusz zobowiązany jest przekazać Depozytariuszowi lub odpowiednio Agentowi Emisji oraz Emitentowi informacje i dokumenty dotyczące statusu podatkowego Obligatariusza, jakie mogą być wymagane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w tym między innymi ważne i aktualne Certyfikaty Rezydencji.

9.5 W przypadku, gdy Obligatariusz nie przekaze wszelkich informacji i dokumentów niezbędnych do zastosowania zgodnie z przepisami prawa obniżonej lub zerowej stawki Podatku Dochodowego, Podatek Dochodowy ten zostanie pobrany w pełnej wysokości.

10. WCZEŚNIEJSZY WYKUP W PRZYPADKU WYSTĄPIENIA PODSTAWY WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU ZA ZGODĄ ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

10.1 W przypadku wystąpienia któregoś z następujących zdarzeń:

10.1.1 Wprowadzenie w błąd: którekolwiek z oświadczeń lub zapewnień złożonych oraz informacji podanych przez Emitenta lub jakiegokolwiek inny Podmiot Zależny w Materiałach Informacyjnych lub w jakichkolwiek innych materiałach przekazywanych Obligatariuszom okaże się nieprawdziwe w jakimkolwiek zakresie na dzień, w którym



zostało złożone;

- 10.1.2 Naruszenie Wskaźnika Dźwigni Finansowej: Emitent naruszył swoje zobowiązanie do utrzymania Wskaźnika Dźwigni Finansowej na poziomie nie wyższym niż 1,00;
- 10.1.3 Naruszenie Zadłużenia Finansowego: (i) jakiegokolwiek Zadłużenie Finansowe Emitenta stanie się wymagalne i płatne przed terminem jego wymagalności na skutek wystąpienia przypadku naruszenia zobowiązania (opisanego w jakikolwiek sposób); (ii) Emitent nie dokonuje płatności kwoty, do której zapłaty był zobowiązany z tytułu Zadłużenia Finansowego, z uwzględnieniem okresu karencji dla tej płatności przewidzianego w odpowiedniej umowie z którego zobowiązanie to wynika; (iii) Emitent nie dokonuje zapłaty zobowiązania odszkodowawczego w związku z Zadłużeniem Finansowym; (iv) Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub rozpocznie negocjacje z jednym lub z kilkoma wierzycielami z zamiarem zmiany zasad spłaty Zadłużenia Finansowego;
- 10.1.4 Zabezpieczenie papierów dłużnych: Emitent lub jakikolwiek Podmiot Zależny ustanowił jakiegokolwiek Zabezpieczenie na całości lub jakiegokolwiek części swojego obecnego lub przyszłego majątku o jakimkolwiek charakterze, w celu zabezpieczenia zobowiązań z tytułu Papierów Dłużnych emitowanych przez Emitenta lub jakikolwiek Podmiot Zależny, chyba że jednocześnie lub wcześniej zobowiązania Emitenta lub takiego Podmiotu Zależnego z tytułu Obligacji zostaną zabezpieczone w nie mniej korzystny sposób. Powyższe zdarzenie nie będzie stanowiło przypadku naruszenia Warunków Emisji, jeżeli zostanie usunięte w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od skierowania przez Obligatariusza do Emitenta pisemnego żądania usunięcia takiego zdarzenia ;
- 10.1.5 Zmiana kontroli: Akcjonariusz:
- (a) utracił prawo do powoływania: (i) co najmniej połowy członków rady nadzorczej Emitenta lub (ii) co najmniej połowy członków zarządu Emitenta lub (c) prezesa zarządu Emitenta, lub
 - (b) przestał posiadać: (i) przynajmniej 35% akcji Emitenta lub (ii) akcje uprawniające do wykonywania przynajmniej 35% głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta.
- 10.1.6 Nabycie aktywów finansowych: (a) Emitent lub Podmiot Zależny udzielił pożyczki (w wysokości przekraczającej 10% skonsolidowanych kapitałów własnych Grupy wskazanych w ostatnim opublikowanym skonsolidowanym sprawozdaniu Emitenta) Akcjonariuszowi lub podmiotom bezpośrednio lub pośrednio powiązanych z Akcjonariuszem (dla uniknięcia wątpliwości za podmioty powiązane uznawani też będą udziałowcy lub akcjonariusze Akcjonariusza oraz inne podmioty sprawujące nad nim kontrolę samodzielnie lub łącznie, w sposób bezpośredni lub pośredni) z wyłączeniem



Podmiotów Zależnych; (b) Emitent lub Podmiot Zależny nabył akcje, udziały, obligacje, inne dłużne papiery wartościowe wyemitowane przez Akcjonariusza lub podmioty bezpośrednio lub pośrednio powiązane z Akcjonariuszem (dla uniknięcia wątpliwości za podmioty powiązane uznawani też będą udziałowcy lub akcjonariusze Akcjonariusza oraz inne podmioty sprawujące nad nim kontrolę samodzielnie lub łącznie, w sposób bezpośredni lub pośredni) z wyłączeniem Podmiotów Zależnych;

- 10.1.7 Egzekucja lub zajęcie mienia: w odniesieniu do składników majątkowych Emitenta lub Podmiotu Zależnego, nastąpiło zajęcie komornicze lub została skierowana egzekucja o łącznej wartości stanowiącej co najmniej 5% wartości sumy skonsolidowanych kapitałów własnych Emitenta wskazanych w ostatnim zatwierdzonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta, w obu przypadkach w celu innym niż udzielenie zabezpieczenia, która nie została umorzona lub uchylona lub w jakiegokolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 120 (stu dwudziestu) dni od dnia uzyskania przez, odpowiednio, Emitenta lub Podmiot Zależny informacji o jej rozpoczęciu, i w razie wniesienia środka zaskarżenia nie została w ciągu 120 (stu dwudziestu) dni od dnia uzyskania przez, odpowiednio, Emitenta lub Podmiot Zależny informacji o jej rozpoczęciu wstrzymana do czasu rozpatrzenia środka zaskarżenia;
- 10.1.8 Utrata statusu spółki publicznej: Emitent utracił status spółki publicznej w rozumieniu Ustawy o Obrocie;
- 10.1.9 Niewykonanie prawomocnych orzeczeń: Emitent nie dokonał płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej wartość 5% skonsolidowanych kapitałów własnych Emitenta;
- 10.1.10 Naruszenie określonych zobowiązań z Obligacji: Emitent nie wykona lub nienależycie wykona swoje zobowiązanie do przekazania informacji zgodnie z Punktem 17 niniejszych Warunków Emisji lub zobowiązanie do wprowadzenia Obligacji do obrotu na ASO lub do zapewnienia ich notowania na ASO zgodnie z Punktem 3.1 i takie naruszenie nie zostało usunięte w ciągu 10 Dni Roboczych od dnia wystąpienia danego zdarzenia;
- 10.1.11 Niewypłacalność: z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, wystąpi którekolwiek z poniżej wskazanych zdarzeń:
- (a) Emitent lub Istotny Podmiot Zależny stał się niewypłacalny w rozumieniu Ustawy PU lub zagrożony niewypłacalnością w rozumieniu Ustawy PR;
 - (b) Emitent lub Istotny Podmiot Zależny złożył wniosek o ogłoszenie własnej upadłości;



- (c) Emitent lub Istotny Podmiot Zależny złożył wniosek o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego;
 - (d) Emitent lub Istotny Podmiot Zależny: (i) przyznał, że jest niezdolny do spłaty swoich zobowiązań pieniężnych w terminie ich wymagalności; (ii) z powodu kłopotów finansowych rozpoczął negocjacje z ogółem swoich wierzycieli lub pewną kategorią swoich wierzycieli z zamiarem zmiany zasad spłaty swojego zadłużenia; (iii) zawarł z nadzorcą układu umowę o sprawowanie nadzoru nad przebiegiem postępowania o zatwierdzenie układu; lub (iv) rozpoczął samodzielne zbieranie głosów dotyczące propozycji układowej, w tym dostarczył któremukolwiek ze swoich wierzycieli kartę do głosowania; lub
 - (e) w odniesieniu do majątku Emitenta lub Istotnego Podmiotu Zależnego został wyznaczony syndyk, zarządca, administrator lub inny podmiot mający pełnić podobne funkcje albo zarząd takiego podmiotu złożył wniosek o wyznaczenie syndyka, zarządcy, administratora lub podmiotu mającego pełnić podobne funkcje.
- 10.1.12 Utrata zezwoleń oraz patentów: Emitent utraci jakiekolwiek zezwolenia, pozwolenia, licencje, koncesje albo określone prawa własności przemysłowej, niezbędne do wykonywania swojej podstawowej działalności w postaci realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków oraz zagospodarowania i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek („**Działalność Podstawowa**”);
- 10.1.13 Działalność Podstawowa: Emitent zaprzestanie prowadzenia w całości lub w znacznej części Działalności Podstawowej;
- 10.1.14 Niedozwolona wypłata dywidendy: wartość wypłaconych przez Emitenta w danym roku dywidend i skupionych akcji własnych przekroczy 100% skonsolidowanego zysku netto przypadającego akcjonariuszom Emitenta (jako jednostki dominującej) za rok poprzedni oraz spowoduje, że Wskaźnik Dźwigni Finansowej w wyniku dokonania tych czynności będzie wyższy niż 0,5;
- 10.1.15 Niezgodność Obligacji z prawem lub Warunkami Emisji: zobowiązania Emitenta z tytułu Obligacji (i) przestaną stanowić nieodwołalne i niepodporządkowane zobowiązania Emitenta, równe i bez prawa pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa polskiego) z co najmniej równym pierwszeństwem zaspokojenia względem wszystkich pozostałych obecnych lub przyszłych niepodporządkowanych i niezabezpieczonych zobowiązań Emitenta; lub (ii) staną się z jakiegokolwiek powodu niezgodne z prawem lub niewykonalne;



- 10.1.16 Wykluczenie Obligacji z obrotu na ASO: Obligacje, które zostały uprzednio wprowadzone do obrotu na ASO, zostaną wykluczone z obrotu na ASO;
- 10.1.17 Rozporządzenie mieniem: Emitent lub którykolwiek Podmiot Zależny dokona Rozporządzenia swoimi składnikami majątkowymi niebędącego Dozwolonym Rozporządzeniem;
- 10.1.18 Naruszenie związane z Sankcjami: jakakolwiek działalność dowolnego Podmiotu z Grupy Emitenta jest zlokalizowana lub realizowana w jakimkolwiek Kraju Objętym Sankcjami lub z udziałem Podmiotu Objętego Sankcjami, przy czym jeżeli dany kraj, w którym jest zlokalizowana lub realizowana działalność dowolnego Podmiotu z Grupy Emitenta lub dany podmiot, z udziałem którego taka działalność jest prowadzona zostanie objęty Sankcjami po Dniu Emisji, podstawa wcześniejszego wykupu wskazana w niniejszym Punkcie 10.1.18 nie wystąpi, jeżeli dowolny Podmiot z Grupy Emitenta zaprzestanie prowadzenia działalności w Kraju Objętym Sankcjami lub z udziałem Podmiotu Objętego Sankcjami w terminie 90 dni od dnia nałożenia Sankcji na dany kraj lub podmiot;
- 10.1.19 Nieważność dokumentów związanych z Programem Emisji: jakikolwiek dokument związany z Programem Emisji (w tym Umowa Emisyjna) okaże się nieważny lub nieskuteczny i nie będzie możliwości konwalidacji tej czynności;
- 10.1.20 Utrzymanie środków pieniężnych: Środki Pieniężne oraz aktywa rzeczowe, które nie podlegają Zabezpieczeniu, będą posiadały mniejszą wartość niż łączna wartość nominalna (pomniejszona o dokonane płatności rat wykupu zdefiniowanych jako „Raty Wykupu” w warunkach emisji obligacji innych niż Obligacje, emitowanych w ramach Programu Emisji, jeśli ma zastosowanie) niewykupionych obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji powiększona o narostę odsetki oraz każdej innej premii zdefiniowanej jako „Premia” w warunkach emisji obligacji innych niż Obligacje emitowanych w ramach Programu Emisji, jeśli ma zastosowanie;
- oraz podjęcia przez Obligatariuszy uchwały co najmniej bezwzględną większością głosów wszystkich Obligacji obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy w przedmiocie wyrażenia zgody na skorzystanie przez Obligatariuszy z opcji wcześniejszego wykupu za zgodą Zgromadzenia Obligatariuszy na skutek wystąpienia którejkolwiek podstawy wcześniejszego wykupu za zgodą Zgromadzenia Obligatariuszy, każdy Obligatariusz będzie uprawniony do żądania wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego Obligacji, z zastrzeżeniem, że w przypadku usunięcia skutków danego przypadku naruszenia Warunków Emisji wskazanego w Punktach 10.1.3 – 10.1.13 Warunków Emisji do dnia podjęcia przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwały w przedmiocie wyrażenia zgody na skorzystanie przez Obligatariuszy z opcji wcześniejszego wykupu za zgodą



Zgromadzenia Obligatariuszy, tak naprawione naruszenie nie będzie stanowiło podstawy żądania wcześniejszego wykupu przez Obligatariuszy.

- 10.2 W przypadku podjęcia uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy zgodnie z Punktem 10.1 powyżej, Emitent poda do wiadomości Obligatariuszy treść uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy wyrażającej zgodę na skorzystanie przez Obligatariuszy z podstawy wcześniejszego wykupu za zgodą Zgromadzenia Obligatariuszy, w najkrótszym możliwym czasie, lecz nie później niż w terminie 7 (siedmiu) dni od daty zamknięcia obrad Zgromadzenia Obligatariuszy i zawiadomi Obligatariuszy o terminie na złożenie żądania wcześniejszego wykupu posiadanych przez nich Obligacji. Termin na złożenie przez Obligatariuszy takiego żądania wcześniejszego wykupu w związku z daną podstawą wcześniejszego wykupu za zgodą Zgromadzenia Obligatariuszy będzie wynosił 20 (dwadzieścia) Dni Roboczych od dnia podania treści uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy do wiadomości Obligatariuszy przez Emitenta.
- 10.3 Dla skutecznego złożenia żądania wcześniejszego wykupu zgodnie z Punktem 10.1, Obligatariusz powinien:
- (a) złożyć Emitentowi (z kopią do Depozytariusza prowadzącego Rachunek Obligacji, na którym takie Obligacje są zapisane) pisemne, pod rygorem nieważności, żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji posiadanych przez tego Obligatariusza;
 - (b) wskazać podstawę żądania wcześniejszego wykupu, powołując się na odpowiednią uchwałę Zgromadzenia Obligatariuszy, o której mowa w Punkcie 10.1, wyrażającą zgodę na skorzystanie przez Obligatariuszy z prawa wcześniejszego wykupu lub załączając jej kopię; oraz
 - (c) wraz z żądaniem zobowiązany jest przedstawić świadectwo depozytowe lub zaświadczenie depozytowe dotyczące posiadanych przez niego Obligacji, w stosunku do których składa żądanie wcześniejszego wykupu (z terminem ważności do dnia wcześniejszego wykupu włącznie).
- 10.4 Skuteczne doręczenie żądania wcześniejszego wykupu powoduje, że Obligacje posiadane przez takiego Obligatariusza, objęte takim żądaniem wcześniejszego wykupu, stają się wymagalne i płatne w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od dnia złożenia tego żądania za wyjątkiem żądania wcześniejszego wykupu Obligacji w związku z wystąpieniem zdarzenia, o którym mowa w Punkcie 10.1.5 (Zmiana kontroli), w którym to przypadku Obligacje posiadane przez takiego Obligatariusza, objęte takim żądaniem



wcześniejszego wykupu, stają się wymagalne i płatne w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia złożenia takiego żądania.

- 10.5 W przypadku nieskorzystania przez Obligatariusza z wcześniejszego wykupu w przypadku wystąpienia podstawy wcześniejszego wykupu za zgodą Zgromadzenia Obligatariuszy w terminie wskazanym w Punkcie 10.2 powyżej, prawo do skorzystania z wcześniejszego wykupu w przypadku wystąpienia podstawy wcześniejszego wykupu za zgodą Zgromadzenia Obligatariuszy w związku z wystąpieniem konkretnego zdarzenia stanowiącego taką podstawę wygasa. W przypadku wystąpienia kolejnego zdarzenia stanowiącego podstawę wcześniejszego wykupu w przypadku wystąpienia podstawy wcześniejszego wykupu za zgodą Zgromadzenia Obligatariuszy, terminy na dokonanie czynności przewidzianych w punkcie 10.2 będą od dnia podjęcia nowej uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy.
- 10.6 W związku ze złożeniem żądania wcześniejszego wykupu Emitent zobowiązany jest do dokonania na rzecz Obligatariusza, który złożył takie żądanie, płatności Kwoty Wykupu takich Obligacji powiększonej o Kwotę Odsetek od takich Obligacji narosłych do dnia wcześniejszego wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

11. WCZEŚNIEJSZY WYKUP W PRZYPADKU WYSTĄPIENIA PODSTAWY WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU BEZ ZGODY ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

- 11.1 W przypadku niewykonania przez Emitenta zobowiązania do dokonania płatności z tytułu Obligacji w terminie, każdy Obligatariusz, w stosunku do którego Emitent nie dokonał takiej płatności będzie uprawniony do żądania wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego Obligacji, chyba że opóźnienie dokonania płatności jest niezawinione przez Emitenta i trwa krócej niż 3 (trzy) dni;
- 11.2 W przypadku niezwołania przez Emitenta w terminie 14 dni od dnia złożenia wniosku Zgromadzenia Obligatariuszy z terminem odbycia zgromadzenia przypadającym nie wcześniej niż 21 dni i nie później niż 30 dni po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy, pomimo prawidłowo złożonego żądania przez Obligatariusza lub Obligatariuszy posiadających na dzień złożenia wniosku co najmniej 10% skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji (w rozumieniu Ustawy o Obligacjach) w związku z udokumentowanym wystąpieniem i trwaniem przypadku naruszenia, chyba że wniosek taki zostanie cofnięty przez Obligatariusza lub Obligatariuszy, którzy go złożyli, lub Emitent celowo uniemożliwia zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy, lub Emitent nie opublikował Uchwał Zgromadzenia Obligatariuszy (tj. protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy w sposób oraz w terminie określonym w art. 68 ust. 4 Ustawy o Obligacjach),



każdy Obligatariusz, będzie uprawniony do żądania wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego Obligacji.

- 11.3 W celu dokonania wcześniejszego wykupu Obligacji zgodnie z Punktem 11.1 oraz odpowiednio 11.2, Obligatariusz złoży Emitentowi (z kopia do Depozytariusza prowadzącego Rachunek Obligacji, na którym takie Obligacje są zapisane) pisemne, pod rygorem nieważności, żądanie wcześniejszego wykupu wszystkich lub części Obligacji posiadanych przez tego Obligatariusza. Dla skutecznego złożenia powyższego żądania Obligatariusz wraz z żądaniem zobowiązany jest przedstawić świadectwo depozytowe lub odpowiednio zaświadczenie depozytowe dotyczące posiadanych przez niego Obligacji, w stosunku do których składa żądanie wcześniejszego wykupu (z terminem ważności do dnia wcześniejszego wykupu włącznie) oraz wskazujące podstawę takiego żądania. Skuteczne doręczenie żądania wcześniejszego wykupu powoduje, że Obligacje posiadane przez takiego Obligatariusza stają się wymagalne i płatne: (i) (w przypadku zaistnienia zdarzenia, o którym mowa w Punkcie 11.1) w najkrótszym terminie pozwalającym na dokonanie takich płatności zgodnie z Regulacjami KDPW, po dniu otrzymania żądania Obligatariusza; lub (ii) (w przypadku zaistnienia zdarzenia, o którym mowa w Punkcie 11.2) w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia złożenia tego żądania. W związku ze złożeniem żądania wcześniejszego wykupu Emitent zobowiązany jest do dokonania na rzecz Obligatariusza, który złożył takie żądanie płatności Kwoty Wykupu takich Obligacji powiększonej o Kwotę Odsetek od takich Obligacji narosłych do dnia wcześniejszego wykupu (z wyłączeniem tego dnia) bez dodatkowych działań lub formalności.
- 11.4 W przypadku nieskorzystania przez Obligatariusza z prawa żądania wcześniejszego wykupu w terminie 6 (sześciu) miesięcy od dnia powzięcia wiadomości o wystąpieniu zdarzenia stanowiącego podstawę wcześniejszego wykupu bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy, o której mowa w Punkcie 11.2, prawo do skorzystania z tej podstawy wcześniejszego wykupu bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy wygasa. W przypadku wystąpienia kolejnego zdarzenia lub zdarzeń stanowiących taką podstawę wcześniejszego wykupu bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy, o której mowa w Punkcie 11.2, powyższy termin 6 (sześciu) miesięcy biegnie od dnia powzięcia wiadomości o wystąpieniu kolejnego zdarzenia stanowiącego taką podstawę wcześniejszego wykupu bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy.

12. LIKWIDACJA, POŁĄCZENIE, PODZIAŁ LUB PRZEKSZTAŁCENIE

W: (i) dniu otwarcia likwidacji Emitenta lub (ii) dniu połączenia, dniu podziału lub dniu przekształcenia w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub odpowiednio przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w



obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania, Obligacje stają się natychmiast wymagalne i płatne. Emitent jest zobowiązany zapłacić każdemu Obligatariuszowi w tym dniu Kwotę Wykupu wraz z narosłymi odsetkami za czas od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego (włącznie z tym dniem), w którym nastąpiło otwarcie likwidacji, połączenie, podział lub odpowiednio przekształcenie do dnia otwarcia likwidacji, dnia połączenia, dnia podziału lub dnia przekształcenia (z wyłączeniem tego dnia).

13. WSKAŹNIK DŹWIGNI FINANSOWEJ

13.1 Emitent zapewni, że w czasie od Dnia Emisji do Dnia Wykupu Wskaźnik Dźwigni Finansowej (obliczany na bazie danych finansowych wynikających ze skonsolidowanych sprawozdań finansowych Emitenta) będzie nie wyższy niż 1,0 na dany Dzień Badania.

13.2 Definicje finansowe:

„**Dzień Badania**” oznacza 31 marca, 30 czerwca, 30 września oraz 31 grudnia każdego roku przypadające w okresie od Dnia Emisji do Dnia Wykupu.

„**Wskaźnik Dźwigni Finansowej**” oznacza stosunek Zadłużenia Finansowego Netto do Kapitałów Własnych.

„**Zadłużenie Finansowe Netto**” oznacza kwotę Zadłużenia Finansowego pomniejszoną o kwotę Środków Pieniężnych;

„**Kapitały Własne**” oznacza wartość księgową skonsolidowanych kapitałów własnych Grupy z wyłączeniem:

- (i) udziałów niekontrolujących;
- (ii) wartości niematerialnych i prawnych;
- (iii) skupionych akcji własnych (bez względu na sposób prezentacji skupione akcje pomniejszają kapitały własne);
- (iv) skumulowanej wartości z przeszacowania zwiększającego wartość posiadanych gruntów (bez względu na sposób prezentacji), przy czym nie dotyczy to sytuacji, w której przeszacowanie zwiększające wartość gruntów dotyczy tych gruntów,



których wartość była wcześniej zmniejszona przez Emitenta w wyniku wcześniejszego przeszacowania;

- (v) należności (z wyłączeniem wynikających z normalnego toku działalności) i aktywów finansowych Akcjonariusza lub podmiotów bezpośrednio lub pośrednio powiązanych z Akcjonariuszem (dla uniknięcia wątpliwości za podmioty powiązane uznawani też będą udziałowcy lub akcjonariusze Akcjonariusza oraz inne podmioty sprawujące nad nim kontrolę samodzielnie lub łącznie, w sposób bezpośredni lub pośredni) oraz
- (vi) kapitału z dewaluacji zobowiązań finansowych;

13.3 Obliczanie Wskaźnika Dźwigni Finansowej

Wskaźnik Dźwigni Finansowej będzie obliczany przez Emitenta na dany Dzień Badania:

- (i) przypadający 31 marca oraz 30 września, na bazie danych finansowych wynikających z kwartalnych skonsolidowanych sprawozdań finansowych Emitenta (za okres badania kończący się w danym Dniu Badania);
- (ii) przypadający 30 czerwca, na bazie danych finansowych wynikających z śródrocznych skonsolidowanych sprawozdań finansowych Emitenta przejrzanych przez audytora (za okres badania kończący się w tym Dniu Badania);
- (iii) przypadający 31 grudnia, na bazie danych finansowych wynikających z rocznych skonsolidowanych sprawozdań finansowych Emitenta zbadanych przez audytora (za okres badania kończący się w tym Dniu Badania);

oraz w każdym przypadku potwierdzany przez zarząd Emitenta.

14. FUNKCJA ORGANIZATORA, AGENTA EMISJI, AGENTA DOKUMENTACYJNEGO ORAZ AGENTA KALKULACYJNEGO

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



- 14.2 Agenci nie dokonują weryfikacji lub oceny ryzyka Emitenta oraz ryzyka inwestycji w Obligacje.
- 14.3 Agenci, w ramach prowadzonej działalności, współpracują z Emitentem w zakresie różnych usług i mogą posiadać informacje, które mogą być istotne w kontekście sytuacji finansowej Emitenta oraz jego możliwości wywiązywania się ze zobowiązań wynikających odpowiednio z Obligacji, jednakże nie są uprawnieni do ich udostępniania Obligatariuszom, chyba że Emitent wyraźnie wskaże dokumenty i informacje, które mają być przekazane Obligatariuszom w związku z Obligacjami i pełnieniem funkcji Agentów. Wykonywanie przez Agentów określonych czynności oraz pełnienie określonych funkcji w związku z Obligacjami nie uniemożliwia Agentom oraz jego podmiotom zależnym lub stowarzyszonym świadczenia Emitentowi innych usług, doradzania Emitentowi lub współpracy z Emitentem w każdym innym dowolnym zakresie lub formie.
- 14.4 W przypadku niedokonania płatności przez Emitenta w przypadku Obligacji wpisanych do Ewidencji Osób Uprawnionych, Agent Emisji wyda każdemu Obligatariuszowi na jego pisemne żądanie dokument, w którym stwierdzi brak płatności lub dokonanie częściowej płatności z tytułu Obligacji w dniu wymagalności takiej płatności, a Obligatariusze będą dochodzić swoich praw bezpośrednio od Emitenta przy zastosowaniu właściwych środków prawnych oraz procedury określonej w Warunkach Emisji. Agent Emisji nie jest zobowiązany do reprezentowania Obligatariuszy, asystowania przy jakimkolwiek roszczeniu lub żądaniu dokonania zapłaty w stosunku do Emitenta. Jedynie uprawnionym do takiego działania jest Obligatariusz; oraz od dnia rejestracji Obligacji w Depozycie, podmiot prowadzący Rachunek Obligacji, działając zgodnie ze swoimi wewnętrznymi regulacjami, wyda każdemu Obligatariuszowi zapisanemu na prowadzonym przez niego Rachunku Obligacji, na jego pisemne żądanie dokument, w którym stwierdzi brak płatności lub dokonanie częściowej płatności z tytułu Obligacji w dniu jej wymagalności (lub inny dokument wykazujący właściwie brak płatności lub dokonanie częściowej płatności z tytułu Obligacji w dniu jej wymagalności), a Obligatariusze będą dochodzić swoich praw bezpośrednio od Emitenta przy zastosowaniu właściwych środków prawnych oraz procedury określonej w Warunkach Emisji.

15. ZAWIADOMIENIA

- 15.1 Wszelkie zawiadomienia skierowane do Obligatariuszy będą przekazywane przez Emitenta za pośrednictwem Strony Internetowej Emitenta. Po wprowadzeniu Obligacji do obrotu na Rynku ASO, zawiadomienia będą również przekazywane przez Emitenta do organizatora ASO zgodnie z regulaminem ASO, chyba że Emitent wypełnia swoje obowiązki wynikające z posiadania statusu spółki publicznej.

XXX

Dom Development S.A.

Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa
Metropolitan, wejście nr 3, II piętro
22 351 66 33
domd.pl

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie,
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Nr KRS 0000031483, NIP 525-14-92-233, REGON 012212483
Kapitał zakładowy/Kapitał wpłacony: 25 798 422 PLN



15.2 Wszelkie zawiadomienia od Obligatariuszy do Emitenta będą uznane za skuteczne, o ile zostaną sporządzone w formie przewidzianej niniejszymi Warunkami Emisji i wystane listem poleconym lub przesyłką kurierską i doręczone na adresy wskazane w Punkcie 16 (*Adresy Do Doręczeń*) niniejszych Warunków Emisji. Emitent może zawiadomić Obligatariuszy o zmianie adresu do doręczeń. Zawiadomienie takie stanie się skuteczne w terminie 5 Dni Roboczych od zawiadomienia przez Emitenta o zmianie zgodnie z Punktem 15.1.

15.3 Jeżeli zawiadomienie zostanie doręczone (lub opublikowane przez Emitenta) po godzinie 17:00 w Dniu Roboczym lub w dniu niebędącym Dniem Roboczym, będzie ono uważane za doręczone w pierwszym Dniu Roboczym następującym po dniu, w którym takie zawiadomienie zostało faktycznie doręczone (lub opublikowane).

16. ADRESY DO DORĘCZEŃ

16.1 W przypadku Emitenta: DOM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Warszawie, Plac Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa..

16.2 W przypadku Agenta Kalkulacyjnego: mBank S.A., ul. Prosta 18, 00-850 Warszawa.

16.3 W przypadku Agenta Dokumentacyjnego: Kancelaria Notarialna I.Bogusławska R.Choromańska R.Giler W.Gładkowski i partnerzy Notariusze sp. p., 00-078 Warszawa, Plac Piłsudskiego 3.

16.4 W przypadku Organizatora: mBank S.A., ul. Prosta 18, 00-850 Warszawa.

16.5 W przypadku Agenta Emisji: mBank S.A., ul. Prosta 18, 00-850 Warszawa

17. PRZEKAZYWANIE INFORMACJI

17.1 Z zastrzeżeniem ust. 17.2, Emitent będzie publikował odpowiednie Materiały Informacyjne, tj.: (i) sporządzone zgodnie z MSSF roczne jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta oraz roczne skonsolidowane sprawozdania finansowe Emitenta wraz ze sprawozdaniami z badania; (ii) sporządzone zgodnie z MSSF śródroczne jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta oraz śródroczne skonsolidowane sprawozdania finansowe Emitenta wraz z raportem z przeglądu audytora; (iii) sporządzone zgodnie z MSSF kwartalne jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta oraz kwartalne skonsolidowane sprawozdania finansowe Emitenta) zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi przekazywania sprawozdań finansowych.

17.2 Jeśli Emitent nie będzie podlegał obowiązkowi raportowania informacji bieżących i okresowych, Emitent będzie udostępniał na Stronie Internetowej Emitenta,

XXXI

Dom Development S.A.

Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa
Metropolitan, wejście nr 3, II piętro
22 351 66 33
domd.pl

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie,
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Nr KRS 0000031483, NIP 525-14-92-233, REGON 012212483
Kapitał zakładowy/Kapitał wpłacony: 25 798 422 PLN



sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa: (a) ostatnie dostępne, w dniu udostępnienia propozycji nabycia Obligacji, zatwierdzone roczne jednostkowe oraz skonsolidowane (jeśli ma zastosowanie) sprawozdanie finansowe Emitenta wraz ze sprawozdaniami z badania – od dnia udostępnienia propozycji nabycia Obligacji; (b) roczne jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta wraz ze sprawozdaniem z badania oraz (jeśli ma zastosowanie) roczne skonsolidowane sprawozdania finansowe Emitenta wraz ze sprawozdaniem z badania - w terminie 15 dni od dnia zatwierdzenia tego sprawozdania.

- 17.3 Emitent zobowiązuje się, że: (i) do czasu całkowitego wykupu Obligacji, będzie publikował na stronie internetowej Emitenta, najpóźniej w ostatnim dniu każdego kolejnego roku obrotu, informacje dotyczące prognozy kształtowania się zobowiązań finansowych Emitenta, o których mowa w art. 35 ust. 1 pkt 2 Ustawy o Obligacjach, na ostatni dzień następnego roku obrotowego (w przypadku gdy Emitent sporządza skonsolidowane sprawozdania finansowe zgodnie z art. 55–63d ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości lub innymi mającymi zastosowanie przepisami o rachunkowości dotyczącymi skonsolidowanych sprawozdań finansowych, informacje dotyczące prognozy kształtowania się zobowiązań finansowych, o których mowa powyżej, przedstawiają dodatkowo dane dotyczące grupy kapitałowej Emitenta); oraz (ii) do Dnia Wykupu wyjaśniać i wskazywać, w rocznych jednostkowych i (jeśli ma zastosowanie) skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych Emitenta sporządzonych według stanu na ostatni dzień danego roku obrotowego, istotne różnice między publikowanymi przez Emitenta informacjami dotyczącymi prognozy kształtowania się zobowiązań Emitenta, o których mowa w art. 35 ust. 1 pkt 2 Ustawy o Obligacjach, na ostatni dzień takiego roku obrotowego, a zobowiązaniami finansowymi Emitenta wynikającymi z ksiąg rachunkowych Emitenta na taki dzień.
- 17.4 Emitent będzie publikował Świadcstwo Zgodności zawierające informację o wysokości Wskaźnika Dźwigni Finansowej obliczonego na dany Dzień Badania, nie później niż w terminie 20 dni od opublikowania kwartalnych, półrocznych lub rocznych skonsolidowanych sprawozdań finansowych Emitenta, przy czym opublikowanie Świadcstwa Zgodności musi nastąpić przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego rozpoczynającego się po publikacji ostatniego sprawozdania finansowego.
- 17.5 Emitent zobowiązuje się powiadomić Obligatariuszy o wystąpieniu każdego ze zdarzeń opisanych w Punktach: 10.1, 11.1, 11.2 oraz 12 w trybie przewidzianym dla publikacji Materiałów Informacyjnych w Punkcie 17.6 poniżej.
- 17.6 Materiały Informacyjne będą publikowane na Stronie Internetowej Emitenta. Po wprowadzeniu Obligacji do obrotu na Rynku ASO, Materiały Informacyjne będą również



przekazywane przez Emitenta do organizatora ASO zgodnie z regulaminem ASO, chyba że Emitent wypełnia swoje obowiązki wynikające z posiadania statusu spółki publicznej.

- 17.7 Wydruki wszelkich dokumentów, informacji i komunikatów publikowanych na Stronie Internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach Emitent będzie przekazywać Agentowi Dokumentacyjnemu. Agent Dokumentacyjny będzie przechowywać je do czasu upływu przedawnienia roszczeń wynikających z Obligacji. W celu uniknięcia wątpliwości Emitent nie będzie przekazywał Agentowi Dokumentacyjnemu sprawozdań finansowych.

18. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

- 18.1 Obligatariusze mogą podejmować na Zgromadzeniu Obligatariuszy decyzje w postaci uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy. Przedmiotem Zgromadzenia Obligatariuszy mogą być zagadnienia wskazane w Ustawie o Obligacjach, zmiana każdego z postanowień Warunków Emisji oraz sprawy wskazane w Warunkach Emisji.
- 18.2 Zasady zwoływania i organizacji Zgromadzenia Obligatariuszy oraz podejmowania uchwał Zgromadzenia Obligatariuszy określa Ustawa o Obligacjach oraz regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy stanowiący Załącznik 2 do niniejszych Warunków Emisji.

19. PRAWO WŁAŚCIWE I JURYSDYKCJA

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



**ZAŁĄCZNIK 1
DO WARUNKÓW EMISJI
SUPLEMENT EMISYJNY**

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

SZCZEGÓŁOWE WARUNKI EMISJI

1.	Oznaczenie serii:	DOMDEM1160530
2.	Dzień Emisji:	16 maja 2025 roku
3.	Dzień Wykupu	16 maja 2030 roku
4.	Maksymalna liczba Obligacji proponowanych do nabycia:	135.000
5.	Łączna maksymalna wartość nominalna emitowanych Obligacji:	135.000.000 PLN
6.	Wartość nominalna jednej Obligacji na Dzień Emisji:	1.000 PLN
7.	Marża (w punktach bazowych w stosunku rocznym):	140 p.b. p.a.
8.	Okres Odsetkowy:	6 miesięcy
9.	Stawka Referencyjna:	WIBOR 6-miesięczny
10.	Cel emisji:	Emitent nie określa celu emisji Obligacji w rozumieniu Ustawy o Obligacjach.
11.	Dni Płatności Odsetek:	17 listopada 2025 r.; 18 maja 2026 r.; 16 listopada 2026 r.; 17 maja 2027 r.; 16 listopada 2027 r.; 16 maja 2028 r.; 16 listopada 2028 r.; 16 maja 2029 r.;

Dom Development S.A.

Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa
Metropolitan, wejście nr 3, II piętro
22 351 66 33
domd.pl

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie,
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Nr KRS 0000031483, NIP 525-14-92-233, REGON 012212483
Kapitał zakładowy/Kapitał wpłacony: 25 798 422 PLN



		16 listopada 2029 r.; 16 maja 2030 r.
12.	Kwota Wykupu przypadająca do płatności w Dniu Wykupu dla jednej Obligacji:	1.000 PLN
13.	Termin, w ciągu którego Obligacje zostaną wprowadzone do obrotu na ASO: Termin, w ciągu którego Obligacje zostaną notowane na ASO:	90 dni od Dnia Emisji 120 Dni Roboczych od Dnia Emisji
14.	Podmiot pełniący funkcję Agenta Emisji	mBank S.A.
15.	Podmiot pełniący funkcję Agenta Kalkulacyjnego	mBank S.A.
16.	Podmiot pełniący funkcję Agenta Dokumentacyjnego	Kancelaria Notarialna I.Bogusławska R.Choromańska R.Giler W.Gładkowski i partnerzy Notariusze sp. p., 00-078 Warszawa, Plac Piłsudskiego 3 (KRS: 0000274737)
17.	Miejsce i data sporządzenia Warunków Emisji	Warszawa, 9 maja 2025 r.



ZAŁĄCZNIK 2
DO WARUNKÓW EMISJI
REGULAMIN ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

1. ZWOŁYWANIE ZGROMADZENIA

- (a) Zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane jest przez Emitenta z własnej inicjatywy lub na pisemny lub złożony w formie elektronicznej na adres finanse@domd.pl wniosek Obligatariusza lub Obligatariuszy posiadających łącznie co najmniej 10% skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji (w rozumieniu Ustawy o Obligacjach) na dzień zgłoszenia Emitentowi żądania zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy („**Uprawnieni Obligatariusze**”). Do wniosku o zwołanie Zgromadzenia Obligatariuszy Uprawnieni Obligatariusze są obowiązani dołączyć świadectwa lub zaświadczenia depozytowe potwierdzające, że są Uprawnionymi Obligatariuszami.
- (b) Jeżeli w terminie 14 dni od dnia przedstawienia Emitentowi żądania, o którym mowa w punkcie 1 (a), Zgromadzenie Obligatariuszy nie zostanie zwołane, sąd rejestrowy właściwy dla Emitenta może, po wezwaniu Emitenta do złożenia wyjaśnień na okoliczność niezwołania zgromadzenia, upoważnić do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy występujących z tym żądaniem. Sąd wyznaczy spośród Obligatariuszy występujących z żądaniem osobę uprawnioną do otwarcia Zgromadzenia Obligatariuszy.
- (c) Emitent jest zobowiązany do publikacji, w terminie 14 Dni od otrzymania odpowiedniego wniosku złożonego przez Uprawnionych Obligatariuszy, na Stronie Internetowej Emitenta zawiadomienia wskazującego datę, godzinę i miejsce rozpoczęcia obrad, porządek obrad Zgromadzenia Obligatariuszy oraz informację o miejscu złożenia świadectwa lub zaświadczenia depozytowego („**Zawiadomienie o Zwołaniu Zgromadzenia**”). Zawiadomienie o Zwołaniu Zgromadzenia zawiera również informacje o sposobie uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy i wykonywania głosu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, a także może zawierać inne informacje niezbędne do podjęcia przez Obligatariusza decyzji o uczestniczeniu w Zgromadzeniu Obligatariuszy. W przypadku, o którym mowa w punkcie 1 (b), w ogłoszeniu należy wskazać postanowienie sądu upoważniające do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy.
- (d) Data publikacji przez Emitenta Zawiadomienia o Zwołaniu Zgromadzenia stanowi dzień zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy („**Dzień Zwołania Zgromadzenia**”).
- (e) Zgromadzenie Obligatariuszy odbywa się w miejscowości będącej siedzibą



podmiotu organizującego ASO lub w Warszawie, nie wcześniej niż 21 dni i nie później niż 30 dni od Dnia Zwołania Zgromadzenia. Dokładny czas i miejsce Zgromadzenia Obligatariuszy zamieszczone zostanie w Zawiadomieniu o Zwołaniu Zgromadzenia. Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy może odbywać się także przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. O udziale w Zgromadzeniu Obligatariuszy w sposób, o którym mowa w zdaniu pierwszym, postanawia Emitent zwołujący Zgromadzenie Obligatariuszy. W przypadku, gdy udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy odbywa się przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, zastosowanie znajdują odpowiednie postanowienia Ustawy o Obligacjach.

2. PRAWO DO UCZESTNICTWA W ZGROMADZENIU

- (a) Prawo do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy przysługuje Obligatariuszowi, który najpóźniej na 7 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy złożył u Emitenta (na adres wskazany w Zawiadomieniu o Zwołaniu Zgromadzenia) odpowiednie świadectwo lub zaświadczenie depozytowe dotyczące posiadanych przez niego Obligacji. Termin ważności takiego świadectwa lub zaświadczenia depozytowego powinien upływać najwcześniej z końcem dnia, na który zostało zwołane Zgromadzenie Obligatariuszy.
- (b) Emitent przez co najmniej 3 pełne Dni Robocze przed rozpoczęciem Zgromadzenia Obligatariuszy udostępnia w swojej siedzibie listę Obligatariuszy uprawnionych do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy, zawierającą informacje, o których mowa w art. 56 ust. 2 Ustawy o Obligacjach. Każdy Obligatariusz ma prawo przeglądać listę, żądać odpisu listy za zwrotem kosztów jego sporządzenia lub przesłania listy nieodpłatnie pocztą elektroniczną na wskazany przez niego adres.
- (c) Osoba reprezentująca Obligatariusza będącego osobą prawną lub jednostką nieposiadającą osobowości prawnej na Zgromadzeniu Obligatariuszy powinna wykazać umocowanie do działania w imieniu Obligatariusza przedstawiając aktualny odpis z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego (lub informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu, wydaną na podstawie art. 4 ust. 4a i n. ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym) lub z innego odpowiedniego rejestru, wydany nie wcześniej niż miesiąc przed Dniem Zgromadzenia Obligatariuszy), do którego dany Obligatariusz jest wpisany, lub inny dokument stwierdzający bez uzasadnionych wątpliwości, że dana osoba jest upoważniona do działania w imieniu danego Obligatariusza.
- (d) Obligatariusz może być reprezentowany przez pełnomocnika. Obligatariusz może występować jako pełnomocnik innego Obligatariusza. Pełnomocnictwa powinny być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności przez Obligatariusza/osoby



upoważnione do reprezentowania Obligatariusza według przedstawionego wraz z pełnomocnictwem aktualnego odpisu z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego lub z innego odpowiedniego rejestru (wydanego nie wcześniej niż miesiąc przed Dniem Zgromadzenia Obligatariuszy), do którego dany Obligatariusz jest wpisany.

- (e) Oprócz Obligatariuszy w Zgromadzeniu Obligatariuszy powinien uczestniczyć członek organu zarządzającego Emitenta, a dodatkowo mogą brać udział członkowie innych organów Emitenta, pełnomocnicy i prokurenci Emitenta, doradcy Emitenta oraz doradcy Obligatariuszy, Organizator oraz doradcy Organizatora. Osobom tym przysługuje prawo wypowiadania się w sprawach będących przedmiotem obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.
- (f) Prawo Obligatariusza do uczestnictwa w Zgromadzeniu Obligatariuszy obejmuje w szczególności prawo do:
 - (i) udziału w głosowaniu; oraz
 - (ii) zabierania głosu.

3. TRYB ODBYWANIA ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

- (a) Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera członek Zarządu Emitenta lub wyznaczony przez niego przedstawiciel.
- (b) Zgromadzenie Obligatariuszy prowadzi przewodniczący, który jest wybierany spośród uczestników Zgromadzenia Obligatariuszy po jego otwarciu: (i) przez Emitenta - w przypadku, gdy Zgromadzenie Obligatariuszy zostało zwołane z inicjatywy Emitenta albo (ii) przez Obligatariuszy – w przypadku, gdy Zgromadzenie Obligatariuszy zostało zwołane na wniosek Obligatariusza.
- (c) Jeden głos przypada na jedną Obligację.
- (d) Przewodniczący może, zarówno z własnej inicjatywy jak i na wniosek Obligatariuszy lub Emitenta, zarządzać przerwą w Zgromadzeniu Obligatariuszy. Zarządzenie przerwy w Zgromadzeniu Obligatariuszy wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy. Łącznie przerwy nie mogą trwać dłużej niż 30 (trzydzieści) dni. W przypadku przerwy w Zgromadzeniu Obligatariuszy Obligatariusze stawający po przerwie obowiązani są do przedstawienia, najpóźniej w dniu wznowienia obrad Zgromadzenia Obligatariuszy przed ich wznowieniem, nowych świadectw lub zaświadczeń depozytowych potwierdzających posiadanie przez nich Obligacji, jeśli świadectwa lub zaświadczenia depozytowe przedstawione przed zarządzeniem przerwy utraciły ważność. Termin ważności świadectwa lub zaświadczenia depozytowego powinien upływać najwcześniej z końcem dnia, na który zostało



wyznaczone wznowienie Zgromadzenia Obligatariuszy.

- (e) Do obowiązków przewodniczącego Zgromadzenia Obligatariuszy należy:
- (i) udzielanie zgody na uczestnictwo w Zgromadzeniu Obligatariuszy osobom, których prawo do uczestnictwa w Zgromadzeniu Obligatariuszy nie wynika wprost z niniejszego Regulaminu oraz podejmowanie decyzji dotyczących głosowań w trakcie Zgromadzenia Obligatariuszy;
 - (ii) uzupełnianie porządku obrad;
 - (iii) czuwanie nad sprawnym i właściwym przebiegiem obrad;
 - (iv) udzielanie głosu oraz czuwanie nad merytorycznym przebiegiem dyskusji prowadzonych w trakcie obrad;
 - (v) zarządzanie przerw w obradach;
 - (vi) zarządzanie głosowań i czuwanie nad ich właściwym przebiegiem;
 - (vii) zapewnienie, aby wszystkie sprawy umieszczone w porządku obrad zostały rozpatrzone;
 - (viii) liczenie oddanych głosów;
 - (ix) podpisywanie listy obecności i sprawdzanie, czy została ona poprawnie sporządzona,
- oraz wydawanie stosownych zarządzeń i poleceń służących wypełnieniu określonych wyżej obowiązków.
- (f) Niezwłocznie po otwarciu Zgromadzenia Obligatariuszy przewodniczący zobowiązany jest sprawdzić i podpisać listę obecności, zawierającą imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania albo nazw (firmy) oraz siedziby Obligatariuszy oraz liczbę Obligacji posiadanych przez Obligatariusza oraz liczbę przysługujących mu głosów. Listę obecności podpisuje przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy. Lista jest dostępna do wglądu dla uczestników Zgromadzenia Obligatariuszy w czasie jego trwania, a wszelkie zmiany dotyczące składu Zgromadzenia Obligatariuszy, w tym czas wystąpienia takiej zmiany, są na niej odnotowywane.
- (g) Po przedstawieniu porządku obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, przewodniczący otwiera dyskusję, udzielając głosu uczestnikom według kolejności zgłoszeń. Uczestnicy mogą zabierać głos wyłącznie w sprawach umieszczonych w porządku obrad, będących w danej chwili przedmiotem dyskusji.



- (h) Z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy sporządzany jest protokół. Protokół powinien zawierać:
- (i) stwierdzenie, że Zgromadzenie Obligatariuszy zostało prawidłowo zwołane i jego zdolności do podejmowania uchwał;
 - (ii) opis przebiegu Zgromadzenia Obligatariuszy, liczbę reprezentowanych głosów, treść podjętych uchwał, łączną liczbę głosów ważnych, procentowy udział wartości Obligacji, z których oddano ważne głosy, w skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji (w rozumieniu Ustawy o Obligacjach), liczbę głosów oddanych za poszczególnymi uchwałami, liczbę głosów wstrzymujących się, liczbę głosów nieważnych oraz listę Obligatariuszy głosujących przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej (o ile ma to zastosowanie); oraz
 - (iii) zgłoszone sprzeciwy.
- (i) Protokół podpisują przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy i osoba go sporządzająca. Do protokołu należy dołączyć listę obecności, listę Obligatariuszy głosujących przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej (o ile ma zastosowanie) oraz kopie pełnomocnictw, odpisów z Krajowego Rejestru Sądowego i innych dokumentów służących wykazaniu umocowania do reprezentacji Obligatariusza lub innego uczestnika Zgromadzenia Obligatariuszy. Protokół ze Zgromadzenia Obligatariuszy jest publikowany w terminie 7 dni od dnia jego zakończenia, na Stronie Internetowej Emitenta.
- (j) W przypadku, gdy Emitent nie dokonał publikacji protokołu w terminie określonym w pkt (i) powyżej, przewodniczący przekazuje odpis protokołu ze Zgromadzenia Obligatariuszy do Organizatorów, który umożliwia każdemu Obligatariuszowi na jego żądanie i po przedstawieniu ważnego świadectwa lub zaświadczenia depozytowego zapoznanie się z nim w siedzibie dowolnego z Organizatorów.

4. PODEJMOWANIE UCHWAŁ

- (a) Na Zgromadzeniu Obligatariuszy mogą być podejmowane uchwały jedynie w sprawach wymienionych w Zawiadomieniu o Zwołaniu Zgromadzenia.
- (b) Zgromadzenie Obligatariuszy może podjąć uchwałę mimo braku formalnego zwołania, jeżeli skorygowana łączna wartość nominalna Obligacji (w rozumieniu Ustawy o Obligacjach) jest reprezentowana na tym Zgromadzeniu Obligatariuszy, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad. Przedstawiciel Zarządu Emitenta składa na Zgromadzeniu Obligatariuszy oświadczenie o skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji (w



rozumieniu Ustawy o Obligacjach).

- (c) Zgromadzenie Obligatariuszy jest ważne, jeżeli jest reprezentowana na nim co najmniej połowa skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji (w rozumieniu Ustawy o Obligacjach).
- (d) Głosowanie jest jawne, chyba że większość Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy wyrazi zgodę na głosowanie tajne.
- (e) Z zastrzeżeniem odmiennych postanowień art. 65 ust. 1 i 2 Ustawy o Obligacjach, uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy zapadają bezwzględną większością głosów wszystkich Obligatariuszy uczestniczących w Zgromadzeniu Obligatariuszy.
- (f) Po podjęciu uchwały w przedmiocie zmiany Warunków Emisji oraz po dokonaniu przez Emitenta kontrasygnaty takiej uchwały, Emitent opublikuje zmienione zgodnie z treścią takiej uchwały Warunki Emisji na Stronie Internetowej Emitenta oraz w formie raportu bieżącego, w terminach przewidzianych dla realizacji obowiązków informacyjnych Emitenta, a w przypadku braku podstawy dla publikacji raportu bieżącego w związku ze zmianą, Emitent opublikuje zmienione zgodnie z treścią takiej uchwały Warunki Emisji wyłącznie na Stronie Internetowej Emitenta, w terminie 3 Dni Roboczych od dnia podjęcia uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy.
- (g) Uchwała podjęta przez należycie zwołane i odbyte Zgromadzenie Obligatariuszy jest wiążąca względem wszystkich Obligatariuszy, również tych, którzy nie uczestniczyli w Zgromadzeniu Obligatariuszy lub głosowali przeciwko tej uchwale, wstrzymali się od głosu albo oddali głosy nieważne.
- (h) Emitent publikuje treść przyjętych przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwał na Stronie Internetowej Emitenta oraz w przypadku gdy Emitent nie wypełnia swoich obowiązków wynikających z posiadania statusu spółki publicznej, przekazuje ich treść za pośrednictwem ASO (zgodnie z regulaminem ASO) niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 7 dni od daty zamknięcia obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

5. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- (a) Emitent zapewnia obsługę techniczną Zgromadzenia Obligatariuszy, w tym umożliwiającą głosowanie oraz protokolanta. Emitent ponosi koszty organizacji Zgromadzenia Obligatariuszy.
- (b) Wszelkie sprawy związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy nieuregulowane w niniejszym Regulaminie mogą być za zgodą Emitenta ustalone uchwałą Zgromadzenia Obligatariuszy przyjętą zgodnie z niniejszym Regulaminem.



- (c) W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie Zgromadzenia Obligatariuszy zastosowanie mają właściwe przepisy Ustawy o Obligacjach. W przypadku wejścia w życie przepisów prawa wymuszających swoje zastosowanie do Regulaminu Zgromadzenia Obligatariuszy odpowiednie postanowienia niniejszego Regulaminu Zgromadzenia Obligatariuszy zostaną zastąpione takimi odpowiednimi przepisami prawa. Emitent, po uzgodnieniu z Organizatorami, może dokonać zmian wyłączenie tych postanowień, które tego wymagają w związku z wejścia w życie nowych przepisów prawa, o których mowa powyżej. W celu ułatwienia ustalenia treści wówczas obowiązującego Regulaminu Zgromadzenia Obligatariuszy Emitent może opublikować na Stronie Internetowej Emitenta tekst jednolity takiego Regulaminu.

W imieniu **DOM DEVELOPMENT S.A.**



ZAŁĄCZNIK 3
DO WARUNKÓW EMISJI
WZÓR ŚWIADECTWA ZGODNOŚCI

Do: **[Obligatariusze]**

Od: **Dom Development S.A. jako Emitenta**

Data: [•]

ŚWIADECTWO ZGODNOŚCI

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

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

Nazwa wskaźnika	Wartość (poziom)
Zadłużenie Finansowe:	[•]
Zadłużenie Finansowe Netto:	[•]
Środki Pieniężne:	[•]
Kapitały Własne:	[•]
Wskaźnik Dźwigni Finansowej:	[•]

Zaświadczamy, że na Dzień Badania, przypadający w dniu [•] wartość Wskaźnika Dźwigni Finansowej [jest zgodna]/[nie jest zgodna] z poziomami określonymi w Warunkach Emisji.

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

W imieniu **DOM DEVELOPMENT S.A.**

¹ Należy wskazać odpowiednie sprawozdanie finansowe, na podstawie którego obliczono Wskaźnik Dźwigni Finansowej.