

**MARVIPOL**  
development



PROSPEKT PODSTAWOWY

DRUGIEGO PUBLICZNEGO  
PROGRAMU EMISJI OBLIGACJI

MARVIPOL DEVELOPMENT S.A.

**PROSPEKT PODSTAWOWY PROGRAMU EMISJI OBLIGACJI  
MARVIPOL DEVELOPMENT S.A.**

NINIEJSZY PROSPEKT PODSTAWOWY („**PROSPEKT**”) ZOSTAŁ SPORZĄDZONY PRZEZ MARVIPOL DEVELOPMENT SPÓŁKĘ AKCYJNĄ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE, UL. PROSTA 32, 00 – 838 WARSZAWA, WPISANĄ DO REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO POD NUMEREM KRS: 0000534585 („**EMITENT**”, „**SPÓŁKA**”).

PROSPEKT ZOSTAŁ SPORZĄDZONY W ZWIĄZKU Z DRUGĄ PUBLICZNĄ OFERTĄ EMISJI OBLIGACJI I DOPUSZCZENIEM DO OBROTU NA RYNKU REGULOWANYM CATALYST PROWADZONYM PRZEZ GIEŁDĘ PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH W WARSZAWIE S.A. („**GPW**”) OBLIGACJI NA OKAZI CIELA O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ NIE WYŻSZEJ NIŻ 200.000.000,00 ZŁOTYCH („**OBLIGACJE**”).

OBLIGACJE BĘDĄ OFEROWANE W RAMACH OFERT PUBLICZNYCH. OBLIGACJE BĘDĄ EMITOWANE W SERIACH W RAMACH POWTARZAJĄCYCH SIĘ EMISJI ORAZ OFEROWANE NA WARUNKACH I ZGODNIE Z ZASADAMI OPISANYMI W NINIEJSZYM PROSPEKcie ORAZ OSTATECZNYCH WARUNKACH EMISJI. SZCZEGÓLNE INFORMACJE DOTYCZĄCE LICZBY EMITOWANYCH OBLIGACJI I WARUNKÓW OFERTY W RAMACH DANEJ SERII ORAZ TERMINÓW OTWARCIA I ZAMKNIĘCIA SUBSKRYPCJI ZAWIERAĆ BĘDĄ OSTATECZNE WARUNKI EMISJI. OSTATECZNE WARUNKI EMISJI ZOSTANĄ OPUBLIKOWANE NA STRONIE EMITENTA.

PROSPEKT SPORZĄDZONY ZOSTAŁ W FORMIE JEDNOLITEGO DOKUMENTU W ROZUMIENIU ART. 6 UST. 3 ROZPORZĄDZENIA PARLAMENTU EUROPEJSKIEGO I RADY (UE) 2017/1129 Z DNIA 14 CZERWCA 2017 R. W SPRAWIE PROSPEKTU, KTÓRY MA BYĆ PUBLIKOWANY W ZWIĄZKU Z OFERTĄ PUBLICZNĄ PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH LUB DOPUSZCZENIEM ICH DO OBROTU NA RYNKU REGULOWANYM ORAZ UCHYLENIA DYREKTYWY 2003/71/WE („**ROZPORZĄDZENIE 2017/1129**”) I USTAWY Z DNIA 29 LIPCA 2005 R. O OFERCIE PUBLICZNEJ I WARUNKACH WPROWADZANIA INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH DO ZORGANIZOWANEGO SYSTEMU OBROTU ORAZ O SPÓŁKACH PUBLICZNYCH („**USTAWA O OFERCIE**”). PROSPEKT ZOSTAŁ PRZYGOTOWANY NA PODSTAWIE ZAŁĄCZNIKA NR 6 ORAZ ZAŁĄCZNIKA NR 14 DO ROZPORZĄDZENIA DELEGOWANEGO KOMISJI (UE) 2019/980 Z DNIA 14 MARCA 2019 R. UZUPEŁNIAJĄCEGO ROZPORZĄDZENIE PARLAMENTU EUROPEJSKIEGO I RADY (UE) 2017/1129 W ODNIESIENIU DO FORMATU, TREŚCI, WERYFIKACJI I ZATWIERDZANIA PROSPEKTU, KTÓRY MA BYĆ PUBLIKOWANY W ZWIĄZKU Z OFERTĄ PUBLICZNĄ PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH LUB DOPUSZCZENIEM ICH DO OBROTU NA RYNKU REGULOWANYM, I UCHYLAJĄCE ROZPORZĄDZENIE KOMISJI (WE) NR 809/2004 („**ROZPORZĄDZENIE 2019/980**”), A TAKŻE W ODNIESIENIU DO WYMOGÓW INFORMACYJNYCH ORAZ ZGODNIE Z INNYMI PRZEPISAMI REGULUJĄCYMI RYNEK KAPITAŁOWY NA TERYTORIUM RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ, W SZCZEGÓLNOŚCI Z USTAWĄ O OFERCIE.

INWESTOWANIE W OBLIGACJE ŁĄCZY SIĘ Z RYZYKIEM WŁAŚCIWYM DLA INSTRUMENTÓW RYNKU KAPITAŁOWEGO O CHARAKTERZE NIEUDZIAŁOWYM ORAZ RYZYKIEM ZWIĄZANYM Z DZIAŁALNOŚCIĄ GRUPY EMITENTA, A TAKŻE Z OTOCZENIEM, W KTÓRYM PROWADZĄ ONI DZIAŁALNOŚĆ. W SZCZEGÓLNOŚCI ZWRACA SIĘ UWAGĘ INWESTORÓW, IŻ OBLIGACJE NIE SĄ DEPOZYTAMI (LOKATAMI) BANKOWYMI I NIE SĄ OBJĘTE SYSTEMEM GWARANTOWANIA DEPOZYTÓW JAK RÓWNIEŻ, IŻ W PRZYPADKU NIEWYPŁACALNOŚCI EMITENTA SPOWODOWANEJ POGORSZENIEM SIĘ JEGO SYTUACJI FINANSOWEJ, W TYM UTRATĄ PŁYNNOŚCI PRZEZ EMITENTA LUB ZMIENIAJĄCĄ SIĘ SYTUACJĄ NA RYNKU KAPITAŁOWYM, CZĘŚĆ LUB CAŁOŚĆ ZAINWESTOWANEGO KAPITAŁU MOŻE ZOSTAĆ UTRACONA JAK RÓWNIEŻ INWESTORZY MOGĄ NIE OTRZYMAĆ ODSETEK PRZEWIDZIANYCH W OSTATECZNYCH WARUNKACH EMISJI. ZWRACA SIĘ RÓWNIEŻ UWAGĘ INWESTORÓW, IŻ WYCOFANIE SIĘ Z INWESTYCJI PRZED UPŁYWEM OKRESU, NA JAKI OBLIGACJE BĘDĄ WYEMITOWANE (TJ. PRZED DATĄ WYKUPU OBLIGACJI) MOŻE BYĆ UTRUDNIONE LUB NIEMOŻLIWE ZE WZGLĘDU NA RYZYKO OGRANICZENIA PŁYNNOŚCI LUB RYZYKO BRAKU PŁYNNOŚCI OBLIGACJI, (CZYLI MOŻLIWOŚCI ODSPRZEDAŻY OBLIGACJI), A CENA ZA ZBYWANE OBLIGACJE MOŻE ODBIEGAĆ OD ICH WARTOŚCI NOMINALNEJ LUB CENY NABYCIA. DODATKOWO ZWRACA SIĘ UWAGĘ INWESTORÓW NA POTRZEBĘ DYWERSYFIKACJI INWESTYCJI (PODZIAŁU POSIADANYCH ŚRODKÓW NA POSZCZEGÓLNE RODZAJE INWESTYCJI I EMITENTÓW) ORAZ WSKAZUJE SIĘ, ŻE INWESTYCJA WSZYSTKICH POSIADANYCH ŚRODKÓW W OBLIGACJE ZWIĘKSZA RYZYKO INWESTORA. POSZCZEGÓLNE RYZYKA ZWIĄZANE Z INWESTOWANIEM W OBLIGACJE ZOSTAŁY PRZEDSTAWIONE W CZĘŚCI II PROSPEKTU EMISJI OBLIGACJI: „**CZYNNIKI RYZYKA**”.

**Firma inwestycyjna**  
Michael / Ström Dom Maklerski S.A.

**Doradca Prawny**  
BDO Legal Łałała i Wspólnicy Spółka Komandytowa

**MICHAEL/STRÖM**  
DOM MAKLERSKI

**BDO** LEGAL

NINIEJSZY PROSPEKT ZOSTAŁ ZATWIERDZONY PRZEZ KOMISJĘ NADZORU FINANSOWEGO W DNIO 24 SIERPNIĄ 2022 ROKU. TERMIN WAŻNOŚCI PROSPEKTU WYNOŚI 12 MIESIĘCY OD DNIA JEGO ZATWIERDZENIA, POD WARUNKIEM, ŻE ZOSTAŁ UZUPEŁNIONY STOSOWNYMI SUPLEMENTAMI WYMAGANYMI W ART. 23 ROZPORZĄDZENIA 2017/1129. OBOWIĄZEK UZUPEŁNIENIA PROSPEKTU W PRZYPADKU NOWYCH ZNACZĄCYCH CZYNNIKÓW, ISTOTNYCH BŁĘDÓW LUB ISTOTNYCH NIEDOKŁADNOŚCI NIE MA ZASTOSOWANIA GDY PROSPEKT STRACI WAŻNOŚĆ.

ZATWIERDZAJĄC PROSPEKT, KOMISJA NIE WERYFIKUJE ANI NIE ZATWIERDZA MODELU BIZNESOWEGO EMITENTA, METOD PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ORAZ SPOSOBU JEJ FINANSOWANIA. W POSTĘPOWANIU W SPRAWIE ZATWIERDZENIA PROSPEKTU OCENIE NIE PODLEGA PRAWDZIWOŚĆ ZAWARTYCH W TYM PROSPEKcie INFORMACJI, ANI POZIOM RYZYKA ZWIĄZANEGO Z PROWADZONĄ PRZEZ EMITENTA DZIAŁALNOŚCIĄ, ORAZ RYZYKA INWESTYCYJNEGO ZWIĄZANEGO Z NABYCIEM TYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH.

PROSPEKT ZOSTAŁ SPORZĄDZONY ZGODNIE Z NAJLEPSZĄ WIEDZĄ I PRZY DOŁĄŻENIU NALEŻYTEJ STARANNOŚCI, A ZAWARTE W NIM INFORMACJE SĄ ZGODNE ZE STANEM NA DZIEŃ JEGO ZATWIERDZENIA. MOŻLIWE JEST, ŻE OD CHWILI UDOSTĘPNIENIA PROSPEKTU DO PUBLICZNEJ WIADOMOŚCI ZAJDĄ ZMIANY DOTYCZĄCE SYTUACJI EMITENTA. W TAKIEJ SYTUACJI INFORMACJE O WSZELKICH ZDARZENIACH LUB OKOLICZNOŚCIACH, KTÓRE MOGŁYBY W SPOSÓB ZNACZĄCY WPŁYNAĆ NA OCENĘ OBLIGACJI, ZOSTANĄ PODANE DO PUBLICZNEJ WIADOMOŚCI W FORMIE SUPLEMENTU LUB SUPLEMENTÓW DO NINIEJSZEGO PROSPEKTU. OBOWIĄZEK UZUPEŁNIENIA PROSPEKTU W PRZYPADKU NOWYCH ZNACZĄCYCH CZYNNIKÓW, ISTOTNYCH BŁĘDÓW LUB ISTOTNYCH NIEDOKŁADNOŚCI NIE MA ZASTOSOWANIA GDY PROSPEKT STRACI WAŻNOŚĆ. PAPIERY WARTOŚCIOWE OBJĘTE PROSPEKTEM PODSTAWOWYM NIE BĘDĄ OFEROWANE POZA GRANICAMI RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ. PROSPEKT ANI PAPIERY WARTOŚCIOWE NIM OBJĘTE NIE BYŁY PRZEDMIOTEM REJESTRACJI, ZATWIERDZENIA LUB NOTYFIKACJI W JAKIKOLWIEK PAŃSTWIE POZA GRANICAMI RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ, W SZCZEGÓLNOŚCI, ZGODNIE Z PRZEPISAMI ROZPORZĄDZENIA W SPRAWIE PROSPEKTU LUB AMERYKAŃSKIEJ USTAWY O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH.

<b>CZĘŚĆ I – OGÓLNY OPIS PROGRAMU OFERTOWEGO.....</b>	<b>4</b>
<b>CZĘŚĆ II – CZYNNIKI RYZYKA.....</b>	<b>8</b>
1. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA I JEGO GRUPY ORAZ OTOCZENIEM, W JAKIM EMITENT I GRUPA PROWADZĄ DZIAŁALNOŚĆ .....	8
2. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z PAPIERAMI WARTOŚCIOWYMI .....	17
<b>CZĘŚĆ III – DOKUMENT REJESTRACYJNY .....</b>	<b>25</b>
1. OSOBY ODPOWIEDZIALNE, INFORMACJE OSÓB TRZECICH, RAPORTY EKSPERTÓW ORAZ ZATWIERDZANIE PRZEZ WŁAŚCIWY ORGAN .....	25
2. BIEGLI REWIDENCI .....	28
3. CZYNNIKI RYZYKA .....	29
4. INFORMACJE O EMITENCIE .....	29
5. OGÓLNY ZARYS DZIAŁALNOŚCI .....	38
6. STRUKTURA ORGANIZACYJNA .....	70
7. INFORMACJE O TENDENCJACH .....	75
8. PROGNOZY LUB OSZACOWANIA ZYSKÓW .....	78
9. ORGANY ADMINISTRACYJNE, ZARZĄDZAJĄCE I NADZORCZE .....	78
10. GŁÓWNI AKCJONARIUSZE .....	84
11. INFORMACJE FINANSOWE DOTYCZĄCE AKTYWÓW I PASYWÓW EMITENTA, JEGO SYTUACJI FINANSOWEJ ORAZ ZYSKÓW I STRAT .....	86
12. DODATKOWE INFORMACJE .....	95
13. ISTOTNE UMOWY .....	96
14. DOSTĘPNE DOKUMENTY .....	113
<b>CZĘŚĆ IV – DOKUMENT OFERTOWY.....</b>	<b>114</b>
1. CEL, OSOBY ODPOWIEDZIALNE, INFORMACJE OSÓB TRZECICH, RAPORTY EKSPERTÓW ORAZ ZATWIERDZANIE PRZEZ WŁAŚCIWY ORGAN.....	114
1.1. WSKAZANIE WSZYSTKICH OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA PRZEKAZANE W DOKUMENCIE OFERTOWYM INFORMACJE LUB ICH CZĘŚCI .....	114
2. CZYNNIKI RYZYKA .....	114
3. PODSTAWOWE INFORMACJE .....	116
4. INFORMACJE O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH STANOWIĄCYCH PRZEDMIOT OFERTY PUBLICZNEJ LUB DOPUSZCZENIA DO OBROTU.....	117
5. WARUNKI OFERTY PUBLICZNEJ PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH .....	144
6. DOPUSZCZENIE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH DO OBROTU I USTALENIA DOTYCZĄCE OBROTU .....	156
7. DODATKOWE INFORMACJE .....	158
<b>WYKAZ SKRÓTÓW .....</b>	<b>160</b>
<b>WYKAZ ODESŁAŃ.....</b>	<b>167</b>
<b>ZAŁĄCZNIKI.....</b>	<b>169</b>

## CZĘŚĆ I – OGÓLNY OPIS PROGRAMU OFERTOWEGO

Niniejszy opis drugiego Programu Emisji Obligacji („Program”) stanowi ogólny opis programu ofertowego w rozumieniu art. 25 ust. 1 lit. b Rozporządzenia Delegowanego. Opis zawiera podsumowanie podstawowych parametrów Programu i jest oparty na treści Prospektu, uchwały Zarządu Emitenta z dnia 10 czerwca 2022 r. w sprawie ustalenia drugiego Programu Emisji Obligacji Publicznych o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 200.000.000 (dwieście milionów) złotych oraz powinien być czytany z pozostałymi częściami Prospektu oraz wszelkimi suplementami do niego, jak również z odpowiednimi Ostatecznymi Warunkami Emisji Danej Serii Obligacji.

<b>Emitent</b>	Marvipol Development Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie
<b>Identyfikator podmiotu prawnego emitenta (LEI)</b>	25940010C8HBAHH0Y245
<b>Strona Internetowa</b>	www[.]marvipol[.]pl
<b>Opis Programu</b>	Program Emisji Obligacji na okaziciela ustanowiony na podstawie uchwały Zarządu Emitenta z dnia 10 czerwca 2022 r. w sprawie ustalenia Drugiego Programu Emisji Obligacji Publicznych.
<b>Wielkość Programu</b>	W ramach Programu Emisji Obligacji mogą zostać wyemitowane Obligacje o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 200.000.000 złotych (dwieście milionów złotych).
<b>Firma Inwestycyjna</b>	Michael / Ström Dom Maklerski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie.
<b>Sposób sprzedaży</b>	Obligacje będą oferowane w ramach ofert publicznych. Obligacje będą emitowane w seriach w ramach powtarzających się emisji. Informacja o szczegółowych parametrach Obligacji oferowanych do objęcia w poszczególnych transzach zostanie podana w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.
<b>Informacja o rodzajach inwestorów, do których kierowana jest Oferta</b>	Oferta będzie skierowana do: Inwestorów Indywidualnych oraz Inwestorów Instytucjonalnych.
<b>Cena Emisyjna</b>	Cena emisyjna jednej Obligacji emitowanej w ramach Programu ustalana będzie przez Emitenta odrębnie dla każdej serii Obligacji i zostanie przedstawiona w odpowiednich Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.

Ostateczna Cena Emisyjna jednej Obligacji nie będzie wyższa niż cena maksymalna wynosząca 110% wartości nominalnej jednej Obligacji.

<b>Waluta</b>	Walutą emitowanych Obligacji będzie złoty polski (zł, PLN).
<b>Forma Obligacji</b>	Obligacje będą papierami wartościowymi na okaziciela. Obligacje nie będą miały formy dokumentu i będą zdematerializowane. Obligacje zostaną zarejestrowane w KDPW oraz zostanie im nadany kod ISIN. Prawa z Obligacji powstaną w chwili zapisu Obligacji na rachunkach papierów wartościowych lub na rachunkach zbiorczych albo w dniu zapisania w ewidencji osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie.
<b>Zabezpieczenie Obligacji</b>	Obligacje będą emitowane jako papiery wartościowe niezabezpieczone.
<b>Świadczenie z Obligacji</b>	Spełnienie przez Emitenta świadczeń z tytułu odsetek będzie następowało w datach płatności odsetek (Dniach Płatności Odsetek), określonych oddzielnie dla każdej serii Obligacji. Okres odsetkowy to okres, za który naliczane są odsetki od wartości nominalnej Obligacji. Po upływie ostatniego okresu odsetkowego Obligacje nie będą oprocentowane.
<b>Oprocentowanie Obligacji</b>	Oprocentowanie Obligacji zostanie określone oddzielnie dla każdej serii Obligacji. Oprocentowanie może zostać ustalone jako stałe lub jako zmienne w oparciu o stopę procentową WIBOR lub inną stopę procentową, która może zastąpić powyższą stopę procentową dla depozytów denominowanych w złotych. Informacja o nominalnej stopie procentowej zostanie przedstawiona w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.
<b>Wykup Obligacji</b>	Okres zapadalności Obligacji zostanie określony oddzielnie dla każdej serii Obligacji. Okres zapadalności dla każdej serii Obligacji podany zostanie w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji. Wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę kwoty pieniężnej w wysokości wartości nominalnej Obligacji.
<b>Wcześniejszy wykup Obligacji</b>	Natychmiastowy Wykup Obligacji – Niezależnie od postanowień zawartych w Podstawowych Warunkach Emisji Obligacji w przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji. Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi w części, w jakiej przewidują świadczenia pieniężne także w przypadku

połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.

Prawo Emitenta do wykupu Obligacji przed Datą Wykupu –

- (a) Emitent ma prawo do wcześniejszego częściowego lub całkowitego wykupu Obligacji przed Datą Wykupu, pod warunkiem zawiadomienia Obligatariuszy nie wcześniej niż 90 dni oraz nie później niż 30 dni przed Datą Wcześniejszego Wykupu, o którym mowa w punkcie 6.3 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji (Wcześniejszy Wykup Obligacji przez Emitenta (Opcja Call)). Data Wcześniejszego Wykupu musi być Datą Płatności Odsetek.
- (b) W przypadku wystąpienia Braku Zezwolenia WIBOR lub Ogłoszenia Końca Publikacji Emitent ma prawo do wcześniejszego całkowitego wykupu Obligacji przed Datą Wykupu, pod warunkiem zawiadomienia Obligatariuszy nie wcześniej niż 90 dni oraz nie później niż 30 dni przed Datą Wcześniejszego Wykupu, o którym mowa w punkcie 6.4 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji (Wcześniejszy Wykup Obligacji przez Emitenta (WIBOR)). Data Wcześniejszego Wykupu musi być Datą Płatności Odsetek.

Obligatariusz ma prawo żądać wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego Obligacji:

- (a) w przypadku wystąpienia Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania opisanych w pkt. 8 Podstawowych Warunków Emisji; lub
- (b) w przypadku wystąpienia Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu oraz podjęcia odpowiedniej Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy wyrażającej zgodę na wcześniejszy wykup Obligacji opisanych w pkt. 9 Podstawowych Warunków Emisji.

Złożenie Żądania Wcześniejszego Wykupu (w trybie określonym w punkcie 7.3 lub Zawiadomienia o Wcześniejszym Wykupie w trybie określonym w punkcie 7.4 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji) powoduje, że Obligacje posiadane przez danego Obligatariusza stają się wymagalne i płatne w Dacie Wcześniejszego Wykupu, w związku z czym Należność Główna takich Obligacji powiększona o Kwotę Odsetek narosłą od rozpoczęcia danego Okresu Odsetkowego do Daty

Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) będzie płatna na rzecz takiego Obligatariusza w Dacie Wcześniejszego Wykupu bez dodatkowych działań lub formalności.

**Status Obligacji**

Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, nie mającym postaci dokumentu w rozumieniu art. 8 Ustawy o Obligacjach, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Podstawowych Warunkach Emisji oraz Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji, w sposób i terminach tam określonych.

**Opodatkowanie Obligacji**

Inwestorzy powinni zwrócić uwagę na to, że przepisy podatkowe Rzeczypospolitej Polskiej, a także państw, w których inwestorzy są rezydentami podatkowymi, mogą nakładać podatki na przychody osiągnane przez inwestorów z tytułu posiadania Obligacji lub nakładać na inwestorów obowiązki informacyjne związane z posiadaniem Obligacji.

Konieczność zapłacenia podatku od przychodów z Obligacji osiągnanych przez inwestora może spowodować, że zysk inwestora z inwestycji w Obligacje będzie niższy niż zakładany. Ponadto, niewykonanie obowiązków informacyjnych nakładanych na inwestora przez właściwe przepisy prawa, może spowodować nałożenie na inwestora sankcji przewidzianej przez te przepisy.

**Notowanie i dopuszczenie do obrotu**

Emitent zamierza wystąpić do GPW z wnioskiem o dopuszczenie, a następnie o wprowadzenie obligacji do obrotu na Catalyst.

**Ograniczenia oferowania**

Papiery wartościowe objęte Prospektem nie będą oferowane poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej. Prospekt ani papiery wartościowe nim objęte nie były przedmiotem rejestracji, zatwierdzenia lub notyfikacji w jakimkolwiek państwie poza Rzeczpospolitą Polską. Każdy inwestor zamieszkały bądź mający siedzibę poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej powinien zapoznać się z przepisami prawa polskiego oraz przepisami praw innych państw, które mogą się do niego stosować.

## CZĘŚĆ II – CZYNNIKI RYZYKA

### 1. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA I JEGO GRUPY ORAZ OTOCZENIEM, W JAKIM EMITENT I GRUPA PROWADZĄ DZIAŁALNOŚĆ

#### 1.1. RYZYKO ZWIĄZANE Z KONFLIKTEM ZBROJNYM NA TERENIE UKRAINY

Pod koniec lutego 2022 r. nastąpiła inwazja wojsk rosyjskich na terenie Ukrainy. W wyniku konfliktu państwa europejskie, USA, Australia oraz poszczególne kraje azjatyckie (m.in. Japonia, Korea Południowa, Singapur) nałożyły sankcje finansowe i handlowe na Rosję oraz częściowo na Białoruś. W wyniku tego wymiana handlowa z tymi krajami oraz Ukrainą, która jest w stanie wojny, uległa załamaniu. Wg danych Eurostatu w 2021 r. udział Rosji, Ukrainy i Białorusi w polskim imporcie wyniósł odpowiednio 5,7%, 1,5% oraz 0,5%. Głównymi produktami importowanymi z tych krajów są: drewno, produkty chemiczne (Białoruś), półprodukty z żelaza i stali, produkty roślinne (Ukraina), surowce energetyczne, stal, metale przemysłowe (Rosja). W wyniku tego następują krótkoterminowe braki tych produktów i/lub może nastąpić gwałtowny wzrost cen tych dóbr. Duża część tych produktów jest wykorzystywana w branży budownictwa, co ma wpływ na wzrost kosztów wykonawstwa inwestycji Grupy. Ponadto, wojna podniesie też ryzyko polityczne w regionie Europy Wschodniej i Środkowo-Wschodniej, tym samym osłabi złotego, podnosząc inflację i zwiększając presję na podwyżki stóp procentowych. Z drugiej strony, konflikt na wschodzie oznacza wzmożenie napływu imigrantów do Polski, co długoterminowo podnosi potencjał siły roboczej i PKB oraz obniża presję płacową oraz inflacyjną.

Na Dzień Prospektu Grupa nie zatrudniała pracowników posiadających obywatelstwo Ukrainy, Białorusi lub Rosji. Według posiadanych przez Grupę informacji wśród firm z nią współpracujących (w tym generalnych wykonawców inwestycji Grupy) są podmioty zatrudniające obywateli ww. krajów (przede wszystkim obywateli Ukrainy). Na Dzień Prospektu Grupa nie odnotowała opóźnień w realizacji inwestycji w związku z wpływem konfliktu w Ukrainie na polski rynek pracy. Grupa jest w bieżącym kontakcie z partnerami biznesowymi Grupy i monitoruje ewentualny wpływ konfliktu na realizację umów, których podmioty z Grupy są stroną.

Spółka ani podmioty wchodzące w skład jej Grupy Kapitałowej nie są, według wiedzy Spółki, stronami umów i porozumień z podmiotami zarejestrowanymi w Ukrainie, Białorusi lub Rosji lub mającymi istotne powiązania gospodarcze z ww. krajami.

W ocenie Zarządu Spółki sytuacja w Ukrainie może pośrednio wpływać na działalność segmentu deweloperskiego Grupy poprzez m.in.:

- nastroje konsumenckie,
- sytuację na rynkach finansowych i m.in. koszty finansowania działalności Grupy,
- sytuację gospodarczą w Polsce,
- sytuację na rynku pracy w Polsce, w tym potencjalne zmiany w dostępności pracowników w sektorze usług budowlanych,



- sytuację na rynku surowców, w tym surowców energetycznych.

W ocenie Zarządu Spółki sytuacja w Ukrainie może pośrednio wpływać na działalność segmentu magazynowego Grupy poprzez m.in.:

- sytuację na rynkach finansowych i m.in. koszty finansowania działalności Grupy,
- sytuację gospodarczą w Polsce i jej wpływ na popyt na powierzchnie magazynowe,
- sytuację na rynku pracy w Polsce, w tym potencjalne zmiany w dostępności pracowników w sektorze usług budowlanych,
- sytuację na rynku surowców, w tym surowców energetycznych.
- ocenę atrakcyjności inwestycyjnej Polski i jej rynku magazynowego przez inwestorów zagranicznych.

W ocenie Zarządu Spółki sytuacja w Ukrainie może pośrednio wpływać na działalność segmentu pozostałych aktywów nieruchomościowych Grupy poprzez m.in.:

- nastroje konsumenckie oraz sytuację gospodarczą, wpływającą m.in. na popyt na usługi hotelowe,
- sytuację na rynku pracy w Polsce, w tym potencjalne zmiany w dostępności pracowników w sektorze hotelowym,
- sytuację na rynku surowców, w tym surowców energetycznych.

Opisane powyżej czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągane wyniki i sytuację finansową Grupy Emitenta. Powyższe ryzyko nie zmaterializowało się do tej pory.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysoką, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie.

## **1.2. RYZYKO ZMNIEJSZENIA DOSTĘPNOŚCI KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH**

Kryzys finansowy i spowolnienie gospodarcze mogą negatywnie wpływać na płynność i sytuację finansową nabywców mieszkań, co z kolei może skutkować osłabieniem popytu na mieszkania oferowane przez Grupę. Osłabienie zostało odnotowane w II kwartale 2022 roku. Popyt na rynku mieszkaniowym jest w znacznym stopniu uzależniony także od dostępności kredytów mieszkaniowych i zdolności do ich obsługi. Spadek dostępności tych kredytów mógłby negatywnie wpłynąć na wielkość przychodów Spółki.

Od czasu związanego z pandemią COVID-19, wzrostu stóp procentowych oraz zmianą rekomendacji KNF w zakresie liczenia buforu dla WIBORu banki zaostrzyły kryteria przyznawania kredytów mieszkaniowych, co Emitent dostrzega u swoich klientów. Emitent szacuje, że większość sprzedawanych przez niego mieszkań jest finansowana przez nabywców z wykorzystaniem kredytów hipotecznych. Wartość ta nie dotyczy lokali sprzedanych w transakcji sprzedaży pakietowej mieszkań

z Heimstaden Bostad (co zostało opisane w punkcie 13.1. w części III Prospektu – "Dokument Rejestracyjny"). W ramach tej transakcji Grupa uzyskała stabilizację w zakresie dostępności finansowania dla projektów sprzedanych na rzecz inwestora.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysoką, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie.

### **1.3. RYZYKO ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ PROJEKTÓW DEWELOPERSKICH**

Cykl projektu deweloperskiego jest długotrwały (powyżej 24 miesięcy), charakteryzuje się koniecznością ponoszenia znacznych nakładów finansowych i całkowitym zwrotem poniesionych nakładów dopiero po upływie minimum 3 lat. Zgodnie z przyjętą strategią, Emitent kupuje także grunty pod wieloetapowe projekty. Kolejne etapy projektów uruchamiane są zazwyczaj w odstępach od 6 do 12 miesięcy. Emitent zazwyczaj musi opłacić nabycie danego gruntu w całości, a całkowite zabudowanie tego gruntu może nastąpić w terminie nawet do kilku lat po jego dacie nabycia. Długotrwałe opóźnienie w sprzedaży może, w szczególności przy niekorzystnej sytuacji makroekonomicznej, skutkować nieodzyskaniem części lub całości zainwestowanych środków. W związku z tym moment uzyskania przychodów może być znacznie oddalony w stosunku do poniesionych nakładów na realizację danego projektu.

Z uwagi na długi czas realizacji inwestycji i znaczne zaangażowanie kapitałowe projekty te obarczone są wieloma istotnymi czynnikami ryzyka. Do nich zaliczyć można zarówno czynniki atmosferyczne (np. przedłużająca się zima) jak również m.in.: nieuzyskanie pozwoleń zawierających warunki, zgodne z planami Grupy, opóźnienia w zakończeniu budowy, wzrost kosztów powyżej poziomu założonego w budżecie inwestycji, spowodowany niekorzystnymi warunkami pogodowymi, niewypłacalnością wykonawców, niedoborem materiałów lub sprzętu budowlanego, trudności techniczne, brak możliwości uzyskania pozwoleń umożliwiających oddanie budynku lub budynków do użytkowania lub innych wymaganych pozwoleń czy też zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów. Ryzyko może zrealizować się również w przypadku wystąpienia czynnika ludzkiego, np. błędy projektowe czy błędy w procedurach.

Wystąpienie któregośkolwiek z powyższych zdarzeń może spowodować opóźnienia w zakończeniu projektu deweloperskiego, nieodpowiednią jakość zrealizowanych prac budowlanych, wzrost kosztów lub utratę przychodów z takiego projektu, a w efekcie nieosiągnięcie przez nieruchomość zakładanej w planie wartości. W skrajnych przypadkach oba czynniki ryzyka mogą doprowadzić do nieukończenia inwestycji. Wszystko to z kolei może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysoką, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie, jednak w przypadku wystąpienia recesji i trwałego ograniczenia dostępności kredytów – prawdopodobieństwo należy odczytywać jako wysokie.

#### **1.4. RYZYKO ZWIĄZANE Z ZAWarciEM UMÓW PRZEDWSTĘPNYCH SPRZEDAŻY TRZECZ PROJEKTÓW DEWELPERSKICH NA RZECZ PODMIOTÓW ZALEŻNYCH OD HEIMSTADEN BOSTAD**

Emitent 27 stycznia 2021 roku zawarł umowy przedwstępne opisane w raporcie bieżącym nr 3/2021 z dnia 27 stycznia 2021 r, wraz z aneksami opisanymi w raportach bieżących nr 18/2022 z 28 marca 2022 oraz 19/2022 z 29 marca 2022 roku. Niewywiązanie się przez podmioty zależne Emitenta z warunków zawartych umów przedwstępnych może spowodować odstąpienie od nich przez inwestora z jednoczesnym obowiązkiem zapłaty wpłaconych uprzednio zaliczek oraz zadatku. Wystąpienie takiego zdarzenia może mieć istotny wpływ na płynność Emitenta. Ryzyko to jest zabezpieczane poprzez szereg mechanizmów kontroli przebiegu realizacji budowy takich jak monitorowanie jej przebiegu przez strony. Określone zostały również mechanizmy naprawy wystąpienia potencjalnych przypadków naruszenia mogących skutkować odstąpieniem od umowy przedwstępnej przez którąkolwiek ze stron. Niewywiązanie się strony nabywającej z obowiązku zapłaty pozostałej części ceny może wpływać negatywnie na płynność grupy kapitałowej Emitenta, w tym możliwość realizowania należności w stosunku do podmiotów zaangażowanych w realizację budowy. Ryzyko to jest zabezpieczone w formie poręczenia udzielonego przez spółkę giełdową prawa szwedzkiego, będącą spółką matką strony nabywającej do kwoty odpowiadającej niewpłaconej części ceny oraz poprzez mechanizm zapłaty zaliczek wraz z postępowaniem robót budowlanych. Wypłacane zaliczki zabezpieczają pokrycie wydatków niezbędnych do realizacji projektów przez okres kilku miesięcy po okresie, w którym nastąpiła zapłata. W razie odstąpienia od umów przez którąkolwiek ze stron Emitent będzie mógł dokończyć realizację projektu i zbyć ją na rzecz osób trzecich. Na moment sporządzenia Prospektu żadna ze stron umów przedwstępnych nie jest w zwłoce i nie występują przesłanki upoważniające którąkolwiek stronę do odstąpienia od umowy.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysokie, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta byłaby znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwa zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

#### **1.5. RYZYKO ZWIĄZANE Z KORZYSTANIEM PRZEZ EMITENTA I JEGO GRUPĘ KAPITAŁOWĄ Z FINANSOWANIA DŁUŻNEGO**

Emitent oraz Grupa Kapitałowa Emitenta korzysta z zewnętrznego finansowania dłużnego: emisji obligacji oraz kredytów bankowych.

W związku z korzystaniem przez Emitenta i jego podmioty zależne z zewnętrznego finansowania dłużnego, naruszenie postanowień lub innych zobowiązań umownych zawartych w umowach i warunkach emisji dotyczących finansowania zewnętrznego, może skutkować negatywną zmianą warunków udzielonego finansowania, w tym podwyższeniem wysokości oprocentowania, odmową dalszego finansowania i żądaniem natychmiastowej spłaty udzielonego finansowania, bądź skorzystaniem z udzielonych zabezpieczeń w przypadku zawartych umów kredytowych. Istnieje ryzyko, że Emitent i jego podmioty zależne mogą nie mieć możliwości odnowienia, spłaty lub refinansowania zadłużenia w terminie jego zapadalności.

Utrudnienia lub okresowy brak możliwości w pozyskaniu finansowania dłużnego przez Emitenta i jego podmioty zależne, wzrost kosztów odsetkowych takiego finansowania lub niezdolność do pozyskania kapitału na akceptowalnych ekonomicznie warunkach, wpływające negatywnie na działalność operacyjną, a tym samym na wyniki finansowe, mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność Emitenta i jego podmiotów zależnych, ich sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysoką, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwa zaistnienia tego ryzyka jako niskie. Wskazane ryzyko nie materializowało się w przeszłości. Emitent wskazuje, że działalność Grupy Emitenta jest mocno uzależniona od możliwości i warunków pozyskania finansowania dłużnego. Jest to czynnik specyficzny dla branży, w której Emitent prowadzi działalność.

Informacja dotycząca zadłużenia Emitenta w poszczególnych okresach sprawozdawczych (objętych Historycznymi Informacjami Finansowymi) została zaprezentowana w pkt 4.1.7 Prospektu.

#### **1.6. RYZYKO SPADKU CEN MIESZKAŃ**

Decyzje podejmowane przez Emitenta muszą uwzględniać stosunkowo długi horyzont czasowy dla każdej inwestycji, jak również znaczące wahania cen sprzedaży lokali w trakcie trwania projektów. Czynniki te mogą wywrzeć znaczący wpływ na rentowność Emitenta i jego potrzeby finansowe. Poziom cen kształtowany jest pod wpływem relacji podaży i popytu, na który oddziałuje m.in. siła nabywcza potencjalnych klientów oraz dostępna wysokość kosztów finansowania zakupu lokali. Spadek cen mieszkań może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta.

Rynek nieruchomości zwykle reaguje z opóźnieniem w porównaniu do innych klas aktywów i ewentualne spadki cen mieszkań mogą być widoczne dopiero w dłuższej perspektywie. Emitent obecnie nie przewiduje obniżania cen w prowadzonych przez siebie inwestycjach, choć w przypadku potencjalnie utrzymującej się tendencji spadkowej cen na rynku mieszkaniowym, może być zmuszony do korekty swoich cenników, aby jego oferta pozostała konkurencyjna na rynku.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwa zaistnienia tego ryzyka jako średnie. Powyższy czynnik ryzyka nie zmaterializował się w sposób istotny dla Emitenta w przeszłości.

#### **1.7. RYZYKO ZWIĄZANE ZE ZMIANĄ KOSZTÓW BUDOWY ORAZ ZALEŻNOŚCIĄ GRUPY KAPITAŁOWEJ OD WYKONAWCÓW ROBÓT BUDOWLANYCH**

Grupa do lutego 2022 roku zawierała umowy, w których kwoty wynagrodzenia dla wykonawców, zleceniobiorców są konkretnie określone i pozwalają na całkowite zakończenie realizowanych inwestycji zgodnie z przyjętymi przez Grupę budżetami. Ryzyko zmian cen w tych kontraktach leży po stronie wykonawców, zleceniobiorców i jedynie za zgodą Grupy kwota ich wynagrodzenia może ulec zmianie. Niemniej Grupa narażona jest na ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy oraz zależnością Grupy od wykonawców robót budowlanych. Należy mieć na uwadze, że każdy znaczny wzrost kosztów

może negatywnie wpłynąć na rentowność projektów Grupy, co z kolei może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta, a w konsekwencji w skrajnym scenariuszu przełożyć się na przesunięcie lub brak możliwości spełnienia świadczeń z Obligacji. W ostatnim okresie Grupa obserwuje istotny wzrost cen materiałów budowlanych na prowadzonych przez Grupę inwestycjach oraz przy planowaniu budżetów przyszłych inwestycji. Ograniczenia w dostępności materiałów takich jak stal i cement, a także inflacja oraz rynek pracy spowodowały, że część generalnych wykonawców nie oferuje od lutego 2022 roku ryczałtu na całą realizację budowy. Część kosztów, szczególnie dotyczącą prac realizowanych w dalszych etapach budowy jest oferowana w formule otwartej – oznacza to, że generalny wykonawca przedstawia ceny towarów i usług na realizowany zakres według cen obowiązujących w czasie zbliżonym do rozpoczęcia danego fronu robót. Grupa zawiera i negocjuje kontrakty w tej formule, przy czym nadal negocjuje również i zamierza kontynuować zawieranie kontraktów także w dotychczasowej formule ryczałtowej. Skutkuje to tym, że Emitent nie może precyzyjnie określić kosztów realizacji projektu na etapie rozpoczęcia jego realizacji, przez co trudniej jest przewidzieć rentowność przedsięwzięcia deweloperskiego lub nawet brak rentowności lub stratę.

Grupa w celu dywersyfikacji ryzyka wypłacalności generalnego wykonawcy współpracuje z kilkoma sprawdzonymi podmiotami jak: Hochtief Polska S.A, Unibep S.A., Karmar S.A., Techbau sp.z o.o., FB Antczak Marek sp. z o.o. dla działalności mieszkaniowej oraz Goldbeck sp. z o.o., Bremer sp. z o.o., Depenbrock Polska sp. z o.o., Mirbud S.A., Dekpol S.A. dla działalności magazynowej. W tej sytuacji w przypadku dużego obciążenia pracami budowlanymi jednego z wykonawców pozostali mogą rozpocząć realizację kolejnego projektu. Dynamiczny rozwój Grupy powoduje konieczność poszukiwania i weryfikacji nowych firm wykonawczych. Istnieje ryzyko związane z terminowością realizacji prac oraz ich jakością.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie. Powyższy czynnik ryzyka zmaterializował się u Emitenta w przeszłości, ale nie miało to istotnego wpływu na działalność Emitenta.

#### **1.8. RYZYKO WYNIKAJĄCE Z KONCENTRACJI DZIAŁALNOŚCI GRUPY NA WARSZAWSKIM RYNKU MIESZKANIOWYM**

Obecnie większość aktywów Grupy wykorzystywanych jest do realizacji projektów mieszkaniowych w Warszawie. Taka koncentracja powoduje uzależnienie się od koniunktury na rynku warszawskim, w konsekwencji czego Grupa Emitenta musi konkurować z dużą ilością podmiotów gospodarczych krajowych jak i zagranicznych obsługujących rynek deweloperski. W efekcie czego w krótkim i średnim horyzoncie czasowym, przychody i zyski generowane przez Grupę będą uzależnione od sytuacji na stołecznym, największym w Polsce, rynku mieszkaniowym. Wielość konkurencyjnych inwestycji mieszkaniowych może mieć wpływ na obniżenie przychodów Grupy Emitenta. Przełożyć się to może w sposób bezpośredni na wynik finansowy oraz perspektywy rozwoju Grupy Emitenta w przyszłości, a także, w konsekwencji, na zdolność do wykonywania zobowiązań z Obligacji.

Równocześnie znajomość otoczenia rynkowego, know-how i doświadczenie zdobyte podczas kilkudziesięciu lat działalności na warszawskim rynku nieruchomości są jedną z najmocniejszych stron Grupy.

W celu dywersyfikacji ryzyka biznesowego Grupa rozwija działalność magazynową, której zasięg geograficzny nie ogranicza się wyłącznie do rejonu Warszawy. Ponadto w ramach segmentu mieszkaniowego Grupa, począwszy od 2017 r., jest obecna na rynku mieszkaniowym Trójmiasta, a w 2020 r. oraz 2021 r. Grupa nabyła grunty we Wrocławiu gdzie zamierza zrealizować swoje pierwsze projekty na tym rynku.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie. Powyższy czynnik ryzyka nie zmaterializował się w sposób istotny dla Emitenta w przeszłości.

### **1.9. RYZYKO ZWIĄZANE Z MOŻLIWOŚCIĄ NABYCIA KOLEJNYCH GRUNTÓW**

Rozwój Grupy w istotnym stopniu zależy od zdolności pozyskiwania atrakcyjnych terenów pod nowe projekty deweloperskie po konkurencyjnych cenach oraz ich właściwego wykorzystania. W przyszłości pozyskanie gruntów w celu realizacji projektów deweloperskich może być trudniejsze lub bardziej kosztowne niż dotychczas z przyczyn takich jak: silna konkurencja na rynku nieruchomości, czasochłonny proces uzyskiwania pozwoleń administracyjnych i innych niezbędnych decyzji, zgód i pozwoleń, brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ograniczona dostępność terenów z odpowiednią infrastrukturą. Powyższe czynniki mogą mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta, a w konsekwencji na możliwość spełnienia świadczeń z Obligacji.

Emitent aktywnie penetruje rynek nieruchomości na rynku warszawskim oraz innych lokalnych rynkach, na których prowadzi oraz może w przyszłości prowadzić projekty deweloperskie i analizuje na bieżąco ofertę rynkową. Obecny bank ziemi Emitenta opiewa na ok. 2.700 lokali (ok. 137 tys. m<sup>2</sup> PUM/PUU), co zapewnia Emitentowi ciągłość oferty przez najbliższe 3 lata. W przyszłości nie można jednak wykluczyć ryzyka trudności w zaopatrzeniu Grupy w odpowiednią ilość gruntów w dobrych lokalizacjach, które zagwarantują płynną działalność i stały rozwój.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnie, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwa zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

### **1.10. RYZYKO ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ CONDOHOTELI**

Grupa prowadzi inwestycję o charakterze condohotelu (część projektu Unique Tower). Część inwestycji o charakterze condohotelu oferowanych na rynku z uwagi na kontrowersje związane z gwarancjami zysku dla inwestorów angażujących się w tego typu inwestycje i potencjalnie niekorzystne dla nich zapisy umowne, wzbudziło zainteresowanie i kontrole ze strony Komisji Nadzoru Finansowego i Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów. Może to w konsekwencji rodzić ryzyko prawne po stronie Grupy.

Na dzień zatwierdzenia Prospektu jedna ze spółek zależnych Grupy jest stroną umów najmu oraz dzierżawy mieszkań znajdujących się części projektu Unique Tower (na dzień 31 marca 2022 r. podpisano 282 umowy najmu oraz dzierżawy). Umowy najmu powiązane są z umowami sprzedaży i dotyczą wynajmu oraz dzierżawy sprzedanych mieszkań, w większości przypadków na okres 10 lat, w trakcie których wynajmujący ma prawo do otrzymywania stałego czynszu. W IV kw. 2021 r. zakończyła się realizacja inwestycji Unique Tower w stanie deweloperskim, obiekt został wykończony i wyposażony w elementy pozwalające na rozpoczęcie działalności operacyjnej, co zapoczątkowane zostało w maju 2022 roku. Tym samym rozpoczął się okres najmu lub dzierżawy mieszkań przez Grupę. Transakcja zostanie ujęta jako sprzedaż i leasing zwrotny. Zgodnie z polityką rachunkowości Grupy, z uwzględnieniem standardów MSSF 15 i MSSF 16, część wyniku jest rozpoznawana po przekazaniu lokalu w stanie deweloperskim, część po przekazaniu wykończonego i wyposażonego lokalu, a część zostanie ujęta w bilansie i będzie wpływać na wynik Grupy przez cały okres najmu lub dzierżawy. W odniesieniu do zatrzymanego prawa do użytkowania mieszkań występuje obowiązek ujęcia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy aktywów oraz zobowiązań z tytułu leasingu. Na dzień 31 marca 2022 r. przedmiotem leasingu było 65 przekazanych lokali, z których na moment pierwszego ujęcia Grupa rozpoznała prawo do użytkowania aktywów z tytułu leasingu w kwocie 14 572 tys. zł oraz zobowiązanie z tytułu leasingu w kwocie 16 849 tys. zł. W odniesieniu do pozostałych 217 lokali, dla których do dnia 31 marca 2022 r. zostały zawarte umowy najmu lub dzierżawy, ale nie rozpoczął się okres leasingu, Grupa oszacowała wartość zobowiązań do rozpoznania w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, na moment pierwszego ujęcia w wysokości 47 530 tys. zł, przy założeniu aktualnie przyjętej stopy dyskontowej.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnie, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

#### **1.11. RYZYKO ZWIĄZANE ZE SPRZEDAŻĄ PROJEKTÓW MAGAZYNOWYCH**

Pomimo posiadania większościowego udziału w projektach magazynowych Grupa uzależniona jest od dobrej współpracy z Grupą Panattoni, będącą deweloperem powierzchni magazynowych, która aktywnie uczestniczy na każdym etapie procesu (tj. wybór lokalizacji projektu, zakup gruntu, uzyskanie stosownych pozwoleń administracyjnych, pozyskiwania najemców oraz ostatecznej sprzedaży projektów magazynowych). Pogorszenie lub zerwanie współpracy z tym partnerem mogłoby przełożyć się na zmniejszenie przewidywanych wpływów ze sprzedaży projektów, a w konsekwencji przełożyć się na ograniczenie możliwości spełnienia świadczeń z Obligacji. Grupa dostrzega pojawianie się nowego trendu w segmencie logistyczno-magazynowym polegającym na rosnących trudnościach z pozyskaniem atrakcyjnych lokalizacji nieruchomości pod tego typu inwestycje.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnie, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie. Powyższy czynnik ryzyka nie zmaterializował się w sposób istotny dla Emitenta w przeszłości.

### 1.12. RYZYKO ZWIĄZANE Z PANDEMIĄ KORONAWIRUSA (COVID-19)

Zdarzeniem mogącym mieć wpływ na bieżącą działalność Grupy oraz bieżące i przyszłe wyniki finansowe Grupy jest pandemia wirusa COVID-19. Grupa Emitenta identyfikuje potencjalne ryzyka, jakie mogą dotknąć poszczególne obszary działalności Grupy wynikające bezpośrednio lub pośrednio z obecnej sytuacji lub przyszłej sytuacji związanej z pojawieniem się nowych wariantów wirusa i nowych fal zachorowalności.

W ocenie Zarządu Spółki sytuacja epidemiologiczna pozostaje bez istotnego wpływu na nastroje konsumentów i ich skłonność do podejmowania decyzji zakupowych.

W segmencie magazynowym pandemia nie miała istotnego wpływu na przebieg realizacji projektów. W ocenie Zarządu Spółki pandemia pośrednio (stymulując rozwój m.in. e-commerce oraz wybranych formatów handlu tradycyjnego) pozytywnie wpływa na koniunkturę na rynku magazynowym.

W ocenie Zarządu Spółki pandemia miała negatywny wpływ na otoczenie rynku nieruchomości turystycznych, w tym na jego postrzeganie przez banki i ich skłonność do finansowania realizacji projektów deweloperskich o tym profilu. Sytuacja ta ogranicza dostępne możliwości zagospodarowania działek budowlanych przypisanych do segmentu pozostałe aktywa nieruchomościowe Grupy.

Grupa nie może jednak wykluczyć, że ewentualne pogorszenie sytuacji pandemicznej w Polsce może doprowadzić do spadku popytu na mieszkania, spadku aktywności na rynku magazynowym oraz innych segmentach rynku nieruchomości, gdzie Grupa prowadzi działalność.

Opisane powyżej czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągane wyniki i sytuację finansową Grupy Emitenta, a w konsekwencji na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

### 1.13. RYZYKO ZWIĄZANE Z PŁYNNOCIĄ PRZEZ NIEDOPASOWANIE TERMINÓW ZAPADALNOŚCI AKTYWÓW I PASYWÓW

Emitent jest narażony na ryzyko płynności w wyniku niedopasowania terminów zapadalności aktywów i pasywów. Poniższa tabela prezentuje zestawienie terminów zapadalności / wymagalności aktywów i pasywów Emitenta według stanu na dzień 31 marca 2022 r. (w tys. PLN):

Zobowiązania (według umownych terminów wymagalności) na dzień 31.03.2022 r. (w tys. zł)	do 1 roku	do 2 lat	do 3 lat	do 4 lat	do 5 lat	powyżej 5 lat	Nieokreślone	Razem
Zobowiązania z tyt. kredytów i pożyczek	21 196	2 097	28 846	0	11 919	0	0	64 058
Zobowiązania z tytułu obligacji	67 386	21 684	173 508	70 610	0	0	0	333 188
Zobowiązania z tytułu leasingu	2 796	2 699	2 390	3 213	2 590	21 915	19 219	54 822
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	58 492	0	0	0	0	0	6 323	64 815
Rezerwy oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego	3 817	0	0	0	0	0	24 027	27 844



## PROSPEKT PODSTAWOWY

Przychody przyszłych okresów (zaliczki od klientów)	434 278	7 263	1 782	0	0	0	0	443 323
Zobowiązania razem	587 965	33 743	206 526	73 823	14 509	21 915	49 569	988 050
<b>Aktywa (według oczekiwanych terminów wymagalności) na dzień 31.03.2022 r. (w tys. zł)</b>	<b>do 1 roku</b>	<b>do 2 lat</b>	<b>do 3 lat</b>	<b>do 4 lat</b>	<b>do 5 lat</b>	<b>powyżej 5 lat</b>	<b>Nieokreślone</b>	<b>Razem</b>
Aktywa razem	835 964	10 807	363 347	132 295	107 318	2 159	177 953	1 629 843
Luka płynności netto	247 999	-22 936	156 821	58 472	92 809	-19 756	128 384	641 793
<b>Skumulowana luka płynności netto</b>	<b>247 999</b>	<b>225 063</b>	<b>381 884</b>	<b>440 356</b>	<b>533 165</b>	<b>513 409</b>	<b>641 793</b>	<b>641 793</b>

*Źródło: Emitent*

Niedopasowanie wymagalności aktywów do wymagalności pasywów powyżej 5 roku od dnia bilansowego wiąże się z charakterem prowadzonej działalności przez Emitenta, charakterystycznym dla całej branży deweloperskiej. Ze względu na średni czas trwania projektu deweloperskiego, po stronie aktywów Spółka przeważnie nie wykazuje aktywów z terminem zapadalności dłuższym niż 5 roku od dnia bilansowego. Zarząd Emitenta zwraca uwagę, iż skumulowana nadwyżka płynności jest w każdym roku dodatnia, stąd nie ma przesłanek braku płynności Spółki.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako niskie, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta nie byłaby znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwa zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

## 2. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z PAPIERAMI WARTOŚCIOWYMI

### 2.1. RYZYKO OPÓŹNIENIA, NIEWYKONANIA W CAŁOŚCI LUB CZĘŚCI ZOBOWIĄZAŃ Z OBLIGACJI

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

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

W wypadku niewypłacalności Emitenta oraz w wypadku jego upadłości lub restrukturyzacji obligatariusz może nie odzyskać całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje. Emitent

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

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

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

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

Powyższy czynnik ryzyka dotychczas nie zmaterializował się dla działalności Emitenta, nie występowały w przeszłości opóźnienia w spłacie zobowiązań wynikających z wyemitowanych obligacji przez Emitenta lub Podmiotów z Grupy Emitenta. Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako wysokie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

## **2.2. RYZYKO ZWIĄZANE Z MOŻLIWOŚCIĄ TZW. „ROLOWANIA OBLIGACJI”**

Emitent nie wyklucza możliwości rozliczenia w części lub w całości istniejących zobowiązań z tytułu Obligacji ze środków pozyskanych z nowych emisji obligacji (rolowanie obligacji) w ramach Programu. Istnieje ryzyko, że obligacje nowej serii w ramach Programu nie zostaną objęte, co może powodować konieczność wykupu istniejących Obligacji poprzez zapłatę kwoty wykupu na rzecz Obligatariuszy. Brak możliwości refinansowania zadłużenia na korzystnych warunkach w terminie zapadalności zobowiązań może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta i zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji.

Na Dzień Prospektu Emitent ocenia zarówno prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu oraz jego istotność jako średnie, gdyż w przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta byłaby dość znacząca.

### **2.3. RYZYKO ZWIĄZANE Z BRAKIEM ZABEZPIECZENIA OBLIGACJI**

Obligacje będą emitowane jako niezabezpieczone w rozumieniu Ustawy o Obligacjach. Oznaczać to będzie, że ani Emitent ani żaden inny podmiot nie ustanowił zabezpieczenia na rzecz Obligatariuszy. W związku z tym potencjalny Obligatariusz powinien brać pod uwagę, że ewentualne dochodzenie roszczeń od Spółki będzie mogło być prowadzone tylko na zasadach ogólnych, tj. w sposób przewidziany w przepisach Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego. Istnieje ryzyko, że aktywa Spółki mogą okazać się niewystarczające do zaspokojenia roszczeń finansowych Obligatariuszy, co w konsekwencji dla inwestora oznacza ryzyko utraty całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje.

Z uwagi na fakt, iż wszystkie wyemitowane i niewykupione na Datę Prospektu emisje obligacji są niezabezpieczone, Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia powyższego ryzyka jako średnie. Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako niskie, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta nie byłaby znacząca.

### **2.4. RYZYKO ZWIĄZANE ZE SPOSOBEM OBLICZANIA STOPY BAZOWEJ OBLIGACJI I JEGO EWENTUALNĄ ZMIANĄ**

W dniu 1 stycznia 2018 r. weszło w życie Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych, które ustanawia nowe zasady dla opracowywania, udostępniania oraz stosowania wskaźników referencyjnych na terenie Unii Europejskiej. Zgodnie z Rozporządzeniem o Wskaźnikach Referencyjnych, wskaźnikiem referencyjnym jest, między innymi, dowolny indeks stanowiący odniesienie do określenia kwoty przypadającej do zapłaty z tytułu instrumentu finansowego. W ramach Oferty Emitent może oferować Obligacje oprocentowane według stałej lub zmiennej stopy procentowej. Stopą bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia oprocentowania zmiennego Obligacji będzie wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate), który jest ustalany przez GPW Benchmark S.A.

Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych nakłada na osoby zamierzające działać jako administratorzy wskaźników referencyjnych obowiązek uzyskania odpowiedniego zezwolenia lub rejestracji. GPW Benchmark S.A. jest wpisany w rejestrze uprawnionych administratorów oraz wskaźników referencyjnych prowadzonym przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (European Securities and Market Authority), o którym mowa w art. 36 Rozporządzenia o Stawkach Referencyjnych.

W dniu 16 grudnia 2020 r. KNF wydał zezwolenie na prowadzenie przez GPW Benchmark S.A. działalności jako administrator wskaźników referencyjnych stóp procentowych, w tym kluczowych wskaźników referencyjnych.

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

wzrost poziomu wskaźnika referencyjnego, który stanowi podstawę do ustalenia Stopy Bazowej Obligacji o zmiennym oprocentowaniu. Obniżenie Stopy Bazowej Obligacji, może w konsekwencji wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako niskie, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta nie byłaby znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie.

Istotność powyższego czynnika ryzyka dla Inwestorów określa się jako średnie, ponieważ w przypadku jego wystąpienia może w konsekwencji wpłynąć na zmianę rentowności Obligacji. Prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka dla Inwestorów określa się jako wysokie.

## **2.5. RYZYKO NIEDOJŚCIA DO SKUTKU EMISJI OBLIGACJI POSZCZEGÓLNYCH SERII**

W przypadku określenia progu emisji danej emisji Obligacji w ramach Programu Emisji Obligacji danej serii może nie dojść do skutku w przypadku, gdy do dnia zakończenia terminu przyjmowania zapisów nie zostanie poprawnie złożony i prawidłowo opłacony co najmniej jeden zapis na liczbę obligacji odpowiadającą co najmniej progowi dojścia emisji do skutku.

Zaistnienie powyższego przypadku może spowodować zamrożenie środków finansowych Inwestorów na pewien czas i utratę przez nich potencjalnych korzyści, bowiem wpłacone kwoty zostaną zwrócone subskrybentom bez żadnych odsetek i odszkodowań.

Ponieważ wszystkie dotychczasowe emisje obligacji Emitenta dochodziły do skutku Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia powyższego ryzyka jako niskie. Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako niskie, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta nie byłaby znacząca.

## **2.6. RYZYKO ZMIANY STOPY PROCENTOWEJ**

Oprocentowanie Obligacji poszczególnych serii w zależności od decyzji Spółki będzie stałe lub zmienne oparte o odpowiednie stawki rynku pieniężnego WIBOR, na zasadach wskazanych w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji. Przy zmiennym oprocentowaniu Obligacji, w okresie od Dnia Emisji danej serii Obligacji do Dnia Wykupu (zgodnie z definicją zawartą w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji) mogą nastąpić znaczące zmiany stopy bazowej Obligacji. Obniżenie Stopy Bazowej Obligacji, może wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji.

W dniu 14 lipca 2022 r. została opublikowana ustawa z dnia 7 lipca 2022 r. o finansowaniu społecznym dla przedsięwzięć gospodarczych i pomocy kredytobiorcom (Dz. U. 2022 poz. 1488), na podstawie której Komisja Nadzoru Finansowego, w przypadku wystąpienia zdarzenia, o którym mowa w art. 23c ust. 1 Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywę 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014 (Tekst mający znaczenie dla EOG), przedstawia Komitetowi Stabilności Finansowej stanowisko zawierające informację o konieczności wyznaczenia zamiennika kluczowego wskaźnika referencyjnego, albo braku takiej

konieczności. W dalszej części procesu Komitet w oparciu o stanowisko KNF wyda rekomendację, w której wskazuje na konieczność wyznaczenia zamiennika albo zamienników, albo przedstawia stanowisko zawierające informację o odmowie wydania takiej rekomendacji wraz z uzasadnieniem. W oparciu o powyższe Minister właściwy do spraw instytucji finansowych może określić w drodze rozporządzenia informacje w zakresie zamiennika albo zamienników do kluczowego wskaźnika referencyjnego.

Na Dzień Prospektu nie wystąpiła przesłanka powodująca konieczność wydania przez KNF swojego stanowiska.

Na Dzień Prospektu Emitent nie jest w stanie przewidzieć w jaki sposób zmiana wskaźnika WIBOR wpłynie na zmianę stopy procentowej emitowanych Obligacji. W przypadku gdy wartość nowego wskaźnika będzie wyższa, rentowność Obligacji będzie wyższa. Natomiast gdy wartość nowego wskaźnika będzie niższa, może wpłynąć to na obniżenie rentowności Obligacji. Z informacji pojawiających się w przestrzeni publicznej wynika, że kwotowania nowego wskaźnika referencyjnego nie będą w sposób istotny odbiegać od dotychczasowego wskaźnika WIBOR.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako niskie, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta nie byłaby znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie.

## **2.7. RYZYKO WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU OBLIGACJI**

Spółka może przewidzieć w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji możliwość wcześniejszego wykupu Obligacji danej serii na żądanie Spółki. W takim wypadku, Obligacje będą podlegać wykupowi przed Dniem Wykupu wskazanym w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji, a inwestor nie będzie mógł uzyskać przychodów z Odsetek w założonym przez inwestora horyzoncie inwestycyjnym.

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

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako niskie, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta nie byłaby znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie, ponieważ historycznie Emitent wykupował obligacje przed pierwotnym terminem zapadalności.

## **2.8. RYZYKO ZWIĄZANE Z REJESTRACJĄ OBLIGACJI W KDPW**

Obligacje emitowane w ramach Programu będą papierami wartościowymi na okaziciela oraz nie będą miały formy dokumentu. Obligacje będą zdematerializowane, co oznacza konieczność zawarcia przez Emitenta z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych umowy, której przedmiotem jest rejestracja Obligacji w depozycie papierów wartościowych.

KDPW będzie podmiotem prowadzącym depozyt, w którym zarejestrowane zostaną obligacje. Prawa z Obligacji powstają z chwilą zapisania ich po raz pierwszy na rachunku papierów wartościowych co nastąpi po ich rejestracji w ewidencji KDPW. Rejestracja obligacji w KDPW może ulec opóźnieniu, w przypadku, gdy złożony przez Emitenta wniosek o rejestrację Obligacji lub załączone do niego nie spełnią warunków formalnych określonych w przepisach obowiązujących w KDPW, a w szczególności Regulaminie Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych oraz Szczegółowych Zasadach Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i będą wymagały uzupełnienia lub poprawienia.

W powyższych przypadkach może nastąpić zamrożenie środków finansowych na pewien czas i utrata potencjalnych korzyści przez Inwestorów, ponieważ wpłacone kwoty zostaną zwrócone im bez żadnych odsetek i odszkodowań.

Na podstawie § 68 ust. 4 Regulaminu KDPW, KDPW jest zobligowany do zawarcia umowy o rejestrację papierów wartościowych w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia poprawnych i kompletnych dokumentów. W przypadku, gdy złożone przez emitenta dokumenty spełniają warunki, o których mowa w Regulaminie KDPW, a papiery wartościowe nie są obciążone żadnymi wadami prawnymi i nie zachodzą ryzyka prawne i finansowe, o których mowa w § 68 ust. 5 i 6 Regulaminu KDPW, KDPW nie ma podstaw do odmowy rejestracji tych papierów w depozycie.

Ponieważ przy wszystkich dotychczasowych emisjach obligacji Emitenta rejestracja tych papierów wartościowych w KDPW przebiegała bezproblemowo, Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia powyższego ryzyka jako niskie. Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako niskie, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta nie byłaby znacząca.

## **2.9. RYZYKO ODSTĄPIENIA PRZEZ EMITENTA OD PRZEPROWADZENIA OFERTY ORAZ RYZYKO ZWIĄZANE Z ZAWIESZENIEM OFERTY**

Emitent może podjąć w każdym czasie przed dokonaniem przydziału Obligacji decyzję o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty Obligacji danej emisji w uzgodnieniu z Firmą Inwestycyjną. Jeżeli odstąpienie od przeprowadzenia Oferty nastąpi przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii od Inwestorów, Emitent nie będzie zobowiązany do podania powodów takiego odstąpienia. Od dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów od Inwestorów do dnia przydziału Obligacji, Emitent - w uzgodnieniu z Firmą Inwestycyjną - może odstąpić od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji, przy czym takie odstąpienie może nastąpić z powodów, które w ocenie Emitenta są powodami ważnymi.

Decyzja o zawieszeniu Oferty danej serii Obligacji, bez podawania przyczyn, może zostać podjęta przez Emitenta – w uzgodnieniu z Firmą Inwestycyjną – w każdym czasie przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów od Inwestorów. Od dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów od Inwestorów do dnia przydziału Obligacji danej serii Emitent, w uzgodnieniu z Firmą Inwestycyjną, może podjąć decyzję o zawieszeniu przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji tylko z powodów, które (w ocenie Spółki) są powodami ważnymi.

W powyższych przypadkach może nastąpić zamrożenie środków finansowych na pewien czas i utrata potencjalnych korzyści przez Inwestorów, ponieważ wpłacone kwoty zostaną zwrócone im bez żadnych odsetek i odszkodowań.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

#### **2.10. RYZYKO NIEPRZYDZIELENIA OBLIGACJI**

Warunkiem przydzielenia Inwestorowi Obligacji jest prawidłowe złożenie zapisu na Obligacje oraz opłacenie zapisu w kwocie wynikającej z iloczynu liczby Obligacji objętych zapisem i Ceny Emisyjnej. Wszelkie konsekwencje wynikające z niewłaściwego wypełnienia formularza zapisu na Obligacje ponosi Inwestor. Zapis, który pomija jakikolwiek z wymaganych elementów, może zostać uznany za nieważny. Brak wpłat na Obligacje danej serii w określonym terminie powoduje nieważność całego zapisu i brak podstawy do przydzielenia Inwestorowi Obligacji danej serii.

Dodatkowo zapisy na Obligacje danej serii mogą podlegać redukcji w przypadkach i na zasadach opisanych w Prospekcie i Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii. Istnieje ryzyko, iż w szczególnych okolicznościach, jak przykładowo duża redukcja zapisów i niewielki zapis na Obligacje danej serii, Inwestorowi nie zostanie przydzielona ani jedna Obligacja.

Zaistnienie powyższego przypadku może spowodować zamrożenie środków finansowych na pewien czas i utratę potencjalnych korzyści przez Inwestorów, bowiem wpłacone kwoty zostaną zwrócone subskrybentom bez odsetek i odszkodowań.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

#### **2.11. RYZYKO ZWIĄZANE Z MOŻLIWOŚCIĄ NISPEŁNIENIA WARUNKÓW DOPUSZCZENIA LUB WPROWADZENIA OBLIGACJI DO OBROTU NA RYNKU REGULOWANYM CATALYST**

Emitent będzie się ubiegał o wprowadzenie Obligacji na rynek regulowany Catalyst. W związku z powyższym po objęciu Obligacji przez Inwestorów Emitent podejmie kroki w celu złożenia wniosku o wprowadzenie Obligacji na rynek regulowany Catalyst. Istnieje ryzyko, że organizator rynku odmówi wprowadzenia Obligacji na rynek regulowany Catalyst.

W przypadku odmowy wprowadzenia Obligacji na rynek regulowany Catalyst, Emitent będzie starał się o wprowadzenie Obligacji w alternatywnym systemie obrotu Catalyst.

Emitent pragnie zwrócić uwagę, że historycznie nie miał problemów z wprowadzeniem obligacji do alternatywnego systemu obrotu Catalyst. Wszystkie serie obligacji, które miały być notowane na Catalyst i gdzie został złożony wniosek o wprowadzenie, były notowane na rynku.

Mimo najlepszych starań Emitenta w przedmiocie wprowadzenia do obrotu Obligacji, nabywca Obligacji przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnej powinien uwzględnić ryzyko braku możliwości notowania Obligacji na Catalyst.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

## **2.12. RYZYKO ZWIĄZANE Z WAHANIAMI WYCENY OBLIGACJI I PŁYNNOŚCI OBROTU**

Obrót Obligacjami notowanymi na Catalyst wiąże się z ryzykiem zmienności kursu. Kurs zależy od wyceny Obligacji, a ta kształtuje się pod wpływem relacji podaży i popytu, która jest wypadkową wielu czynników i skutkiem trudno przewidywalnych reakcji Inwestorów. W przypadku znacznego wahania kursów Obligatariusze mogą być narażeni na ryzyko niezrealizowania zaplanowanego zysku. Notowania Obligacji mogą znacznie odbiegać od Ceny Emisyjnej. Może to wynikać z polepszenia lub pogorszenia wyników działalności Emitenta, płynności na rynku obligacji, ogólnej koniunktury na Catalyst, sytuacji na giełdach światowych oraz zmian czynników ekonomicznych i politycznych. Ponadto może się okazać, że płynność Obligacji będzie bardzo niska, co utrudni sprzedaż Obligacji po oczekiwanej przez Obligatariusza cenie. Nie można więc zapewnić, że osoba, która nabędzie Obligacje, będzie mogła je zbyć w dowolnym terminie i po satysfakcjonującej cenie.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako niskie, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta nie byłaby znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

Istotność powyższego czynnika ryzyka dla Inwestorów określa się jako średnie, ponieważ w przypadku jego wystąpienia może w konsekwencji wpłynąć na stopę zwrotu inwestycji w Obligacje. Prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka dla Inwestorów określa się jako średnie.



## CZĘŚĆ III – DOKUMENT REJESTRACYJNY

### 1. OSOBY ODPOWIEDZIALNE, INFORMACJE OSÓB TRZECICH, RAPORTY EKSPERTÓW ORAZ ZATWIERDZANIE PRZEZ WŁAŚCIWY ORGAN

#### 1.1. WSKAZANIE WSZYSTKICH OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA PRZEKAZANE W DOKUMENCIE REJESTRACYJNYM INFORMACJE LUB ICH CZĘŚCI

##### 1.1.1. Emitent

Nazwa (firma):	Marvipol Development S.A.
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Prosta 32, 00-838 Warszawa
Telefon:	+48 (22) 536 50 02
Adres strony internetowej:	www[.]marvipol[.]pl
Adres poczty elektronicznej:	relacje[.]inwestorskie[@]marvipol[.]pl

Emitent jest podmiotem odpowiedzialnym za wszystkie informacje zamieszczone w Prospekcie.

Osobami działającymi w imieniu Emitenta są:

- Prezes Zarządu Mariusz Wojciech Książek
- Wiceprezes Zarządu Grzegorz Kawecki

##### 1.1.2. Firma Inwestycyjna

Nazwa (firma):	Michael / Ström Dom Maklerski S.A.
Siedziba:	Warszawa
Adres:	al. Jerozolimskie 100, 00-807 Warszawa
Telefon:	+48 22 128 59 00
Adres strony internetowej:	www[.]michaelstrom[.]pl
Adres poczty elektronicznej:	<u>Kontakt[@]michaelstrom[.]pl</u>

Firma Inwestycyjna jest odpowiedzialna za informacje zawarte w następujących częściach Prospektu:

- Część II – „Czynniki ryzyka”: Pozycje 1.1 – 1.11, 2.1 – 2.12,
- Część III – „Dokument rejestracyjny”: Pozycje 4.5-4.8; 5; 7; 8; 11.4; 11.6;
- Część IV – „Dokument ofertowy”: Pozycje 3; 4.8-4.10; 4.13; 4.16; 5; 6; 7.

Osobami działającymi w imieniu Firmy Inwestycyjnej są:

- Wiceprezes Zarządu Piotr Jankowski
- Prokurent Radosław Krzyżak

### **Doradca Prawny**

Nazwa (firma):	BDO Legal Łatała i Wspólnicy Sp.k.
Siedziba:	Kraków
Adres:	ul. Morawskiego 5, 30-102 Kraków
Telefon:	+48 12 423 23 23
Adres strony internetowej:	www[.]bdolegal[.]pl
Adres poczty elektronicznej:	office[@]bdolegal[.]pl

Doradca Prawny jest odpowiedzialny za informacje zawarte w następujących częściach Prospektu:

- Część III – „Dokument rejestracyjny”: Pozycje 2, 4.1-4.4, 6, 9, 10, 11.5, 12, 13, 14;
- Część IV – „Dokument ofertowy”: Pozycje 4.1-4.7, 4.11-4.12, 4.14.-4.15.

W imieniu Doradcy Prawnego działa:

Prokurent – Katarzyna Zajas-Aydogan

## **1.2. OŚWIADCZENIE OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W DOKUMENCIE REJESTRACYJNYM**

### **Oświadczenie o odpowiedzialności osób działających w imieniu Emitenta**

Oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą, informacje zawarte w Prospekcie są zgodne ze stanem faktycznym, oraz że w Prospekcie nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.

---

Prezes Zarządu  
Mariusz Wojciech Książek

---

Wiceprezes Zarządu  
Grzegorz Kawecki

### **Oświadczenie odpowiedzialności osób działających w imieniu Firmy Inwestycyjnej**

Niniejszym oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą informacje zawarte w wyżej określonych częściach Prospektu za które odpowiada Michael / Ström Dom Maklerski S.A. są zgodne ze stanem faktycznym oraz, że w tych częściach Prospektu nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.

---

Wiceprezes Zarządu  
Piotr Jankowski

---

Prokurent  
Radosław Krzyżak

### **Oświadczenie odpowiedzialności osób działających w imieniu Doradcy Prawnego**

Niniejszym oświadczam, że zgodnie z moją najlepszą wiedzą informacje zawarte w wyżej określonych częściach Prospektu za które odpowiada BDO Legal Łatała i Wspólnicy Sp. k. są zgodne ze stanem faktycznym oraz, że w tych częściach Prospektu nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.

---

Prokurent  
Katarzyna Zajas-Aydogan

### **1.3. OŚWIADCZENIE LUB RAPORT OSOBY OKREŚLANEJ JAKO EKSPERT**

Nie dotyczy. Prospekt nie zawiera oświadczeń lub raportów ekspertów.

### **1.4. INFORMACJE OSÓB TRZECICH**

W Prospekcie nie zostały zamieszczone informacje pochodzące od ekspertów, którzy działaliby na zlecenie Spółki, w celu przygotowania analiz branżowych lub rynkowych.

Wszelkie dane makroekonomiczne, rynkowe i statystyczne zawarte w Prospekcie pochodzą z publicznie dostępnych źródeł lub zostały przygotowane na podstawie informacji pochodzących od Zarządu Emitenta.

W przypadku informacji pochodzących od osób trzecich, które znajdują się w Prospekcie, informacje te zostały dokładnie powtórzone w zakresie, w jakim Emitent jest świadomy oraz jest w stanie ocenić na podstawie informacji opublikowanych przez osoby trzecie, że nie pominięto żadnych faktów, których pominięcie mogłoby sprawić, że informacje pochodzące od osób trzecich byłyby niedokładne

bądź wprowadzałyby w błąd. Źródła informacji osób trzecich wykorzystanych w Prospekcie zostały podane w źródłach tabel oraz w przypisach dolnych, w miejscach gdzie zostały one przytoczone.

### **1.5. ZATWIERDZENIE PRZEZ WŁAŚCIWY ORGAN NADZORU**

Oświadczamy, że niniejszy Prospekt został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego będącą właściwym organem zgodnie z rozporządzeniem (UE) 2017/1129. Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdza niniejszy Prospekt wyłącznie jako spełniający standardy kompletności, zrozumiałości i spójności nałożone rozporządzeniem (UE) 2017/1129. Zatwierdzenie nie powinno być uznawane za zatwierdzenie Emitenta, który jest przedmiotem tego Prospektu.

Zatwierdzenie nie powinno być uznawane za zatwierdzenie jakości papierów wartościowych, które są przedmiotem Prospektu. Inwestorzy powinni dokonać własnej oceny adekwatności inwestowania w te papiery wartościowe.

## **2. BIEGLI REWIDENCI**

### **2.1. IMIONA I NAZWISKA (NAZWY) ORAZ ADRESY BIEGŁYCH REWIDENTÓW EMITENTA W OKRESIE OBJĘTYM HISTORYCZNYMI INFORMACJAMI FINANSOWYMI (WRAZ Z INFORMACJAMI O ICH PRZYNALEŻNOŚCI DO ORGANIZACJI ZAWODOWYCH).**

Firmą audytorską do badania jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol za lata obrotowe 2020 oraz 2021 była CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. z siedzibą w Warszawie przy ul. Kopernika 34, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000402544 oraz wpisana na listę Krajowej Izby Biegłych Rewidentów pod numerem 3767. Biegłym Rewidentem przeprowadzającym badanie był Krzysztof Wasilewski, wpisany na listę biegłych rewidentów pod numerem 10077. Wyboru firmy audytorskiej dokonała Rada Nadzorcza.

### **2.2. INFORMACJE NA TEMAT REZYGNACJI, ZWOLNIENIA LUB ZMIANY BIEGŁEGO REWIDENTA W OKRESIE OBJĘTYM HISTORYCZNYMI INFORMACJAMI FINANSOWYMI**

W dniu 29 maja 2020 r. Rada Nadzorcza Spółki dokonała wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych firmę CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. z siedzibą w Warszawie przy ul. Kopernika 34, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000402544 oraz wpisaną na listę Krajowej Izby Biegłych Rewidentów pod numerem 3767, do przeglądu jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta za pierwsze półrocze roku 2020, 2021 i 2022 oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Emitenta za pierwsze półrocze roku 2020, 2021 i 2022, zbadanie rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta za rok 2020, 2021 i 2022 oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Emitenta za rok 2020, 2021 i 2022. W wyżej wskazanych okresach objętych historycznymi informacjami finansowymi nie miały miejsca takie zdarzenia jak rezygnacja biegłego rewidenta, zwolnienie biegłego rewidenta i brak wyboru biegłego rewidenta na kolejny rok.

### **3. CZYNNIKI RYZYKA**

#### **3.1. OPIS ISTOTNYCH RODZAJÓW RYZYKA, KTÓRE SĄ WŁĄŚCIWE DLA EMITENTA I KTÓRE MOGĄ WPŁYWAĆ NA ZDOLNOŚĆ EMITENTA DO WYKONANIA JEGO ZOBOWIĄZAŃ Z TYTUŁU PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH**

Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta i Grupy Emitenta oraz otoczeniem, w jakim Grupa Emitenta prowadzi działalność zostały przedstawione w części II Prospektu – „Czynniki ryzyka”.

### **4. INFORMACJE O EMITENCIE**

#### **4.1. HISTORIA I ROZWÓJ EMITENTA**

Spółka pod firmą Marvipol Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, która została przekształcona później w jeden z podmiotów zawiązujących Emitenta, powstała w dniu 17 maja 1996 r. i prowadziła działalność usługową na rzecz innych deweloperów. W 1998 r. Marvipol Sp. z o.o. rozpoczęła realizację własnych projektów deweloperskich. Do 2005 r. Marvipol Sp. z o.o. sprzedała pięćset mieszkań w ramach swojej działalności.

W roku 2006 na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółka Marvipol Sp. z o.o. została przekształcona w spółkę akcyjną pod firmą Marvipol S.A. W 2008 r. Marvipol S.A. zadebiutowała na Giełdzie Papierów Wartościowych. W 2009 r. Marvipol S.A. przekazała nabywcy tysiącne mieszkanie w ramach swojej działalności. W 2011 r. Marvipol S.A. ukończyła projekt biurowca Prosta Tower przy ul. Prostej 32 w Warszawie.

Emitent został zawiązany pod nazwą M Automotive Holding S.A. na podstawie aktu zawiązania Spółki z dnia 25 listopada 2014 roku przez spółkę Marvipol S.A. oraz spółkę Książek Holding Sp. z o.o. Emitent został wpisany do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 16 grudnia 2014 roku. W 2015 r.

Emitent rozpoczął pierwszą inwestycję magazynową.

Na podstawie uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Emitenta z dnia 31 maja 2016 roku nazwa Emitenta została zmieniona na Marvipol Development S.A. Zmiana nazwy została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 29 czerwca 2016 roku.

Z dniem 1 grudnia 2017 r. - w następstwie podziału spółki Marvipol S.A. (spółka funkcjonująca obecnie pod nazwą British Automotive Holding S.A.) (dalej jako: „Spółka Dzielona”) - spółka Marvipol Development S.A. przejęła działalność deweloperską prowadzoną przed podziałem przez Spółkę Dzieloną. Podział Spółki Dzielonej został dokonany w trybie art. 529 par. 1 pkt 4 KSH (podział przez wydzielenie) w drodze przeniesienia części majątku Spółki Dzielonej, stanowiącej zorganizowaną część przedsiębiorstwa funkcjonującej jako Marvipol S.A. Oddział w Warszawie i prowadzącej działalność

deweloperską, na Marvipol Development S.A. W dniu 31 sierpnia 2016 roku Zarząd Marvipol Development S.A. oraz Zarząd Spółki Dzielonej, działając na podstawie art. 533 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych (dalej: KSH), uzgodniły oraz podpisały Plan Podziału Marvipol S.A., sporządzony zgodnie z art. 534 KSH.

W dniu 1 grudnia 2017 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie dokonał wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 101.000,00 zł o kwotę 41.551.852,00 zł, tj. do kwoty 41.652.852,00 zł w drodze emisji 41.551.852 akcji serii C o wartości nominalnej 1,00 zł każda („Rejestracja Podwyższenia Kapitału”) w związku z podziałem Spółki Dzielonej w trybie art. 529 § 1 pkt 4 Kodeksu Spółek Handlowych, tj. poprzez przeniesienie na Spółkę części majątku Spółki Dzielonej stanowiącej zorganizowaną część przedsiębiorstwa, co stanowiło podział przez wydzielenie. Zgodnie z art. 530 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych, wraz z Rejestracją Podwyższenia Kapitału nastąpiło wydzielenie części działalności Spółki Dzielonej stanowiącej zorganizowaną część przedsiębiorstwa, tj. Oddziału MARVIPOL prowadzącego działalność deweloperską („Działalność Deweloperska”) oraz przeniesienie Działalności Deweloperskiej na Spółkę, podczas gdy pozostała część działalności Spółki Dzielonej, stanowiąca zorganizowaną część przedsiębiorstwa prowadzącą działalność zarządzania spółkami zależnymi z branży motoryzacyjnej, pozostała w majątku Spółki Dzielonej. Tym samym Podział stał się skutecznym, a Działalność Deweloperska stała się formalnie częścią Marvipol Development S.A.

W 2017 r. Emitent przekazał nabywcy pięciotysięczne mieszkanie.

Aktualnie Emitent jest jednym z wiodących polskich deweloperów. Spółka prowadzi działalność – za pośrednictwem spółek celowych – w trzech segmentach: (i) deweloperskim, w ramach którego realizuje projekty budownictwa wielorodzinnego, (ii) magazynowym, inwestując w budowę i komercjalizację, a następnie sprzedając skomercjalizowane projekty oraz (iii) w segmencie pozostałe aktywa nieruchomościowe. Do segmentu pozostałe aktywa nieruchomościowe alokowane zostały następujące aktywa: nieruchomości niezabudowane w Gdańsku (ul. Grunwaldzka), Kołobrzegu, oraz funkcjonująca część projektu Unique Tower w Warszawie, skomercjalizowana w ramach projektu Unique Apartments.

Rodzimym i podstawowym rynkiem prowadzenia przez Grupę Marvipol Development działalności w segmencie deweloperskim jest Warszawa, gdzie Marvipol Development w okresie 25 lat zbudował mocną pozycję rynkową, a także rozpoznawalną markę, kojarzoną z ponadczasową architekturą, kompleksowym zagospodarowaniem terenu oraz wysoką jakością i solidnością wykonania wielorodzinnych budynków mieszkalnych. Emitent jest obecny również w Trójmieście oraz we Wrocławiu.

W ramach segmentu magazynowego Grupa Kapitałowa Marvipol Development od 2015 r. (przed Podziałem działalność ta była prowadzona przez Spółkę Dzieloną) realizuje inwestycje zlokalizowane w różnych, starannie wyselekcjonowanych regionach kraju. Inwestycje są realizowane w formule wspólnych przedsięwzięć z doświadczonym partnerem branżowym, liderem rynku w Polsce i w Europie – Grupą Panattoni.

Strategia działania zakłada koncentrację na rozwoju dwóch głównych segmentów biznesu: deweloperskiego i magazynowego, przy równoczesnym optymalnym zarządzaniu pozostałymi

aktywami nieruchomościowymi. Marvipol Development dąży do realizacji celu strategicznego, jakim jest efektywne pomnażanie kapitału poprzez koncentrację na wysokomarżowych projektach o ponadnormatywnej, dla średniej rynkowej, rentowności zaangażowanego kapitału.

W segmencie magazynowym Grupa Kapitałowa Spółki optymalizuje zwrot na kapitale poprzez inwestycje w projekty, których cykl realizacji (zakończonyj sprzedażą) jest nie dłuższy niż dwa lata. W segmencie pozostałe aktywa nieruchomościowe alokowane są m.in. niezabudowane nieruchomości, na których realizacja projektów będzie możliwa przy spełnieniu przesłanek biznesowych, pozwalających na uzyskanie optymalnych wyników. Projekt Unique Apartments będzie prowadzony w oparciu o umowę franczyzy na markę Royal Tulip.

#### **4.1.1. Prawna (statutowa) i handlowa nazwa emitenta**

Prawną (statutową) nazwą Emitenta jest firma Emitenta określona w Statucie jako: Marvipol Development Spółka Akcyjna. Zgodnie z art. 305 §2 Kodeksu spółek handlowych oraz zgodnie z § 1 ust. 2 Statutu w obrocie Emitent może używać skrótu firmy w brzmieniu Marvipol Development S.A. Emitent został wpisany do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 16 grudnia 2014 roku pod nazwą M Automotive Holding S.A. Na podstawie uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Emitenta z dnia 31 maja 2016 roku nazwa Emitenta została zmieniona na Marvipol Development S.A. Zmiana nazwy została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 29 czerwca 2016 roku.

#### **4.1.2. Miejsce rejestracji emitenta, jego numer rejestracyjny oraz identyfikator podmiotu prawnego („LEI”)**

Na Datę Prospektu księgi rejestrowe Emitenta w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego są prowadzone przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

W celu identyfikacji Emitentowi nadano numer identyfikacji podatkowej NIP: 5272726050 oraz statystyczny numer identyfikacyjny Regon: 360331494. Emitentowi nadano kod LEI: 259400I0C8HBAHHOY245.

#### **4.1.3. Data założenia i okres istnienia emitenta, chyba że założono go na czas nieokreślony**

Emitent został zawiązany na podstawie aktu zawiązania Spółki z dnia 25 listopada 2014 roku przez spółkę Marvipol S.A. oraz spółkę Książek Holding Sp. z o.o. Emitent został wpisany do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 16 grudnia 2014 roku pod numerem KRS: 0000534585.

Zgodnie z § 4 ust. 1 Statutu, Emitent został utworzony na czas nieoznaczony.

#### **4.1.4. Siedziba i forma prawna emitenta, prawo, na mocy którego działa emitent, kraj założenia emitenta, adres, numer telefonu jego siedziby (lub głównego miejsca prowadzenia działalności, jeżeli jest ono inne niż siedziba) i strona internetowa**

**emitenta, jeżeli istnieje, z zastrzeżeniem, że informacje zamieszczone na stronie internetowej nie stanowią części prospektu, chyba że informacje te włączono do prospektu poprzez odniesienie do nich**

siedziba Emitenta:	miasto Warszawa
forma prawna Emitenta:	spółka akcyjna
prawo, na mocy którego działa Emitent	Emitent działa na podstawie przepisów Kodeksu spółek handlowych oraz Statutu Spółki
kraj założenia Emitenta	Polska
Adres siedziby Emitenta	ul. Prosta 32, 00-838 Warszawa
numer telefonu siedziby Emitenta	+48 692 823 744
strona internetowa Emitenta	www[.]marvipol[.]pl

Emitent informuje, że informacje zawarte na wskazanej powyżej stronie internetowej nie stanowią części Prospektu i nie zostały zweryfikowane ani zatwierdzone przez właściwy organ nadzoru (Komisję Nadzoru Finansowego), oprócz informacji, które zostały włączone do Prospektu poprzez odniesienie do nich, co wskazano w Prospekcie.

#### **4.1.5. Szczegółowe informacje dotyczące wszelkich zdarzeń z ostatniego okresu odnoszących się do emitenta, które mają istotne znaczenie dla oceny wypłacalności emitenta**

Z zastrzeżeniem okoliczności opisanych w poz. 5.1.2 „Segment deweloperski (*Transakcja z Heimstaden Bostad*)” w części III Prospektu – "Dokument Rejestracyjny" oraz w poz. 1.1. „Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na Ukrainie” w części II Prospektu – "Czynniki ryzyka", w ostatnim czasie nie wystąpiły zdarzenia odnoszące się do Emitenta, które mają istotny wpływ dla oceny wypłacalności Emitenta. Jednocześnie na Dzień Prospektu, Grupa nie może określić pełnej skali wyżej opisanego negatywnego wpływu sytuacji na Ukrainie i jego skutków na sytuację gospodarczą oraz wyniki finansowe Grupy.

#### **4.1.6. Ratingi kredytowe, które przyznano emitentowi na jego wniosek lub przy przyznawaniu których emitent współpracował. Krótkie objaśnienie znaczenia ratingów, jeżeli zostało to uprzednio opublikowane przez podmiot przyznający rating**

Emitentowi ani emitowanym przez niego dłużnym papierom wartościowym nie zostały przyznane żadne ratingi kredytowe.



#### 4.1.7. Informacje na temat istotnych zmian w strukturze zadłużenia kredytowego i finansowania emitenta od ostatniego roku obrotowego

Grupa Emitenta finansuje swoją działalność za pomocą kapitałów własnych, środków pozyskanych z emisji obligacji, kredytów, pożyczek, leasingu oraz wpłat klientów stanowiących zaliczki z tytułu zawartych umów przedwstępnych i deweloperskich zakupu lokali.

W poniższej tabeli wskazano główne źródła finansowania Grupy Emitenta według stanu na dzień 31 grudnia 2020 r., 31 grudnia 2021 r. oraz 31 marca 2022 r.

<b>BILANS (tys. zł)</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>struktura</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>struktura</b>	<b>31.03.2022</b>	<b>struktura</b>
<b>Kapitał własny</b>	<b>556 589</b>	<b>42,4%</b>	<b>612 692</b>	<b>39,5%</b>	<b>641 793</b>	<b>39,4%</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe, w tym:</b>	<b>259 296</b>	<b>19,7%</b>	<b>296 070</b>	<b>19,1%</b>	<b>372 359</b>	<b>22,8%</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	44 725	3,4%	34 788	2,2%	42 862	2,6%
Zobowiązania z tytułu obligacji	172 497	13,1%	220 066	14,2%	265 802	16,3%
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	15 948	1,2%	16 712	1,1%	32 807	2,0%
Pozostałe zobowiązania	6 787	0,5%	6 002	0,4%	6 323	0,4%
<b>Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:</b>	<b>498 006</b>	<b>37,9%</b>	<b>641 029</b>	<b>41,4%</b>	<b>615 691</b>	<b>37,8%</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	63 260	4,8%	20 954	1,4%	21 196	1,3%
Zobowiązania z tytułu obligacji	49 385	3,8%	52 330	3,4%	67 386	4,1%
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	1 549	0,1%	1 892	0,1%	2 796	0,2%
Zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	28 403	2,2%	19 930	1,3%	18 681	1,1%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	53 334	4,1%	58 336	3,8%	58 116	3,6%
Przychody przyszłych okresów (wpłaty klientów)	295 632	22,5%	477 295	30,8%	443 323	27,2%
<b>Pasywa razem</b>	<b>1 313 891</b>	<b>100,0%</b>	<b>1 549 791</b>	<b>100,0%</b>	<b>1 629 843</b>	<b>100,0%</b>

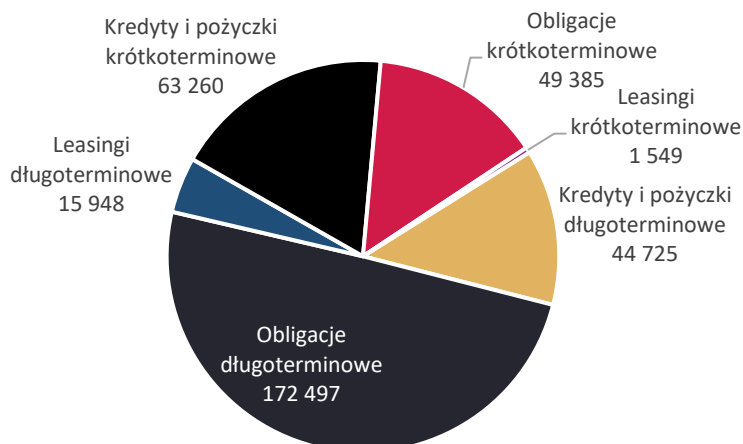
*Źródło: Emitent*

Na dzień 31 grudnia 2020 r. Grupa finansowała się kredytami bankowymi (udzielone przez mBank S.A., Bank Millennium S.A., Bank Ochrony Środowiska S.A) i pożyczkami, których łączne saldo na dzień 31.12.2020 r. wynosiło 108,0 mln zł, z czego 93,7 mln zł stanowiły kredyty (wszystkie w walucie polskiej), a 14,3 mln zł pożyczki (wszystkie w walucie obcej (EUR)).

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2020 r. istniało pięć serii obligacji Grupy o łącznej wartości blisko 221,9 mln zł, czego 49,4 mln zł stanowiły obligacje zapadające w ciągu następnego roku.

Ponadto, Grupa posiada zadłużenie z tyt. leasingu finansowego, którego wartość wyniosła 17,5 mln zł (zgodnie z MSSF16 są to głównie skumulowane zobowiązania z tytułu najmu powierzchni biurowych). Na koniec 2020 r. Grupa miała 295,6 mln zł przedpłat na mieszkania od klientów.

**Struktura zadłużenia finansowego na 31.12.2020 r. (tys. zł)**



Źródło: Emitent

Na dzień 31 grudnia 2021 r. udział kapitału własnego w strukturze pasywów Grupy Emitenta wyniósł 39,5% i był niższy o 2,9 p.p. w porównaniu do dnia 31 grudnia 2020 r. Wyjaśnieniem spadku udziału kapitału własnego w finansowaniu działalności Grupy Emitenta jest:

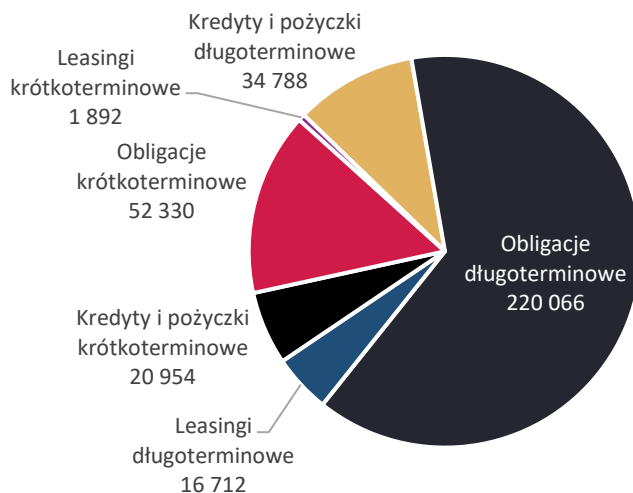
- Wzrost kapitałów własnych o 56,1 mln zł w wyniku dodatniego zysku netto w 2021 r. (95,7 mln zł), pomniejszonego o wypłatę 39,6 mln zł dywidendy;
- Spadek salda kredytów i pożyczek o 52,2 mln zł, w wyniku spłacenia części kredytów i pożyczek netto;
- Wzrost salda obligacji o 50,5 mln zł, w wyniku pozyskania finansowania obligacyjnego netto;
- Wzrost salda leasingów o 1,1 mln zł, w wyniku zwiększenia salda leasingów;
- Wzrost salda wpłat klientów na mieszkania w budowie (181,7 mln zł), co wiąże się ze wpłatami klientów na mieszkania w budowie;

Na dzień 31 grudnia 2021 r. Grupa finansowała się kredytami bankowymi (udzielone przez mBank S.A., Bank Millennium S.A., Bank Ochrony Środowiska S.A., Alior Bank S.A., PKO BP S.A.) i pożyczkami, których łączne saldo na dzień 31.12.2021 r. wynosiło 55,7 mln zł, z czego 29,3 mln zł stanowiły kredyty (wszystkie w walucie polskiej), a 26,5 mln zł pożyczki (wszystkie w walucie obcej (EUR)).

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2021 r. istniało pięć serii obligacji Grupy o łącznej wartości blisko 272,4 mln zł, czego 52,3 mln zł stanowiły obligacje zapadające w ciągu następnego roku.

Ponadto, Grupa posiada zadłużenie z tyt. leasingu finansowego, którego wartość wyniosła 18,6 mln zł (zgodnie z MSSF16 są to głównie skumulowane zobowiązania z tytułu najmu powierzchni biurowych). Na koniec 2021 r. Grupa miała 477,3 mln zł przedpłat na mieszkania od klientów.

**Struktura zadłużenia finansowego na 31.12.2021 r. (tys. zł)**



Źródło: Emitent

Na dzień 31 marca 2022 r. udział kapitału własnego w strukturze pasywów Grupy Emitenta wyniósł 39,4% i był niższy o 0,1 p.p. w porównaniu do dnia 31 grudnia 2021 r. Głównym wyjaśnieniem spadku udziału kapitału własnego w finansowaniu działalności Grupy Emitenta jest:

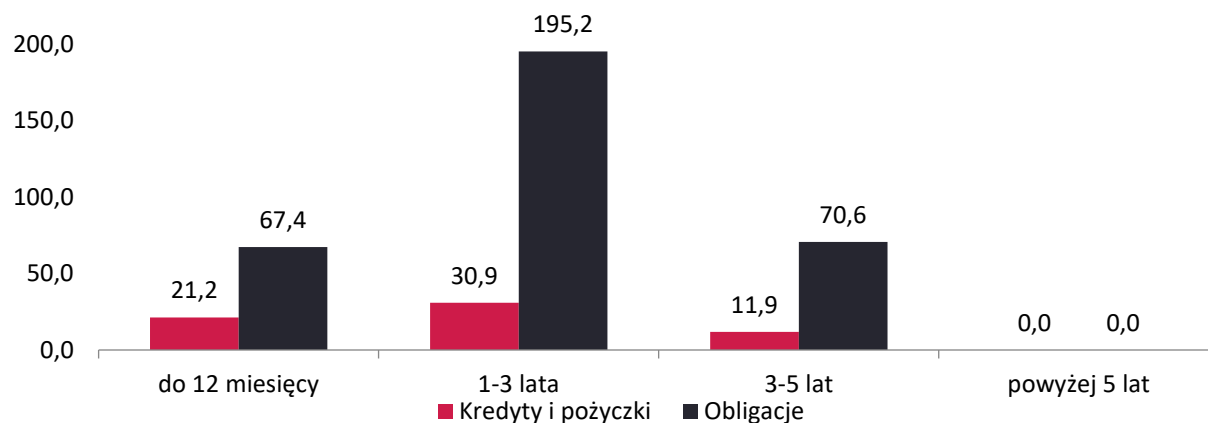
- Wzrost salda kredytów i pożyczek o 8,3 mln zł, w wyniku pozyskania części kredytów i pożyczek netto;
- Wzrost salda obligacji o 60,8 mln zł, w wyniku pozyskania finansowania obligacyjnego netto;
- Wzrost salda leasingów o 17,0 mln zł,
- Spadek salda wpłat klientów na mieszkania w budowie (-34,0 mln zł), co wiąże się z przekazaniem części lokali klientom;
- Wzrost kapitałów własnych o 29,1 mln zł w wyniku odnotowania zysku netto w 1Q 2022 r.;

Na dzień 31 marca 2022 r. Grupa finansowała się kredytami bankowymi (udzielone przez mBank S.A., Bank Millennium S.A., Alior Bank S.A., PKO BP S.A.) i pożyczkami, których łączne saldo na dzień 31.03.2022 r. wynosiło 64,1 mln zł, z czego 30,9 mln zł stanowiły kredyty (wszystkie w walucie polskiej), a 33,1 mln zł pożyczki (wszystkie w walucie obcej (EUR)).

Na dzień bilansowy 31 marca 2022 r. istniało siedem serii obligacji Grupy o łącznej wartości blisko 333,2 mln zł, z czego 67,4 mln zł stanowiły obligacje zapadające w ciągu następnego roku.

Ponadto, Grupa posiada zadłużenie z tyt. leasingu finansowego, którego wartość wyniosła 35,6 mln zł (zgodnie z MSSF16 są to głównie skumulowane zobowiązania z tytułu najmu powierzchni biurowych oraz umów najmu lub dzierżawy lokali z kompleksu Unique Apartments). Na koniec marca 2022 r. Grupa miała 443,3 mln zł przedpłat na mieszkania od klientów.

Poniżej przedstawiono zapadalność zobowiązań odsetkowych wg stanu na 31 marca 2022 r. w mln zł: 250,0



Źródło: Emitent

Dług netto Grupy Emitenta na koniec marca 2022 r. wyniósł 162,7 mln zł, co stanowiło 0,25 kapitałów własnych Grupy Emitenta. W porównaniu do końca roku 2021 dług netto wzrósł o 34,1 mln zł (128,6 mln zł w 2021 r.), a wskaźnik wyniósł 0,25. Wskaźnik ogólnego zadłużenia na koniec 1Q 2022 r. wyniósł 60,6%, co stanowiło wzrost względem poprzedniego okresu (60,5%).

Opisując w niniejszym punkcie (oraz w pozostałych częściach Prospektu) sytuację finansową Emitent zastosował alternatywne pomiary wyników dostarczające dodatkowych informacji na temat sytuacji finansowej Emitenta przedstawiając stosowne wyjaśnienia i powody ich zastosowania, aby Inwestorzy mogli zrozumieć ich przydatność i wiarygodność (wytyczne ESMA „Alternatywne pomiary wyników (APM)” – 05/10/2015 ESMA/2015/1415pl). Do nich należą zaprezentowane w niniejszym punkcie:

- dług netto / kapitał własny – relacja długu netto (zobowiązania finansowe oprocentowane (kredyty, pożyczki, dłużne papiery wartościowe, leasing finansowy) minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty) do kapitału własnego,
- wskaźnik ogólnego zadłużenia – relacja zobowiązań ogółem do aktywów ogółem,
- EBIT – wynik operacyjny / wynik z działalności operacyjnej wykazany w sprawozdaniu finansowym,
- Marża EBIT (marża operacyjna) – relacja wyniku operacyjnego do przychodów ze sprzedaży,
- Marża brutto na sprzedaży – relacja wyniku brutto ze sprzedaży wykazanego w sprawozdaniu finansowym do przychodów ze sprzedaży,
- Marża netto – relacja wyniku zysku netto do przychodów ze sprzedaży,

Wskaźniki te zostały obliczone przez Emitenta na podstawie danych pochodzących ze Sprawozdań Finansowych poszczególnych spółek i nie zostały zbadane przez biegłego rewidenta.

Emitent prezentuje wybrane mierniki APM, ponieważ stanowią one użyteczną informację dla potencjalnych nabywców obligacji, która pozwoli im na kompleksową ocenę sytuacji finansowej Emitenta.

Emitent ponadto wskazuje, że przedstawionym powyżej alternatywnym pomiarom wyników nie należy nadawać większego znaczenia lub wpływu niż pomiarom bezpośrednim wynikającym ze Sprawozdania Finansowego.

Poniżej szczegółowa informacja na temat wyemitowanych obligacji przez Grupę Emitenta na Dzień Prospektu:

Seria	Wartość nominalna	Rodzaj oferty	Data emisji	Data zapadalności	Oprocentowanie	Zabezpieczenia	Rynek notowań
W*	13 190	prywatna	27.06.2018	27.06.2022	WIBOR 6M + marża	nie	ASO Catalyst
Y**	18 000	prywatna	12.06.2019	12.06.2022	WIBOR 6M + marża	nie	ASO Catalyst
Y**	12 000	prywatna	12.06.2019	12.12.2022	WIBOR 6M + marża	nie	ASO Catalyst
AC***	11 700	publiczna	10.11.2020	10.05.2023	WIBOR 6M + marża	nie	ASO Catalyst
AC***	9 984	publiczna	10.11.2020	10.11.2023	WIBOR 6M + marża	nie	ASO Catalyst
AC***	56 316	publiczna	10.11.2020	10.05.2024	WIBOR 6M + marża	nie	ASO Catalyst
AD	116 000	publiczna	21.04.2021	21.10.2024	WIBOR 6M + marża	nie	ASO Catalyst
P2021A	50 000	publiczna	03.02.2022	03.08.2025	WIBOR 6M + marża	nie	RR GPW
P2021B	20 000	publiczna	22.02.2022	03.08.2025	WIBOR 6M + marża	nie	RR GPW

Źródło: Emitent, dane w tys. zł

\* Łączna wartość nominalna obligacji serii W to 40 000 tys. zł. Obligacje o wartości 26 810 tys. zł zostały wykupione przez Spółkę. Szczegółowe warunki częściowych wykupów określają WEO.

\*\* Łączna wartość nominalna obligacji serii Y to 60 000 tys. zł. Obligacje o wartości 30 000 tys. zł zostały wykupione przez Spółkę. Szczegółowe warunki częściowych wykupów określają WEO.

\*\*\* Łączna wartość nominalna obligacji serii AC to 78.000 tys. zł. Szczegółowe warunki częściowych wykupów określają WEO.

Emisje obligacji serii W, Y były przeprowadzane w trybie przewidzianym w art. 33 pkt. 2 Ustawy o Obligacjach.

Emisja obligacji serii AC, AD nastąpiła w trybie oferty prowadzonej na podstawie z art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach w związku z art. 1 ust. 4 lit. a) 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 Rozporządzenia Prospektowego, skierowaną wyłącznie do inwestorów kwalifikowanych w rozumieniu Rozporządzenia Prospektowego, dla której nie ma obowiązku sporządzania prospektu ani memorandum informacyjnego.

Emisje obligacji serii P2021A, P2021B były przeprowadzone w trybie oferty publicznej w rozumieniu Rozporządzenia Prospektowego. Obligacje oferowane były w ramach Programu objętego Prospektem podstawowym zatwierdzonym przez Komisję Nadzoru Finansowego 23 listopada 2021 r.

#### 4.1.8. Opis przewidywanego finansowania działalności Emitenta

Emitent na bieżąco monitoruje rynek finansowy i kapitałowy. Emitent zamierza finansować swoją działalność za pomocą różnych źródeł finansowania dłużnego oraz kapitałów własnych. Emitent podejmie decyzję o wyborze konkretnego produktu finansowego w oparciu o istniejące w danej chwili potrzeby finansowe Emitenta i oferowane parametry różnych źródeł finansowania.

Emitent nie zamierza zmieniać źródeł finansowania działalności w porównaniu z sytuacją przedstawioną w poz. 4.8 części III Prospektu – "Dokument rejestracyjny". Struktura rodzajowa zadłużenia nie powinna ulegać istotnym zmianom w porównaniu do stanu przedstawionego w poz. 4.8 części III Prospektu – "Dokument rejestracyjny".

Na bazie Prospektu Emitent będzie mógł wyemitować Obligacje do kwoty 200 mln zł. Tempo pozyskiwania środków z emisji obligacji będzie zależeć od bieżących potrzeb finansowych Spółki.

## 5. OGÓLNY ZARYS DZIAŁALNOŚCI

### 5.1. DZIAŁALNOŚĆ PODSTAWOWA

#### 5.1.1. Profil i strategia rozwoju Emitenta oraz Grupy Kapitałowej

Emitent jest jednym z wiodących polskich deweloperów. Spółka prowadzi działalność – za pośrednictwem spółek celowych – w trzech segmentach: deweloperskim, w ramach którego realizuje projekty budownictwa wielorodzinnego, magazynowym, inwestując w budowę i komercjalizację, a następnie sprzedając skomercjalizowane projekty oraz w segmencie pozostałe aktywa nieruchomościowe. Do segmentu pozostałe aktywa nieruchomościowe alokowane zostały następujące aktywa: nieruchomości niezabudowane w Gdańsku (ul. Grunwaldzka), Kołobrzegu oraz 50% projektu Unique Tower w Warszawie.



Źródło: Emitent

Rodzimym i podstawowym rynkiem prowadzenia przez Grupę Marvipol Development działalności w segmencie deweloperskim jest Warszawa, gdzie Marvipol w okresie 26 lat zbudował mocną pozycję rynkową, a także rozpoznawalną markę, kojarzoną z ponadczasową architekturą, kompleksowym zagospodarowaniem terenu oraz wysoką jakością i solidnością wykonania wielorodzinnych budynków mieszkalnych. Emitent jest obecny również w Trójmieście oraz we Wrocławiu.

W ramach segmentu magazynowego Grupa Kapitałowa Marvipol Development od 2015 r. realizuje inwestycje zlokalizowane w różnych, starannie wyselekcjonowanych regionach kraju. Inwestycje są realizowane w formule wspólnych przedsięwzięć z doświadczonym partnerem branżowym, liderem rynku w Polsce i w Europie – Grupą Panattoni.

Strategia działania zakłada koncentrację na rozwoju dwóch głównych segmentów biznesu: deweloperskiego i magazynowego, przy równoczesnym optymalnym zarządzaniu pozostałymi aktywami nieruchomościowymi. Marvipol Development dąży do realizacji celu strategicznego, jakim jest efektywne pomnażanie kapitału poprzez koncentrację na wysokomarżowych projektach o wyższej od średniej rynkowej, rentowności zaangażowanego kapitału.

Kluczowymi elementami biznesowego sukcesu Grupy są: staranny proces zakupu działek budowlanych, realizacja projektów we współpracy ze sprawdzonymi, renomowanymi biurami projektowymi i generalnymi wykonawcami, aktywny proces komercjalizacji, wspierany szerokim wachlarzem działań marketingowych oraz realizacja projektów przy wykorzystaniu różnorodnego finansowania zewnętrznego.

Plan rozwoju na najbliższe lata zakłada dalszy wzrost skali działalności prowadzonej przez Grupę. Zamiarem Grupy, obok umocnienia się na rodzimym rynku warszawskim, jest realizacja projektów deweloperskich w Trójmieście i poszerzenie oferty o inwestycje we Wrocławiu. W średniookresowej perspektywie celem Grupy jest wzrost poziomu sprzedaży mieszkań do 1-1,2 tys. sztuk rocznie, przy utrzymaniu marży na sprzedaży segmentu powyżej 20%.

W segmencie magazynowym Spółka chce optymalizować zwrot na kapitale poprzez inwestycje w projekty, których cykl realizacji (zakończonyj sprzedażą) jest nie dłuższy niż trzy lata. Modelowa wartość wskaźnika wewnętrznej stopy zwrotu segmentu to co najmniej 18%.

W segmencie pozostałe aktywa nieruchomościowe alokowane są m.in. niezabudowane nieruchomości, na których realizacja projektów deweloperskich będzie możliwa przy spełnieniu przesłanek biznesowych, pozwalających na uzyskanie optymalnych wyników. Projekt Unique Apartments (w ramach projektu Unique Tower) będzie prowadzony w oparciu o umowę franczyzy Royal Tulip.

Strategia Grupy zakłada podejmowanie działań mających na celu ograniczenia wpływu realizowanych przez Grupę inwestycji na środowisko naturalne, w tym minimalizację śladu węglowego m.in. poprzez szersze stosowanie energooszczędnych technologii w budynkach.

### **5.1.2. Segment deweloperski**

Realizacja projektów o profilu mieszkaniowym, to historycznie pierwszy z segmentów działalności deweloperskiej firmy Marvipol, rozwijanej obecnie w ramach Grupy Marvipol Development. W swojej

dotychczasowej działalności Grupa Kapitałowa oddała do użytkowania 8,7 tys. mieszkań i lokali użytkowych z 507 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkalnej i usługowej.

Grupa specjalizuje się w realizacji projektów o podwyższonym standardzie w każdym z segmentów rynku, w którym jest obecna. Dzięki koncentracji na wartości dodanej realizowanych projektów, w tym m.in. ponadczasowej architekturze, wysokiej jakości i solidności wykonania, efektywnej i efektownej aranżacji części wspólnych, Grupa Marvipol Development jest w stanie generować na realizowanych projektach atrakcyjne marże na sprzedaży i ponadnormatywny zwrot z zaangażowanego kapitału, przy zachowaniu atrakcyjnej ceny dla nabywcy.

Rodzimym i podstawowym rynkiem geograficznym działalności Marvipol jest rynek warszawski, na którym firma obecna jest od lat 90-tych XX wieku. W 2017 r., dążąc do dywersyfikacji ryzyk biznesowych oraz optymalnego wykorzystania kapitału firmy, w tym kapitału ludzkiego i know-how, Emitent podjął strategiczną decyzję o wejściu na deweloperski rynek Trójmiasta. W 2020 r. Emitent nabył pierwszą nieruchomość we Wrocławiu, rozszerzając obszar działalności o ten rynek.

#### **Proces realizacji przedsięwzięć deweloperskich mieszkaniowych**

Wieloletnie doświadczenie w realizacji inwestycji deweloperskich na rynku warszawskim umożliwiło Emitentowi wypracowanie efektywnych procedur i stworzenie wydajnego modelu prowadzenia biznesu.

#### ***Identyfikacja gruntów pozyskiwanych pod inwestycje deweloperskie***

Pozyskanie odpowiednich nieruchomości gruntowych pod zabudowę jest jednym z ważniejszych zadań spółek z Grupy Marvipol, determinującym jej dalszy rozwój. Zakupem nieruchomości gruntowych na potrzeby realizacji nowych przedsięwzięć deweloperskich zajmuje się Emitent, bezpośrednio lub za pośrednictwem swoich spółek zależnych powołanych do prowadzenia działalności deweloperskiej. Od początku swojej działalności Grupa zrealizowała szereg transakcji nabycia nieruchomości gruntowych na terenie całej Warszawy, a od 2017 roku także w Gdańsku. W 2020 r. Grupa wkroczyła na teren Wrocławia, gdzie nabyła pierwszy grunt pod inwestycję deweloperską.

Dzięki wieloletniej działalności w segmencie deweloperskim, marka Marvipol postrzegana jest przez właścicieli gruntów oraz pośredników nieruchomościowych jako wiarygodny partner w transakcji sprzedaży nieruchomości. Osoby zatrudnione przez Grupę posiadają aktualne rozeznanie w zakresie terenów inwestycyjnych oraz udokumentowane, wieloletnie doświadczenie w realizacji tego typu transakcji.

Grupa prowadzi stały monitoring sytuacji na polskim rynku gruntów inwestycyjnych, z szczególnym uwzględnieniem rynku warszawskiego, oraz stara się wyszukiwać potencjalnie atrakcyjne działki. Jednocześnie w zakresie identyfikacji atrakcyjnych działek korzysta z usług pośredników (współpraca wyłącznie na zasadzie wynagrodzenia prowizyjnego od faktycznie zrealizowanych transakcji).

#### ***Ocena atrakcyjności gruntu w aspekcie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego***

Przed zakupem danego gruntu każdorazowo przeprowadza się badanie due-diligence, które obejmuje analizę prawną, geologiczną i ocenę potrzeb w zakresie rozbudowy infrastruktury (czynniki te określają



w dużym zakresie koszty realizacji inwestycji). Zarząd Emitenta, we współpracy ze specjalistami ds. nieruchomości, działem sprzedaży i marketingu oraz działem inwestycji, przeprowadza analizę techniczno-finansową w celu określenia odpowiedniego charakteru produktu oraz oceny potencjalnej jego zyskowności. Na tym etapie wykonywane są wstępne projekty architektoniczne, pomagające zespołowi prowadzącemu prace w zakresie analizy techniczno-finansowej w przygotowaniu strategii marketingowej. Taka procedura znacznie zmniejsza ryzyko nieudanego przedsięwzięcia.

Podstawową zasadą, jaką w odniesieniu do działalności deweloperskiej kieruje się Grupa, jest realizacja inwestycji deweloperskich cechujących się dobrą lokalizacją, projektem architektonicznym oraz wysoką jakością wykończenia.

### ***Zakup gruntu***

Jeśli dana działka przejdzie pozytywnie wewnętrzną procedurę oceny, Emitent lub jego spółka zależna, podpisuje przedwstępną umowę kupna/sprzedaży nieruchomości, której wykonanie uzależnione jest co najmniej od pozytywnego wyniku audytu jej stanu prawnego. Warunki zakupu terenu mogą być rozszerzone w zależności od indywidualnych uwarunkowań nieruchomości m.in. w obszarze właścicielskim, administracyjnym, planistycznym, etc. Wykonanie przedwstępnej umowy sprzedaży może być zatem uwarunkowane od regulacji stanu prawnego, działań w zakresie uzyskania różnego rodzaju niezbędnych decyzji administracyjnych, czy też satysfakcjonujących parametrów warunków zabudowy, które powinny co najmniej spełniać założenia przyjęte w analizach, na podstawie których spółka z Grupy podjęła decyzje o zakupie gruntu. W szczególnych sytuacjach, Emitent lub jego spółka zależna podpisują wyłącznie umowę kupna/sprzedaży nieruchomości, przy czym w takim przypadku nieruchomość przechodzi pozytywną ocenę wykonaną przez Emitenta.

W wyniku stosunkowo niewielkiego pokrycia obszaru Warszawy planami zagospodarowania przestrzennego i długotrwałych procedur ich uchwalania, wiele potencjalnie atrakcyjnych gruntów inwestycyjnych ma nieuregulowany status w tym zakresie, w związku z czym uzyskanie warunków zabudowy pozostaje jedyną formą wytycznych planistycznych do dalszego zagospodarowania terenu. W przypadku szczególnie atrakcyjnych działek możliwe jest zakupienie gruntu bez warunków zabudowy. Spółki z Grupy Kapitałowej aktywnie uczestniczą też w przetargach publicznych na sprzedaż nieruchomości - w takich przypadkach audyt stanu prawnego i faktycznego wykonywany jest w trakcie toczących się postępowań, a umowa sprzedaży podpisywana jest bez umów przedwstępnych i warunków zawieszających.

### ***Prace związane z projektem architektonicznym***

Pracownia architektoniczna, wybrana przez Zarząd Emitenta, z grona sprawdzonych na rynku deweloperskim podmiotów w toku postępowania konkursowego, tworzy projekt architektoniczny uwzględniając szczegółowe wytyczne określone w umowie o prace projektowe, w tym m.in.:

- sprzedażowe w zakresie struktury lokali, ich liczby i powierzchni, rozkładu z czytelnym podziałem na strefę nocną i dzienną;
- realizacyjne w zakresie standardu i technologii wykonania inwestycji;
- marketingowe i szereg innych wytycznych do uwzględnienia w dokumentacji projektowej.

W ramach prac projektowych prowadzone są uzgodnienia z gestorami sieci, zarządcami ulic, uzyskiwane są wszystkie konieczne opinie i decyzje wynikające z prawa miejscowego i powszechnie obowiązujących norm i przepisów.

Proces projektowy każdej inwestycji składa się z czterech etapów, kończących się wydaniem przez pracownię:

- architektonicznego projektu koncepcyjnego;
- wielobranżowego projektu koncepcyjnego;
- projektu budowlanego zatwierdzonego decyzją o pozwoleniu na budowę;
- projektu wykonawczego.

Proces projektowy na każdym jego etapie monitorowany i nadzorowany jest przez pracowników lub współpracowników Emitenta. Kompletna i uzgodniona dokumentacja przekazywana jest do działu realizacji Emitenta.

### ***Budowa***

Prowadzący inwestycję dokonuje wyboru generalnego wykonawcy w drodze konkursu i jest on odpowiedzialny za całość prac budowlanych. W procesie wyboru wykonawców ocenia się ich kondycję finansową, zasoby i doświadczenie. Ma to na celu zapewnienie realizacji kontraktu zgodnie z zakładanymi przez Emitenta standardami. Spółka z Grupy Kapitałowej Marvipol Development realizująca daną inwestycję zawiera z wybranym generalnym wykonawcą umowę o roboty budowlane, a następnie przekazuje jej plac budowy. Nadzór nad inwestycją jest prowadzony przez pracowników Emitenta. Grupa zarządzająca całością przedsięwzięcia, dąży do terminowej realizacji poszczególnych jego etapów oraz osiągnięcia wyznaczonych celów w zakresie kosztów. Płatności na rzecz wykonawców są dokonywane etapami, zgodnie z postępowaniem prac. Kary umowne za jakiegokolwiek opóźnienia budowy lub odstąpienia od kontraktu zapewniają z reguły terminowe wykonanie wszystkich prac budowlanych. Spółka z Grupy Kapitałowej realizująca daną inwestycję, w celu zabezpieczenia się przed ewentualnymi roszczeniami z tytułu usterek i uszkodzeń w ciągu okresu gwarancji udzielanej przez generalnego wykonawcę, zatrzymuje określoną kwotę (część ceny kontraktu) w charakterze kaucji gwarancyjnej lub wymaga zabezpieczenia w postaci gwarancji bankowej.

### ***Sprzedaż i marketing***

Działania marketingowe związane z promocją nowego przedsięwzięcia deweloperskiego rozpoczynają się po uzyskaniu ostatecznego pozwolenia na budowę. Sprzedaż rozpoczyna się po otrzymaniu ostatecznej i prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę, ale w uzasadnionych przypadkach może być rozpoczęta już po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. Zawierane przez spółki z Grupy umowy deweloperskie zapewniają wnoszenie przez klientów wpłat w ratach proporcjonalnie do postępów prac w zakresie realizacji inwestycji, zgodnie z ustawą o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. W niektórych projektach zawierane są umowy z klientami przewidujące inny system płatności (np. 10:90 lub 20:80).

Działania w zakresie sprzedaży i marketingu prowadzone są przede wszystkim za pośrednictwem własnego działu sprzedaży Emitenta. Działania marketingowe i promocyjne polegają na umieszczaniu reklam w prasie, uczestnictwie w targach mieszkaniowych oraz zamieszczaniu materiałów informacyjno-promocyjnych w mediach społecznościowych, na własnej stronie internetowej oraz stronach specjalistycznych serwisów internetowych poświęconych rynkowi nieruchomości. Marka i znak firmowy Marvipol i spółek zależnych reklamowane są na ogrodzeniach i billboardach na terenie budowy, co podnosi ich rozpoznawalność na rynku.

Sprzedaż i marketing prowadzony jest przez własny zespół doradców handlowych, których wiedza i kompetencje podnoszone są w drodze wewnętrznych szkoleń. Emitent zapewnia również pracownikom dostęp do literatury specjalistycznej oraz najnowszych raportów i opracowań dotyczących bieżącej sytuacji na rynku mieszkaniowym.

### ***Obsługa klienta***

Po podpisaniu umowy, podczas procesu obsługi posprzedażnej każdy klient ma zapewnioną opiekę dedykowanego dla inwestycji opiekuna, który informuje go o postępie prac budowlanych jego mieszkania oraz o stanie rozliczeń, a także sprawuje pieczę nad sprawami związanymi z zakupem do czasu podpisania aktu notarialnego - umowy wyodrębnienia własności lokalu. Dodatkowo podczas realizacji prac budowlanych klient ma zapewnioną obsługę doradcy technicznego w zakresie zmian aranżacyjnych w lokalu, o ile zechce wprowadzić takie zmiany. Obsługa klienta zwykle nie kończy się wraz z podpisaniem aktu notarialnego umowy wyodrębnienia własności lokalu i utworzeniem przez mieszkańców budynku wspólnoty mieszkaniowej. W ramach obsługi posprzedażowej Grupa posiada wykwalifikowany dział gwarancji zajmujący się obsługą usuwania usterek w okresie rękojmi (5 lat od odbioru lokalu). Ponadto Grupa z reguły zarządza nieruchomością jako zarząd powierzony na określony czas. Emitent zarządza nieruchomościami w okresie od 1 roku do pięciu lat (inwestycje wieloetapowe) po zakończeniu budowy, jakkolwiek okres ten może zostać przedłużony na mocy kolejnej umowy lub skrócony, w wyniku zmiany sposobu zarządu przez wspólnotę mieszkaniową.

### ***Ukończenie budowy i przekazanie budynku do użytkowania***

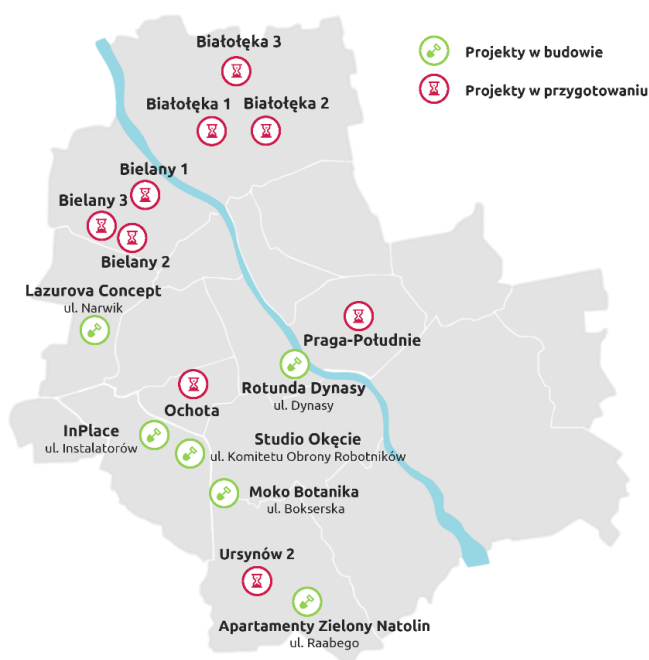
Po ukończeniu budowy następuje formalny odbiór ukończonego budynku. Wcześniej przeprowadzona jest przez Inwestora dodatkowa wewnętrzna kontrola lokali. Odbiór budynku jest wieloetapowy. Poszczególne fazy realizacji projektu kontrolowane są przez zewnętrzne podmioty, inspektorów nadzoru budowlanego, przedstawicieli generalnego wykonawcy oraz Klientów.

### **Portfel projektów deweloperskich**

Na poniższym rysunku przedstawiono projekty deweloperskie w Warszawie, Gdańsku i Wrocławiu.

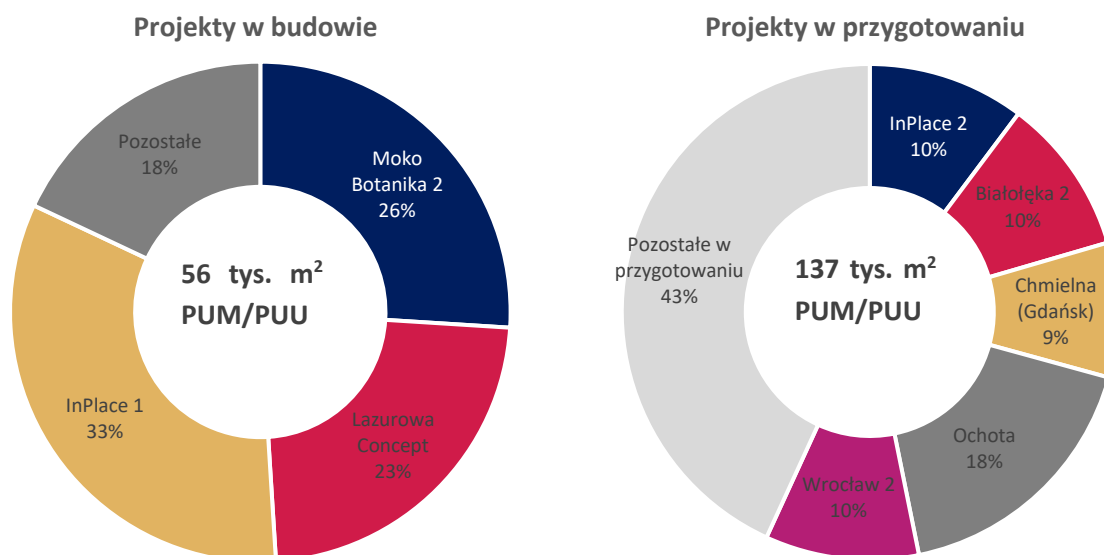
**Warszawa**

**Gdańsk**



Źródło: Emitent

Portfel projektów deweloperskich Grupy Marvipol Development tworzą 23 inwestycje w budowie i w przygotowaniu (w tym warunkowo nabytych), zlokalizowanych w Warszawie, Gdańsku, Sopocie i we Wrocławiu. Łączna powierzchnia użytkowa projektów w banku ziemi wynosi 193 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkalnej i usługowej, z czego 29 proc. stanowi powierzchnia projektów w budowie.



Źródło: Emitent; dane na 25.05.2022 r.

PROSPEKT PODSTAWOWY

Grupa na dzień 25.05.2022 r. prowadziła realizację następujących inwestycji: Moko Botanika 2 (Mokotów), Studio Okęcie (Włochy), Rotunda Dynasy (Śródmieście), Lazurova Concept (Bemowo), Apartamenty Zielony Natolin (Ursynów), InPlace I (Włochy) w Warszawie.

Harmonogram inwestycji będących w realizacji na dzień 25.05.2022 r. przedstawiono w poniższej tabeli:

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )	Liczba sprzedanych lokali (stan na 31.03.2022 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Kłopotowskiego 11*	75	4	73	II kw. 2020 r.	II kw. 2022 r.
Studio Okęcie	94	3,6	94	IV kw. 2020 r.	I kw. 2023 r.
Rotunda Dynasy	25	3,1	9	IV kw. 2020 r.	I kw. 2023 r.
Moko Botanika II	290	14,8	290	I kw. 2021 r.	III kw. 2022 r.
Lazurova Concept	235	12,6	177	II kw. 2021 r.	I kw. 2023 r.
Apartamenty Zielony Natolin	68	3,1	38	III kw. 2021 r.	II kw. 2023 r.
In Place I	371	18,4	36	II kw. 2022 r.	III kw. 2024 r.

Źródło: Emitent; \*budowa zakończona po 31.03.2022 r.

W 2020 r. Grupa Marvipol Development sfinalizowała zakupy nieruchomości w dzielnicy Bielany w Warszawie, nabyła nieruchomości w dzielnicach Białołęka, Bemowo, Ursynów i Włochy w Warszawie, jak również kupiła nieruchomość we Wrocławiu. W 2021 r. Grupa Marvipol Development nabyła nieruchomości w dzielnicach: Białołęka (dwie nieruchomości), Bielany, Ochota, Praga-Południe i Ursynów w Warszawie, w Gdańsku oraz we Wrocławiu.

Harmonogram inwestycji będących w banku ziemi i planowanych do realizacji na dzień 25.05.2022 r. przedstawiono w poniższej tabeli:

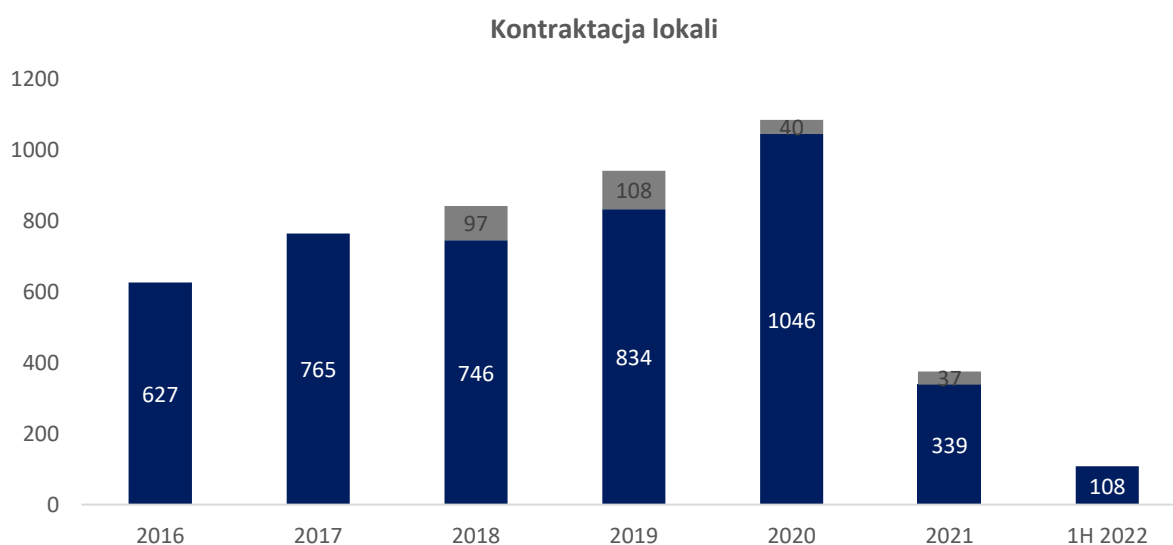
Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )	Liczba sprzedanych lokali (stan na 31.03.2022 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Wrocław 1	134	6,4	-	III kw. 2022 r.	II kw. 2024 r.
Gdańsk Olszynka	72	6,8	-	III kw. 2022 r.	III kw. 2024 r.
Białołęka 2 etap I	160	7,8	-	III kw. 2022 r.	II kw. 2024 r.
Chmielna (Gdańsk)	319	12,1	-	III kw. 2022 r.	III kw. 2024 r.
Bielany 2	78	4,9	-	I kw. 2023 r.	IV kw. 2024 r.
Ochota	503	24,3	-	IV kw. 2022 r.	IV kw. 2025 r.
Wrocław 2	240	13	-	IV kw. 2022 r.	III kw. 2024 r.
Białołęka 1	216	10	-	I kw. 2023 r.	IV kw. 2024 r.
Bielany 1 etap I	32	6,3	-	I kw. 2023 r.	II kw. 2024 r.
Bielany 3	84	4,6	-	II kw. 2023 r.	II kw. 2025 r.
Białołęka 2 etap II	127	6,2	-	II kw. 2023 r.	I kw. 2025 r.
In Place 2	280	14,3	-	III kw. 2023 r.	III kw. 2025 r.
Białołęka 3	141	6,6	-	III kw. 2023 r.	II kw. 2025 r.

Ursynów II	61	3	-	IV kw. 2023 r.	IV kw. 2025 r.
Bielany 1 etap II	16	3,1	-	IV kw. 2024 r.	II kw. 2026 r.
Praga Południe	50	3,5	-	I kw. 2026 r.	I kw. 2028 r.

Źródło: Emitent

### Kontraktacja lokali

Poniższy wykres przedstawia kontraktację (zawarte przedwstępne i deweloperskie umowy sprzedaży) lokali mieszkaniowych i usługowych według projektów w latach 2016 – 1H 2022:



Źródło: Emitent; \*część lokali w projekcie Unique Tower jest prezentowana w segmencie pozostałe aktywa nieruchomościowe

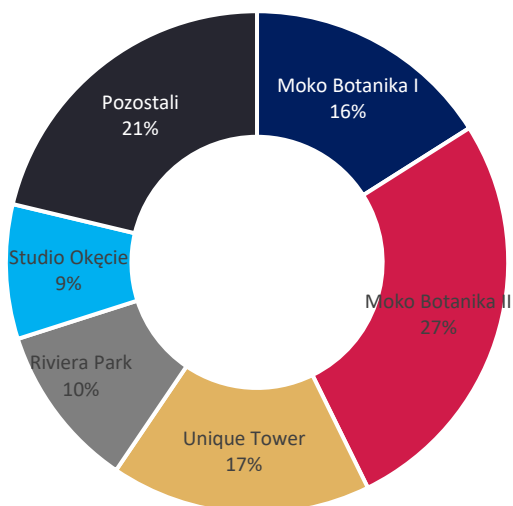
W 2020 r. Grupa Marvipoł Development zawarła 1086 umów sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych (z czego 40 to umowy dotyczące Unique Apartments), o 15% więcej niż w 2019 r. Kluczowy wpływ na wzrost sprzedaży lokali miała pakietowa sprzedaż 655 lokali w inwestycjach: Moko Botanika I i II, Studio Okęcie i Unique Tower do podmiotów z grupy Heimstaden Bostad, co zostało opisane szerzej w dalszej części tego punktu Prospektu.

W okresie 2021 r. Grupa sprzedała 376 lokali (z czego 37 to umowy dotyczące Unique Apartments). Wartość sprzedanych mieszkań i lokali usługowych w 2021 roku to 369,0 mln PLN.

W okresie 1H 2022 r. Grupa sprzedała 108 lokali, wobec 156 umów w 1H 2021 r. Wartość sprzedanych mieszkań i lokali usługowych w 1H 2022 roku to 87 mln PLN. Kluczowy wpływ na wyniki sprzedaży Grupy miała ograniczona oferta sprzedażowa, jak również sytuacja rynkowa (wzrost kosztów finansowania hipotecznego oraz ograniczenie jego dostępności, pogorszenie nastrojów konsumenckich m.in. w związku z sytuacją polityczną w regionie).

Najwięcej lokali w 2020 r. zostało sprzedanych w ramach projektu Moko Botanika (174 lokale w etapie I oraz 290 lokali w etapie II). Ponadto, Grupa sprzedała 182 lokale w projekcie Unique Tower, 115 w projekcie Riviera Park, 94 lokale w Studio Okęcie oraz 231 lokali w pozostałych inwestycjach.

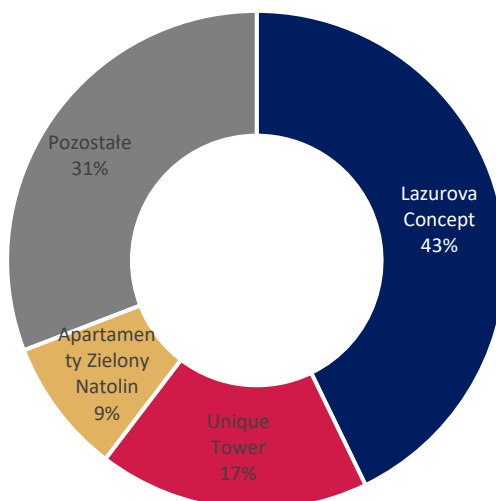
**Struktura sprzedaży w 2020 r.**



Źródło: Emitent; \*część lokali w projekcie Unique Tower jest prezentowana w segmencie pozostałe aktywa nieruchomościowe

W 2021 r. najwięcej lokali zostało sprzedanych w ramach projektu Lazurova Concept (161 lokali). Ponadto, Grupa sprzedała 66 lokali w projekcie Unique Tower (37 w części inwestycyjnej), 33 lokale w projekcie Apartamenty Zielony Natolin oraz 116 lokali w pozostałych inwestycjach.

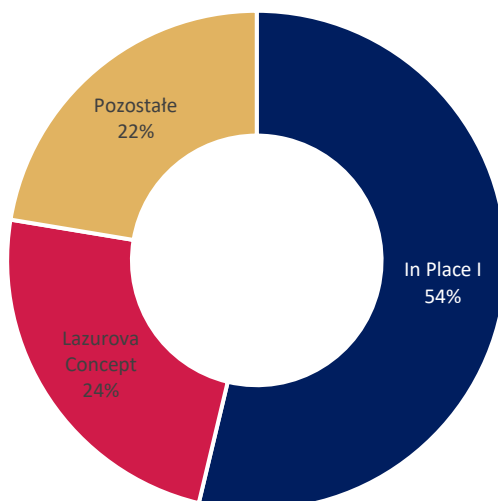
**Struktura sprzedaży w 2021 r.**



Źródło: Emitent; \*część lokali w projekcie Unique Tower jest prezentowana w segmencie pozostałe aktywa nieruchomościowe

W trakcie pierwszego kwartału 2022 r. największą popularnością cieszyła się inwestycja In Place I, gdzie sprzedano 36 lokali oraz Lazurova Concept (sprzedaż 16 sztuk). W pozostałych inwestycjach sprzedano 15 lokali.

Struktura sprzedaży w 1Q 2022 r.



Źródło: Emitent;

### Oferta lokali

Ofertę dostępnych do sprzedaży lokali na dzień 31.03.2022 r. przedstawiono w poniższej tabeli:

Inwestycja	Lokale niesprzedane		Wszystkie lokale w inwestycji		Przewidziany termin zakończenia inwestycji
	Liczba	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )	Liczba	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )	
Lokale z ukończonych inwestycji	33	4,9	-	-	-
Lazurova Concept	58	3,3	235	12,6	I kw. 2023 r.
Rotunda Dynasy	16	1,8	25	3,1	I kw. 2023 r.
Apartamenty Zielony Natolin	30	1,4	68	3,1	II kw. 2023 r.
In Place 1	335	16,7	371	18,4	III kw. 2024 r.
<b>Razem</b>	<b>472</b>	<b>28,1</b>	-	-	-

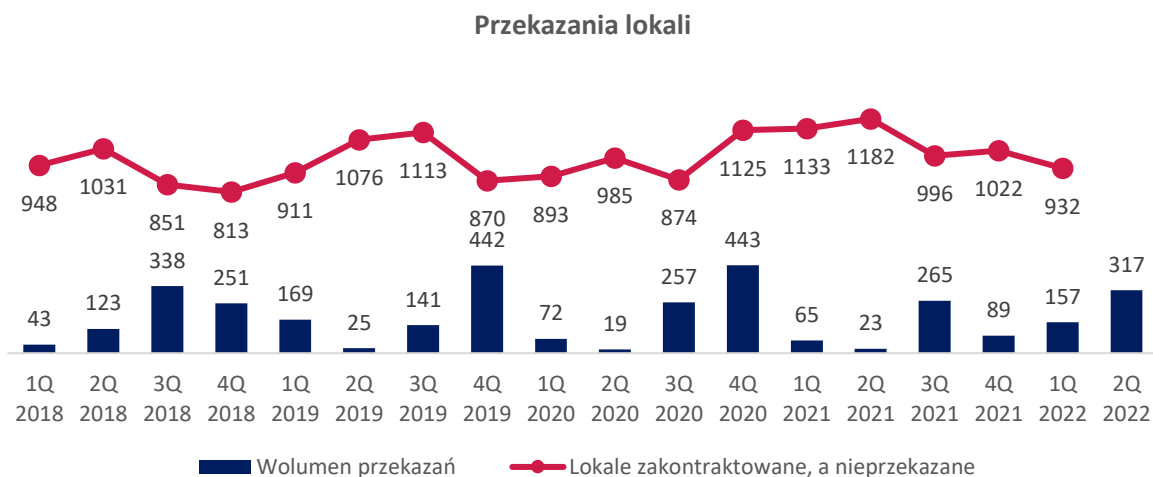
Źródło: Emitent

Według stanu na dzień 31.03.2022 r. Grupa posiadała w ofercie 472 lokale niesprzedane, z czego budowa 33 była zakończona. Łączna powierzchnia użytkowa tych lokali to 28,1 tys. m<sup>2</sup>.



## Przekazania lokali

Na poniższym wykresie przedstawiono wolumen przekazania lokali (zakończonych protokołem zdawczo odbiorczym) oraz liczbę lokali zakontraktowanych, a nieprzekazanych do klientów w okresie 1Q 2018 – 2Q 2022:



Źródło: Emitent; \*Dane nie uwzględniają wpływu sprzedaży lokali inwestycyjnych w Unique Apartments na wolumen lokali zakontraktowanych, a nieprzekazanych. Ponadto w 1Q 2022 Grupa wydała 67 lokali inwestycyjnych, ujmowanych w segmencie pozostałe aktywa nieruchomościowe, a w 2Q 2022 101 lokali inwestycyjnych.

W 2020 r. Grupa Marvipol Development zakończyła realizację czterech stołecznych inwestycji: ostatniego etapu projektu Riviera Park, ostatnich etapów inwestycji Central Park Ursynów, projektu Topiel No 18 oraz Domu przy Okrzei.

W 2020 r. Grupa Marvipol Development przekazała nabywcom 791 lokali mieszkalnych i usługowych, wobec 777 w 2019 r. Wartość wydanych mieszkań i lokali usługowych w 2020 r. to 423,9 mln PLN, wobec 286,7 mln PLN w roku poprzednim. Średnia marża brutto na projektach deweloperskich wyniosła w 2020 r. 24,4%, co oznacza wzrost względem poprzedniego okresu (22,9%).

W poniższej tabeli przedstawiono przychody ze sprzedaży lokali w podziale na projekty za rok 2020:

Projekt	Lokale przekazane klientom w 2020 r.			
	Liczba	Przychód ze sprzedaży (tys. zł)	Koszt własny sprzedaży (tys. zł)	Marża brutto
Riviera Park 4	275	97 396	(78 858)	19,0%
Riviera Park 3	59	24 735	(17 828)	27,9%
Central Park Ursynów 5+6	279	126 456	(112 760)	10,8%
Central Park Ursynów 4	27	14 667	(10 664)	27,3%
Dom przy Okrzei	78	50 676	(32 037)	36,8%
Topiel No 18	38	78 098	(46 948)	39,9%
Cascade Residence	23	24 048	(16 138)	32,9%
Pozostałe gotowe lokale	12	7 799	(5 419)	30,5%

PROSPEKT PODSTAWOWY

Projekt	Lokale przekazane klientom w 2020 r.			
	Liczba	Przychód ze sprzedaży (tys. zł)	Koszt własny sprzedaży (tys. zł)	Marża brutto
<b>Razem</b>	<b>791</b>	<b>423 876</b>	<b>(320 652)</b>	<b>24,4%</b>

Źródło: Emitent

W 2021 r. Grupa Marvipol Development zakończyła realizację dwóch stołecznych inwestycji: W Apartments, Unique Tower, oraz Dwie Motławy w Gdańsku.

W 2021 r. Grupa Marvipol Development przekazała nabywcom 554 lokale mieszkalne i usługowe, wobec 791 w 2020 r. Wartość wydanych mieszkań i lokali usługowych w 2021 r. to 386,7 mln PLN, wobec 423,9 mln PLN w roku poprzednim. Średnia marża brutto na projektach deweloperskich wyniosła w 2021 r. 28,5%, co oznacza wzrost względem poprzedniego okresu (24,4%).

W poniższej tabeli przedstawiono przychody ze sprzedaży lokali w podziale na projekty za rok 2021:

Projekt	Lokale przekazane klientom w 2021 r.			
	Liczba	Przychód ze sprzedaży (tys. zł)	Koszt własny sprzedaży (tys. zł)	Marża brutto
W Apartments	212	173 560	(124 631)	28,2%
Unique Tower*	130	69 641	(46 384)	33,4%
Dwie Motławy	100	52 447	(40 327)	23,1%
Central Park Ursynów	42	24 213	(20 433)	15,6%
Riviera Park 4	34	13 267	(9 952)	25,0%
Topiel No 18	14	32 142	(20 350)	36,7%
Pozostałe gotowe lokale	22	21 448	(14 420)	32,8%
<b>Razem</b>	<b>554</b>	<b>386 717</b>	<b>(276 496)</b>	<b>28,5%</b>

Źródło: Emitent; \*Pozycja uwzględnia przychody ze sprzedaży lokali inwestycyjnych, przypisane do segmentu pozostałych aktywów nieruchomościowych. W przychodach okresu rozpoznanych zostało 51 proc. ceny sprzedaży lokali inwestycyjnych.

W pierwszym kwartale 2022 r. Grupa Marvipol Development zakończyła realizację inwestycji: Moko Botanika I. Grupa przekazała nabywcom 224 lokale mieszkalne i usługowe, wobec 65 w 1Q 2021 r. (w tym 69 lokali z projektu Unique Tower, segment pozostałych aktywów nieruchomościowych). Wartość wydanych mieszkań i lokali usługowych w 1Q 2022 r. to 119,9 mln PLN. Średnia marża brutto na projektach deweloperskich wyniosła 24,5%.

W poniższej tabeli przedstawiono przychody ze sprzedaży lokali w podziale na projekty za okres 1Q 2022:

Projekt	Lokale przekazane klientom			
	Liczba	Przychód ze sprzedaży (tys. zł)	Koszt własny sprzedaży (tys. zł)	Marża brutto
Moko Botanika I	146	77 000	(56 023)	27,2%
Unique Tower*	69	36 984	(30 564)	17,4%
Pozostałe gotowe lokale	9	5 955	(4 011)	32,6%
<b>Razem</b>	<b>224</b>	<b>119 939</b>	<b>(90 598)</b>	<b>24,5%</b>

Źródło: Emitent; \*Pozycja uwzględnia przychody ze sprzedaży lokali inwestycyjnych, przypisane do segmentu pozostałych aktywów nieruchomościowych

Ponadto, liczba wydanych mieszkań i lokali usługowych w 2Q 2022 roku wyniosła 317 szt., co daje narastająco od 1 stycznia 2022 r. 541 szt. Wartość wydanych mieszkań i lokali usługowych w 2Q 2022 roku wyniosła 226,6 mln PLN, co daje narastająco od 1 stycznia 2022 r. 361,8 mln PLN. Na wynik finansowy w 2Q 2022 roku mają wpływ głównie przekazania lokali w projektach Unique Tower - część inwestycyjna (101 lokali), Unique Tower - część mieszkaniowa (98 lokali), Kłopotowskiego 11 (67 lokali) oraz Moko Botanika (47 lokali). Wartość wydanych w II kwartale 2022 roku mieszkań i lokali usługowych zawiera wydania lokali z części inwestycyjnej projektu Unique Tower o wartości 76,8 mln PLN (narastająco od stycznia 2022 r. 123,5 mln PLN), które stanowią przedmiot leasingu zwrotnego i zostaną rozpoznane w przychodach zgodnie z MSSF 16 Leasing. Emitent wyjaśnia że ostateczne dane operacyjne dotyczące sprzedaży lokali zostaną opublikowane w raporcie okresowym za 1 półrocze 2022 r. (planowana data publikacji to 28.08.2022 r.).

Na dzień 31 marca 2022 r. Grupa posiadała 932 lokale mieszkalne i usługowe, dla których do końca marca 2022 r. zostały zawarte umowy sprzedaży (warunkowe, rezerwacyjne), ale nie doszło do przekazania lokali nabywcom. Wartość zawartych umów netto to 626,9 mln zł.

Inwestycja	Lokale sprzedane, a nieprzekazane nabywcom			Przewidziany termin zakończenia inwestycji
	Liczba	PUM/PUU (m <sup>2</sup> )	Wartość umów (tys. zł)	
Unique Tower	162	7 658	137 883	Ukończony
Moko Botanika 1	47	2 140	21 392	Ukończony
Kłopotowskiego 11	73	3 357	47 698	Ukończony *
Moko Botanika 2	290	14 759	155 266	III kw. 2022 r.
Studio Okęcie	94	3 628	38 761	I kw. 2023 r.
Lazurova Concept	177	9 317	105 574	I kw. 2023 r.
Rotunda Dynasy	9	1 242	65 313	I kw. 2023 r.
Apartamenty Zielony Natolin	38	1 673	25 788	II kw. 2023 r.
In Place 1	36	1 647	21 668	III kw. 2024 r.
Pozostałe	6	537	7 596	-
<b>Razem</b>	<b>932</b>	<b>45 958</b>	<b>626 939</b>	-

Źródło: Emitent; \*Inwestycja ukończona po zakończeniu okresu sprawozdawczego

### Transakcja z Heimstaden Bostad

Kluczowy wpływ na strukturę sprzedaży lokali w 2020 r. miała wpływ transakcja z Heimstaden Bostad.

Przedmiotem transakcji jest sprzedaż 668 lokali w inwestycjach: Moko Botanika (I i II), Studio Okęcie i Unique Tower (wieża D) za kwotę 362,1 mln zł netto. Rozmowy z kupującym ws. pakietowej sprzedaży

zostały zainicjowane we wrześniu 2020 r. 22 grudnia 2020 r., w efekcie prowadzonych rozmów, między stronami zostały zawarte umowy rezerwacyjne sprzedaży dla 655 lokali w ww. inwestycjach. Zakończenie negocjacji oraz zawarcie umów przedwstępnych sprzedaży 655 lokali miało miejsce 27 stycznia 2021 r. (umowy ws. sprzedaży dodatkowych 13 lokali zostały zawarte w późniejszym terminie), a następnie strony zawarły aneksy do umów. Zgodnie z zawartymi umowami Grupa zobowiązała się do wybudowania i przekazania nabywcom lokali w maksymalnym terminie do 2 sierpnia 2022 dla I etapu Moko Botanika, do 3 marca 2023 r. dla II etapu Moko Botanika, do 31 lipca 2023 r. dla projektu Studio Okęcie, oraz do 31 stycznia 2023 r. dla projektu Unique Tower. Jednocześnie z zawarciem umów przedwstępnych podmioty z grupy Heimstaden Bostad wpłaciły zaliczki w łącznej kwocie 129,0 mln zł netto (30% łącznej ceny dla lokali z Unique Tower oraz po 35% ceny dla lokali z projektów Moko Botanika i Studio Okęcie). Zapłata pozostałej części cen realizowana jest w ratach wraz z postępowaniem realizacji ww. inwestycji. Przychody ze sprzedaży lokali w ramach przedmiotowych umów będą rozpoznawane zgodnie z MSSF 15, tj. po przekazaniu lokali nabywcom.

Poniżej przedstawiono podsumowanie tabelaryczne transakcji:

Projekt	Liczba lokali	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )	Łączna wartość sprzedaży (tys. zł)	Cena sprzedaży za m <sup>2</sup> PUM/PUU (tys. zł)	Umowny termin przekazania nabywcy
Unique Tower, budynek D	138	5,6	91 096	16,3	I kw. 2023
Moko Botanika	436	22,1	232 266	10,5	III kw. 2022 (etap I) I kw. 2023 (etap II)
Studio Okęcie	94	3,6	38 761	10,8	III kw. 2023
<b>Razem</b>	<b>668</b>	<b>31,3</b>	<b>362 124</b>	<b>11,6</b>	

Źródło: Emitent

### Zakupy gruntów pod projekty mieszkaniowe

W 2020 r. Grupa zakupiła pięć gruntów w Warszawie oraz jeden we Wrocławiu. Cena zakupu wyniosła 132,9 mln zł, planowana powierzchnia zabudowy to 68,2 tys. m<sup>2</sup> PU. W 2021 r. Grupa zakupiła sześć gruntów w Warszawie oraz po jednym we Wrocławiu i w Gdańsku. Cena zakupu wyniosła 204,9 mln zł, planowana powierzchnia zabudowy to 77,1 tys. m<sup>2</sup> PU.

Nieruchomość	Rok zakupu	Cena zakupu (tys. zł)	Planowana PU budynków do posadowienia (tys. m <sup>2</sup> )	Udział kosztu gruntu w m <sup>2</sup> PU (tys. zł)
Bemowo	2020	24 700	12,6	2,0
Białołęka 1	2020	12 000	9,7	1,2

PROSPEKT PODSTAWOWY

Bielany 2	2020	6 641	4,7	1,4
Ursynów	2020	3 560	3,2	1,1
Włochy	2020	78 000	31,0	2,5
Wrocław	2020	8 000	7,0	1,1
Białołęka 2	2021	20 000	15,0	1,3
Gdańsk	2021	15 500	6,8	2,3
Ursynów 2	2021	12 000	3,1	3,9
Ochota	2021	91 400*	25,0	3,7
Wrocław 2	2021	31 120	13,0	2,4
Białołęka 3	2021	10 500	7,0	1,5
Praga Południe	2021	15 000	3,5	4,3
Bielany 3	2021	9 400	4,0	2,3
<b>Razem</b>		<b>337 821</b>	<b>111,3</b>	<b>2,4</b>

Źródło: Emitent; \*cena zakupu wyniosła 20 mln EUR i została przeliczona po kursie EURPLN=4,57 z dnia zawarcia umowy

Dla porównania, wartość transakcji zakupu nieruchomości pod projekty mieszkaniowe w 2018 r. wyniosła 32,3 mln zł (7,8 tys. m<sup>2</sup> PU), zaś w 2019 r. 54,3 mln zł (23,7 tys. m<sup>2</sup> PU).

### 5.1.3. Segment magazynowy

Segment magazynowy to drugi z obszarów działalności Grupy Kapitałowej Marvipol Development. Segment jest rozwijany w ramach Grupy Kapitałowej od 2015 r., kiedy to Grupa Marvipol Development, dążąc do dywersyfikacji ryzyk biznesowych i osiągnięcia atrakcyjnego zwrotu z zaangażowanego kapitału, nawiązała współpracę z Grupą Panattoni, liderem rynku magazynowego w Polsce i w Europie, w zakresie wspólnej realizacji projektów magazynowych.

Działalność deweloperska magazynowa ma w założeniu charakter inwestycyjny i prowadzona jest w Grupie Kapitałowej jako wspólne przedsięwzięcie z Grupą Panattoni za pośrednictwem spółek celowych. Z tego względu wynik na tej działalności, zgodnie z MSSF 11, jest prezentowany w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej jako udziały w zyskach spółek współkontrolowanych w ramach segmentu magazynowego. Wyniki finansowe spółek celowych konsolidowanych przez Grupę w ramach działalności deweloperskiej magazynowej są przekształcane na każdy dzień bilansowy i za każdy okres sprawozdawczy zgodnie z MSSF. Zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości, przekształcenie wiąże się z każdorazową oceną, czy nieruchomości inwestycyjne

działalności deweloperskiej magazynowej spełniają warunki konieczne do wyceny według wartości godziwej zgodnie z MSR 40. W związku z powyższym, kwartalne przeszacowania są dokonywane na podstawie zakładanej rentowności całego projektu proporcjonalnie do postępów prac, mierzonych poprzez ponoszone nakłady inwestycyjne. Taka wycena korygowana jest o procentowy udział Grupy w podziale zysków, zgodny z umowami spółek zaangażowanych w każdy z prowadzonych projektów oraz o koszty związane z zarządzaniem i nadzorem właścicielskim Grupy.

W ramach segmentu magazynowego Grupa Marvipol Development prowadzi większość projektów w trybie inwestycyjnym, tj. projektach o niskim ryzyku biznesowym – inwestycjach w bardzo dobrych lokalizacjach, gdzie komercjalizacja odbywa się wraz z postępem budowy oraz może realizować projekty typu BTS (build-to-suit - obiekty projektowane i budowane dla dedykowanego odbiorcy). Strategia rozwoju segmentu zakłada koncentrację na projektach, których cykl realizacji (zakończonej sprzedażą) nie powinien być dłuższy niż dwa lata.

Proces realizacji projektów magazynowych obejmuje następujące etapy:

- 1) Przygotowanie do inwestycji;
- 2) Zakup gruntów;
- 3) Budowa;
- 4) Komercjalizacja;
- 5) Odsprzedaż.

Kluczowym elementem prowadzenia inwestycji jest posiadanie właściwej nieruchomości. Liczba takich nieruchomości jest ograniczona, choć na skutek rozwoju sieci dróg ciągle pojawiają się kolejne dogodnie lokalizacje. Działka budowlana pod budownictwo magazynowe musi mieć odpowiednio dużą powierzchnię, regularny kształt i być płaska. Musi być przy tym odpowiednio zlokalizowana – tj. we właściwym rejonie, z reguły w pobliżu większych ośrodków miejskich, w bezpośrednim sąsiedztwie ważnych węzłów drogowych. Główna przewaga konkurencyjna Grupy w tym obszarze polega na ponad dwudziestoletnim doświadczeniu w nabywaniu gruntów inwestycyjnych oraz na współpracy z Grupą Panattoni, która jest zdecydowanym liderem w Polsce w zakresie realizacji centrów logistyczno-magazynowych. Grupa Panattoni posiada bank ziemi w formie działek zlokalizowanych w kluczowych punktach. Etap przygotowania do inwestycji, oprócz wyszukania działki, obejmuje projektowanie we współpracy z renomowanymi biurami architektonicznymi i uzyskanie niezbędnych zezwoleń na budowę.

Zakup gruntu realizowany jest przez spółki celowe współkontrolowane przez Grupę oraz Grupę Panattoni. Budowa jest realizowana we współpracy z uznanymi firmami budowlanymi, których paleta jest szeroka, więc nie ma ryzyka uzależnienia od konkretnego wykonawcy.

Komercjalizacja polega na wynajęciu powierzchni magazynowych w zbudowanym centrum magazynowym zainteresowanym podmiotom. Proces ten rozpoczyna się już na etapie budowy (czasami nawet wcześniej) i zwykle kończy w okresie kilku do kilkunastu miesięcy po zakończeniu budowy. W zakresie najmu Grupa współpracuje ze wszystkim wiodącymi pośrednikami w najmie powierzchni magazynowych, jak JLL, Colliers, BNP Paribas RE, Axi Immo itp. Z uwagi na ciągle rosnące

zapotrzebowanie na powierzchnie magazynowe oraz doświadczenie Panattoni proces komercjalizacji przebiega bardzo sprawnie.

Odsprzedaż polega na zbyciu centrum logistyczno-magazynowego inwestorowi końcowemu. Z reguły jest nim wyspecjalizowany fundusz inwestycyjny. Nieruchomości magazynowe są bardzo chętnie kupowane przez tego rodzaju inwestorów, gdyż zapewniają bardzo stabilny dochód i rentowność (*yield*), na ogół nieco wyższe niż w przypadku np. powierzchni biurowych, co obecnie nabrało istotnego znaczenia. Inwestorami nabywającymi tego rodzaju nieruchomości są często fundusze typu REIT. Ta forma inwestowania jest popularna na świecie od ponad pół wieku. Również w Polsce prawdopodobnie w przyszłości pojawią się takie rozwiązania, gdy tylko pozwolą na to ramy prawne. Typowy REIT (Real Estate Investment Trust), to spółka-fundusz, lokujący swoje aktywa w nieruchomości przynoszące stałe dochody z najmu a dodatkowo jest uprzywilejowana pod względem podatkowym i wypłacająca systematycznie większość swoich zysków jako dywidendę. W Polsce na dzień dzisiejszy brak jest regulacji prawnych i podatkowych dla REIT, jednak ustawodawca rozpoczął pracę nad takimi rozwiązaniami – co może oznaczać zwiększenie się liczby krajowych podmiotów inwestujących w skomercjalizowane nieruchomości magazynowe.

### Portfel projektów magazynowych

Na poniższej ilustracji przedstawiono projekty magazynowe Grupy wg stanu na dzień 25.05.2022 r.:

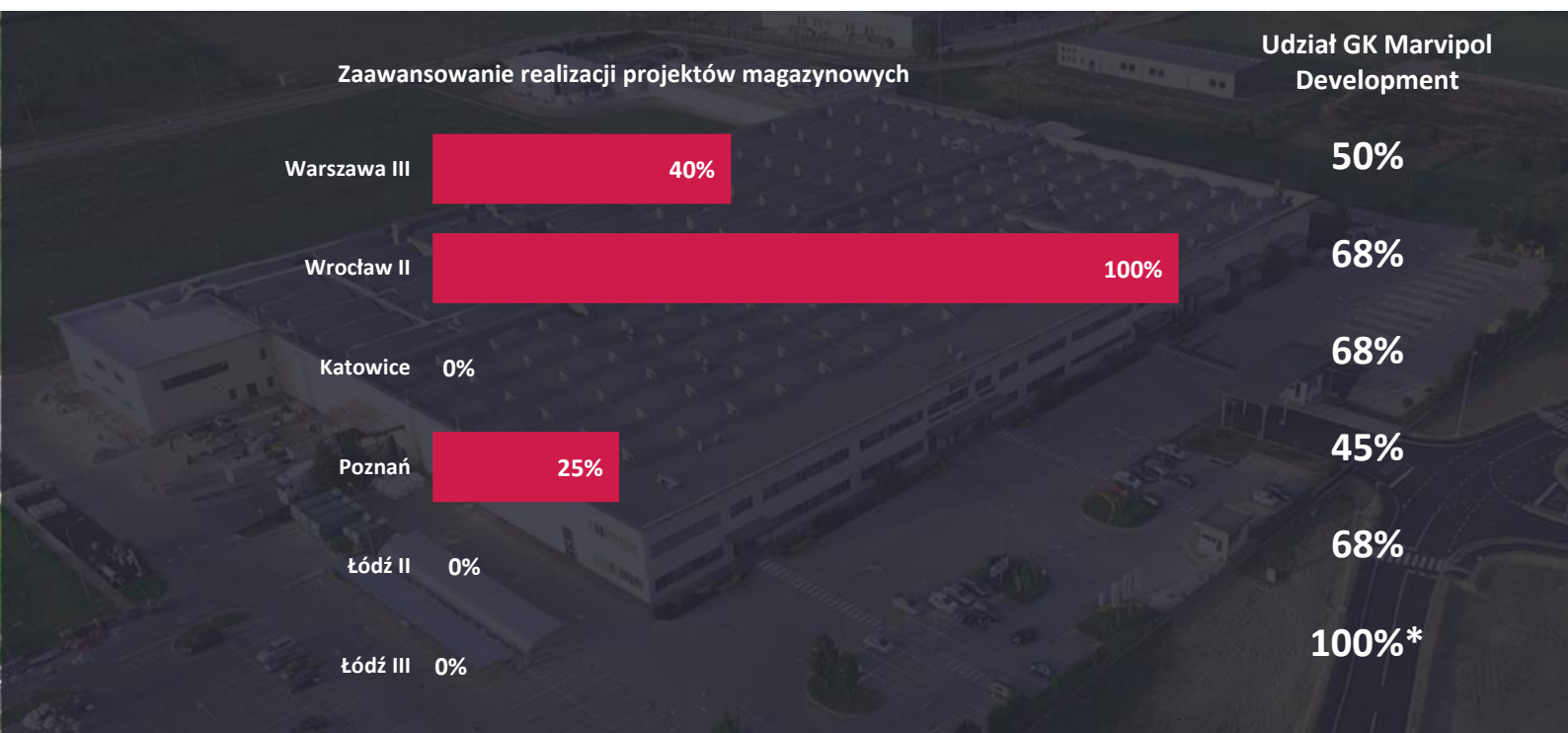


 Inwestycje w realizacji   
  Inwestycje sprzedane w 2022 r.  
 Zrealizowane inwestycje

Źródło: Emitent;

Projekt	GLA (tys. m <sup>2</sup> )	Status projektu
IC 135 Warszawa III	41	W budowie
IC 149 Wrocław II	19	Wybudowany
Zynwalin Katowice	39	W budowie
IC 195 Poznań	61	W budowie
IC 187 Łódź II	20	W budowie
IC 229 Łódź III	82	W budowie
<b>Razem</b>	<b>262</b>	-
IC 112 Warszawa IV	9	Sprzedany w 2022 r.
<b>Sprzedane w 2022 r. razem</b>	<b>9</b>	-
<b>Sprzedane w latach 2017-2021</b>	<b>541</b>	-

Na dzień 25.05.2022 r. portfel projektów magazynowych Grupy Marvipol Development tworzy 6 projektów (w budowie oraz oddanych do użytkowania) z 262 tys. m<sup>2</sup> łącznej powierzchni wynajmowalnej brutto (GLA), zlokalizowanych w Warszawie, oraz w rejonach Katowic, Łodzi, Poznania i Wrocławia.



Źródło: Emitent; \*docelowo 52%

Grupa Kapitałowa w 2022 r. kontynuuje realizację i komercjalizację projektów:

- Warszawa III (IC 135), z 41 tys. m<sup>2</sup> GLA, zakończenie budowy planowane jest na IV kw. 2022 r.,
- Wrocław II (IC 149) z 19 tys. m<sup>2</sup> GLA (z których 57% jest wynajęte), budowa została zakończona w II kw. 2022 r.
- Katowice (Zynwalin Investments) z 39 tys. m<sup>2</sup> GLA, zakończenie budowy planowane jest na II kw. 2023 r.
- Poznań (IC 195) z 61 tys. m<sup>2</sup> GLA (z których 77% jest wynajęte), zakończenie budowy planowane jest na IV kw. 2022 r.
- Łódź (IC 187) z 20 tys. m<sup>2</sup> GLA, zakończenie budowy planowane jest na I kw. 2023 r.

W 2022 r. Grupa rozpoczęła realizację jednego nowego projektu magazynowego:

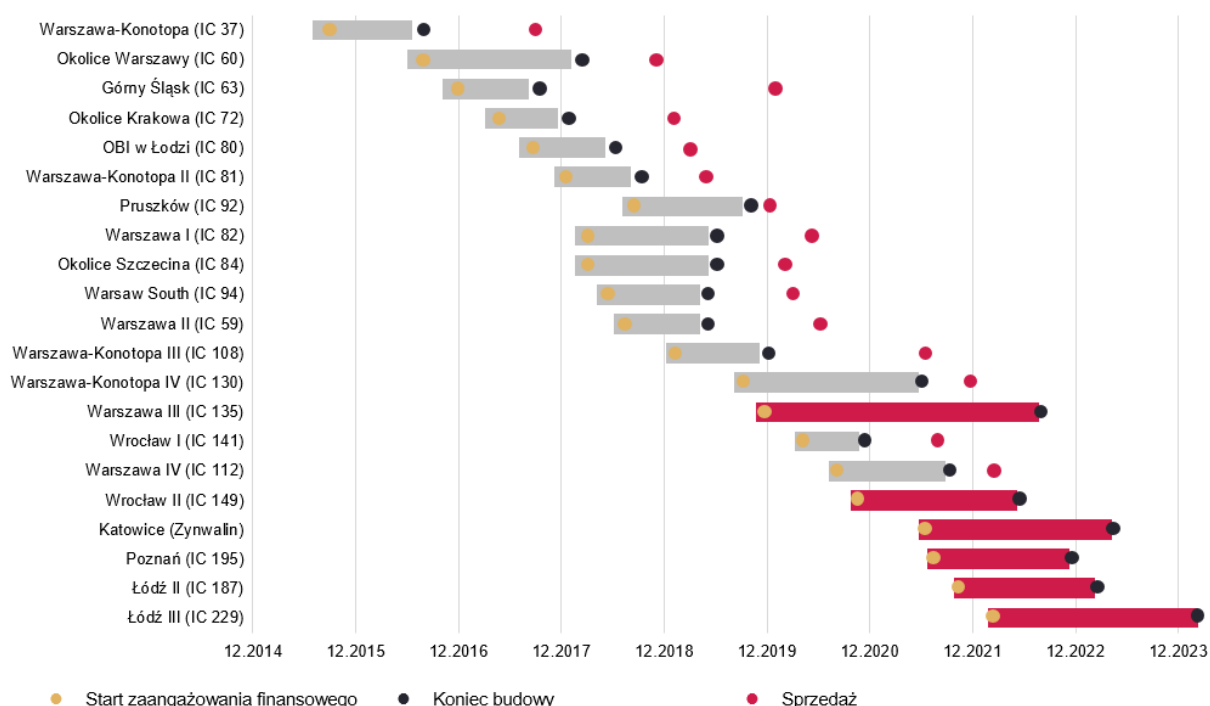
- 21 marca PDC IC 229 Sp. z o.o., spółka zależna Marvipol Logistics S.A. zawarła z Panattoni Development Europe Sp. z o.o. umowy dotyczące realizacji obiektu magazynowego w Łodzi (82 tys. m<sup>2</sup> GLA).



Po dniu bilansowym, 28 kwietnia 2022 r. Marvipol Logistics S.A. zawarła umowę sprzedaży całości posiadanych udziałów w spółce PDC Industrial Center 112 Sp. z o.o., właściciela projektu Warszawa IV (9 tys. m<sup>2</sup> GLA).

### Harmonogram realizacji projektów

Poniżej przedstawiono harmonogram realizacji projektów magazynowych. Emitent zaznacza, że bieżąca sytuacja ekonomiczna w kraju oraz sytuacja na rynku nieruchomości mogą dalej wpływać na harmonogram realizacji inwestycji magazynowych.



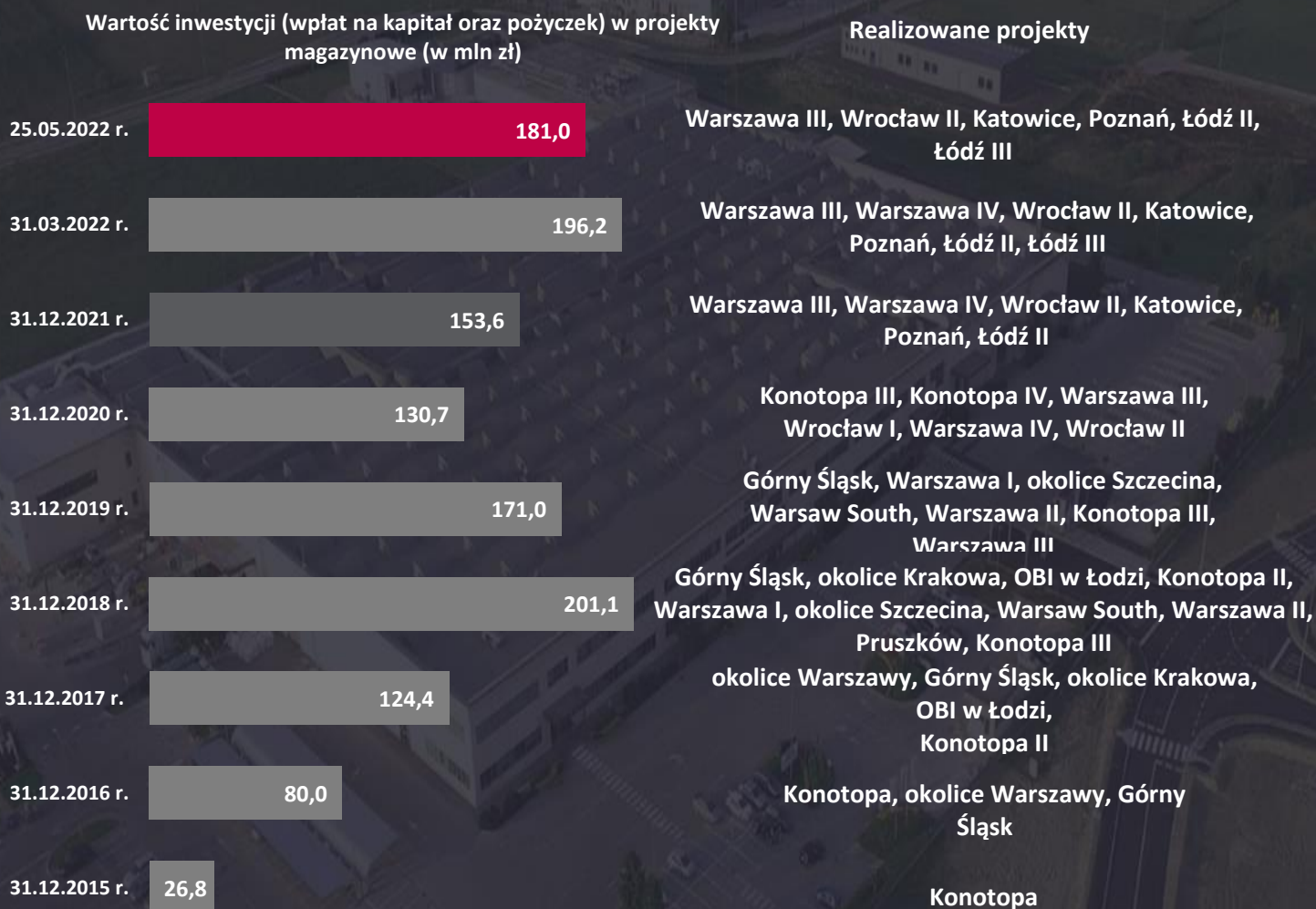
Źródło: Emitent;

### Zaangażowanie kapitałowe

Grupa Marvipol Development realizuje projekty magazynowe poprzez spółki celowe, których jest, przez podmioty zależne, współudziałowcem oraz podmiotem współfinansującym (poprzez pożyczki udzielane spółce celowej). Działalność magazynowa Grupy Kapitałowej jest skupiona w Marvipol Logistics S.A., spółce zależnej Emitenta, posiadającej udziały w spółkach celowych realizujących projekty magazynowe. Łączna wartość zaangażowania kapitałowego Grupy w projekty magazynowe stanowi sumę udziałów w kapitałach spółek celowych oraz wartości bilansowej (na dany dzień sprawozdawczy) pożyczek im udzielonych.

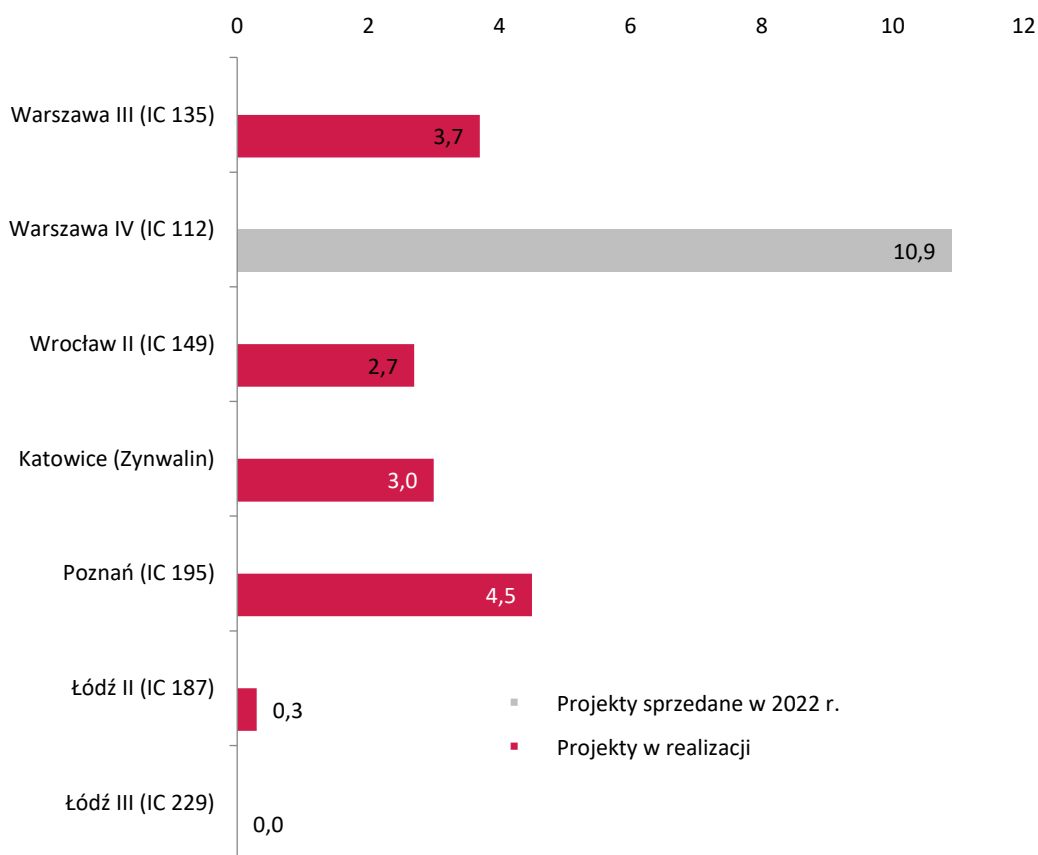
W 2021 r. Grupa Kapitałowa zwiększyła zaangażowanie w projekty magazynowe z 130,7 mln zł na dzień 31.12.2020 r. do 153,6 mln zł na dzień 31.12.2021 r., co było następstwem finalizacji sprzedaży projektów: Warszawa-Konotopa III (IC 108), Warszawa-Konotopa IV (IC 130) i Wrocław I (IC 141) oraz

przedsprzedaży obiektu magazynowego Warszawa IV, przy równoczesnym zaangażowaniu w nowe inwestycje: w Katowicach (Zynwalin), Poznaniu (IC 195) oraz Łodzi II (IC 187). Na dzień 31.03.2022 r. zaangażowanie Grupy w projekty magazynowe wyniosło 196,2 mln zł, na co złożyło się uruchomienie nowej inwestycji w Łodzi III (IC 229). Na dzień 25.05.2022 r. wartość inwestycji w projekty magazynowe wyniosła 181 mln zł, spadek związany jest ze sprzedażą Warszawa IV (IC 112).



Źródło: Emitent

Z projektów będących w realizacji i komercjalizacji Grupa do dnia 31.03.2022 r. rozpoznała w wyniku finansowym 14,2 mln zł. Emitent zaznacza, że przyjęty w budżecie projektu poziom wyniku z inwestycji ma charakter szacunkowy, a finalny wynik na inwestycji może różnić się od zakładanego i będzie znany dopiero w momencie sprzedaży projektu.

**Rozpoznany wynik na inwestycji (do 31.03.2022 r.)**

Źródło: Emitent

Łączny zysk, który został rozpoznany w wynikach finansowych na projektach sprzedanych w latach 2017-2022 r. (do dnia 31.03.2022 r.) wyniósł 182,4 mln zł.

#### 5.1.4. Segment pozostałe aktywa nieruchomościowe

W 2021 r. Zarząd Emitenta, mając na celu najbardziej przejrzyste odzwierciedlenie sytuacji biznesowej i finansowej Grupy, podjął decyzję o wyodrębnieniu, z segmentu deweloperskiego, segmentu pozostałych aktywów nieruchomościowych i samodzielnym prezentowaniu jego wyników począwszy od sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok 2020. W ocenie Zarządu do czasu wyodrębnienia segmentu zachodziły przesłanki do łącznej prezentacji aktywów w ramach segmentu operacyjnego deweloperskiego, ponieważ wykazywały one podobne cechy gospodarcze. Pandemia COVID-19 uwypukliła jednak różnice - w szczególności w zakresie charakterystyki rodzaju produktu/usługi i powiązanych z tymi produktami/usługami ryzyk. Kierując się zasadą, że nadrzędnym celem sprawozdawczości według segmentów jest dostarczanie użytkownikom sprawozdań finansowych wiarygodnej i odpowiedniej informacji finansowej dot. działalności jednostki, w tym w taki sposób, aby móc przeanalizować i ocenić źródła jej przychodów i wyników, jak też powiązane z

nimi ryzyka oraz aktywa i zobowiązania, w celu umożliwienia podejmowania przez tych odbiorców w sposób racjonalny ich decyzji biznesowych.

Zgodnie z decyzją Zarządu do nowoutworzonego segmentu przypisane zostały należące do Grupy aktywa nieruchomościowe (i odpowiadające im zobowiązania), zakwalifikowane do tej pory do segmentu deweloperskiego, o odmiennym przeznaczeniu niż klasyczne budownictwo mieszkaniowe.

Do segmentu pozostałych aktywów nieruchomościowych przypisane zostały:

- część inwestycji Unique Tower, skomercjalizowana pod nazwą Unique Apartments, obejmująca lokale, dla których wraz ze sprzedażą zawierane są umowy dzierżawy lokali przez podmiot z Grupy. Aktywa te są wykorzystane przez spółki z Grupy Marvipol do prowadzenia samodzielnej działalności najmu krótko, średnio i długoterminowego,
- nieruchomości niezabudowane w Kołobrzegu oraz w Gdańsku, przy ul. Grunwaldzkiej. Miejscowe plany zagospodarowania tych nieruchomości umożliwiają zabudowę obiektami zamieszkania zbiorowego i prowadzenie działalności hotelowej. Dla nieruchomości w Gdańsku i Kołobrzegu opracowane zostały projekty architektoniczne oraz uzyskane zostały ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę. Dla projektu w Gdańsku zawarta jest umowa franczyzy z IHG Hotels Limited – marki Staybridge Suites Gdańsk – Oliwa oraz Holiday Inn Express Gdańsk – Oliwa.

22 grudnia 2021 r. została zawarta umowa sprzedaży nieruchomości niezabudowanej w Mikołajkach za cenę 12,75 mln zł netto. Wynik na transakcji, w wysokości 2,7 mln zł, został rozpoznany w pozostałych przychodach operacyjnych segmentu w sprawozdaniu za 2021 r.

Parametry projektów przypisanych do segmentu pozostałe aktywa nieruchomościowe zostały przedstawione w tabeli:

Nieruchomość /projekt	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )	Liczba lokali	Status
Unique Tower, część inwestycyjna	11,7	320	Projekt skomercjalizowany w ramach konceptu Unique Apartments
Gdańsk Grunwaldzka	9,9	-	Rozważana realizacja projektu zamieszkania zbiorowego lub sprzedaż nieruchomości
Kołobrzeg	10,8	-	Rozważana realizacja projektu zamieszkania zbiorowego
<b>Razem</b>	<b>32,4</b>		-

Źródło: Emitent

Na mapie poniżej przedstawiono lokalizację nieruchomości w ramach segmentu:



Źródło: Emitent; \* Unique Tower – część inwestycyjna

### Unique Apartments

Od początku 2018 r. Marvipol Development komercjalizuje, w ramach konceptu biznesowego Unique Apartments, część lokali powstających w ramach inwestycji Unique Tower (320 lokali zlokalizowanych w niższych kondygnacjach (do 16 piętra) głównej wieży kompleksu). Unique Apartments Warszawa sp. z o.o. (spółka z Grupy) zawiera z nabywcami 10-letnie umowy najmu lub dzierżawy sprzedawanych lokali. Najem i dzierżawa sprzedanych lokali rozpoczyna się z dniem wydania wyposażonych lokali klientom.

Od 1 maja 2022 r. Unique Apartments Warszawa organizuje dalszy podnajem mieszkań w systemie krótko, średnio i długoterminowym. Grupa Marvipol stworzyła własne struktury do prowadzenia działalności operatorskiej z wykorzystaniem zasobu lokali będących w dyspozycji Grupy w ramach umów najmu lub dzierżawy. Na podstawie zawartej w maju 2019 r. umowy franczyzy z Louvre Hotels Group - Grupa ma prawo korzystać z marki Royal Tulip Warsaw Apartments.

Dla klientów dostępnych jest 312 apartamentów (5-gwiazdkowe, z aneksami kuchennymi) w czterech klasach: Standard, Junior, Family i Suite. Centrum konferencyjne hotelu tworzą cztery sale gotowe gości do 170 osób. Główne usługi dodatkowe Royal Tulip Warsaw Apartments: restauracja Mozaika, sale coworkingowe, siłownia, oferująca m.in. usługi trenera osobistego, SPA.



**GŁÓWNA WIEŻA**  
(powyżej 17 P.)

Lokale mieszkaniowe oferowane do sprzedaży  
łącznie: 47 lokali, 6 tys. m<sup>2</sup> PU

**UNIQUE APARTMENTS**  
(do 17 P.)

Lokale oferowane z umową dzierżawy, w celu ich dalszego wynajmu  
łącznie: 320 lokali, 11,7 tys. m<sup>2</sup> PU

**BUDYNEK A**

Lokale usługowe na sprzedaż  
łącznie: 4 lokale, 0,47 tys. m<sup>2</sup> PU

**WIEŻA D**

Budynek sprzedany w ramach transakcji z Heimstaden Bostad  
łącznie: 138 lokali, 5,6 tys. m<sup>2</sup> PU  
Cena sprzedaży: 91,1 mln zł

Zaawansowanie sprzedaży i oferta lokali w Unique Apartments na dzień 31.03.2022 r.:

Liczba	Lokale sprzedane, a nieprzekazane nabywcom		Lokale niesprzedane		Wszystkie lokale w inwestycji	
	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )	Wartość umów (tys. zł)	Liczba	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )	Liczba	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )
103	3,5	78 283	38*	2,4	320	11,7

Źródło: Emitent; \*W tym 8 lokali użytkowych, o powierzchni 1,5 tys. m<sup>2</sup>, które nie są oferowane klientom.

W 4Q 2021 r. rozpoczęto wydania lokali z Unique Apartments. Do końca 2021 roku przekazano klientom 112 lokali, w 1Q 2022 r. przekazano 67 lokali. Ponadto w przypadku 65 lokali miało miejsce przekazanie po wykonaniu prac wykończeniowych, tym samym rozpoczął się okres najmu lub dzierżawy tych lokali przez jedną ze spółek z Grupy. Na koniec marca liczba lokali sprzedanych, a nieprzekazanych nabywcom wynosiła 103 sztuki.

Zgodnie z przyjętymi zasadami rachunkowości, Grupa rozpoznaje transakcje sprzedaży lokali w ramach konceptu Unique Apartments jako leasing zwrotny, zgodnie z MSSF 16. Część wyników (przychodów, kosztów, zysku) na sprzedaży lokali (ok. 53%) jest rozpoznawana w momencie wydania klientom lokalu w stanie deweloperskim oraz miejsca postojowego (pierwszy odbiór). Część wyniku – szacowana na około 12% - rozpoznawana jest w momencie wydania klientom wykończonego i wyposażonego

mieszkania. Pozostała część (ok. 35%), na dzień rozpoczęcia okresu najmu lub dzierżawy jest ujmowana w bilansie poprzez wprowadzenie w odpowiedniej wartości prawa do użytkowania aktywów z tytułu leasingu i zobowiązania z tytułu leasingu, a następnie, przez okres leasingu, będzie ona rozpoznawana proporcjonalnie w wynikach.

W 2021 r. przychody segmentu wyniosły 32,8 mln zł, a wynik netto 5,2 mln zł. W 1Q 2022 r. przychody segmentu wyniosły 31,3 mln zł, a wynik netto: 2,7 mln zł. Wynik rozpoznany w danym okresie uwzględnia przekazania lokali w stanie deweloperskim.

Zgodnie z harmonogramem inwestycji zakończenie prac wykończeniowych oraz wyposażenie lokali, a tym samym rozpoczęcie okresu najmu / dzierżawy lokali planowane jest na I półrocze 2022 roku.

### **5.1.5. Otoczenie rynkowe**

#### **Rynek mieszkaniowy w Polsce**

##### Strona popytowa

W 2021 r. deweloperzy mieszkaniowi z GPW oraz najwięksi deweloperzy z rynku Catalyst zaraportowali sprzedaż ok. 26,7 tys. lokali w porównaniu do 20,4 tys. lokali sprzedanych w 2020 r., co oznacza wzrost liczby transakcji o 31%. Należy jednak zauważyć, że tempo sprzedaży zmniejszyło się w ostatnim kwartale 2021 r., kiedy to większość spółek sprzedała mniej mieszkań niż w analogicznym okresie 2020 r.

Dane raportowane przez JLL, obejmujące 6 największych rynków mieszkaniowych w Polsce (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Łódź, Poznań), już w 3Q 2021 r. wskazywały na spadek liczby sprzedanych mieszkań – 15,0 tys. Taki sam wolumen sprzedaży został zaraportowany w ostatnim kwartale 2021 r. Oznacza to wyraźny spadek wobec rekordowego poziomu 19,5 tys. zaobserwowanego zarówno w 1Q jak i 2Q 2021 r. (najlepsze półrocze w historii polskiego rynku mieszkaniowego). Na trzech rynkach: w Trójmieście, Poznaniu i Łodzi roczna sprzedaż odnotowana w 2021 r. była najwyższym wynikiem w historii.

O wzroście popytu na mieszkania na rynku pierwotnym w pierwszej połowie 2021 r. zadecydowały takie czynniki jak:

- Postrzeganie przez inwestorów rynku mieszkaniowego jako atrakcyjne miejsce do lokowania wolnych środków
- Wysoka dostępność cenowa m<sup>2</sup> mieszkania – utrzymująca się wysoka siła nabywcza kupujących mieszkania liczona jako miesięczne średnie wynagrodzenie dzielone przez średnią cenę m<sup>2</sup> mieszkania.
- Utrzymanie siły rynku pracy i związany z tym optymizm panujący wśród nabywców mieszkań.

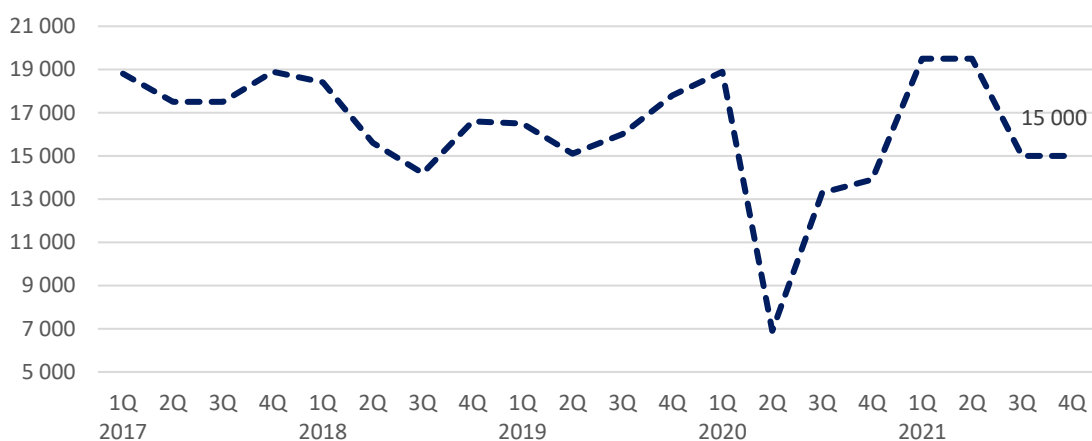
W drugiej połowie roku wpływ na spadek liczby transakcji miały:

- Wzrost stóp procentowych, a przede wszystkim wskaźnika WIBOR, decydującego o koszcie kredytu hipotecznego. Istotny wzrost oprocentowania kredytów w połączeniu z obserwowanym od wielu kwartałów wzrostem cen mieszkań powoduje, że wielu potencjalnych nabywców nie stać na spłatę rat.
- Dalsze zmniejszenie oferty deweloperów.

Na stronę popytową na rynku mieszkaniowym na pewno negatywnie wpływać będzie kolejny spadek zdolności kredytowej nabywców. Zgodnie z najnowszą rekomendacją KNF banki, obliczając zdolność kredytobiorców, będą musiały brać pod uwagę możliwość wzrostu stawki WIBOR o 5 p.p. (zamiast wcześniejszych 2,5 p.p.).

Dodatkowym czynnikiem ryzyka dla strony popytowej jest wybuch wojny w Ukrainie pod koniec lutego 2022 r., który spowodował pogorszenie nastrojów konsumenckich, wzrost presji inflacyjnej, która pociągnęła za sobą szybsze tempo wzrostu stóp procentowych. Z drugiej strony do Polski napłynęło 2,5 mln uchodźców z Ukrainy, co dynamicznie zwiększyło zainteresowanie najmem mieszkań w Polsce i może wpłynąć pozytywnie na popyt na mieszkania.

**Liczba mieszkań sprzedanych kwartalnie na 6 największych rynkach**



Źródło: Raporty kwartalne autorstwa JLL

### Strona podaźowa

W 2021 r. deweloperzy mieszkaniowi nie byli obecnie w stanie dostosować tempa wprowadzania nowych projektów do szybko rosnącego tempa sprzedaży. W ubiegłym roku, wg danych JLL, na 6 największych rynkach sprzedano łącznie 69 tys. lokali (więcej mieszkań w jednym roku kalendarzowym sprzedano tylko w roku 2017), podczas gdy w tym samym czasie do oferty wprowadzono ok. 58 tys. jednostek.

Efektom tej nierównowagi jest rekordowo niska liczba lokali oferowanych do sprzedaży - na koniec 2021 r. wyniosła ona, wg danych JLL, zaledwie 37,4 tys. W ciągu roku oferta zmalała o ponad 22% i znalazła się na poziomie notowanym ostatnio w 2010 r. Największy spadek oferty nastąpił w 1Q 2021,



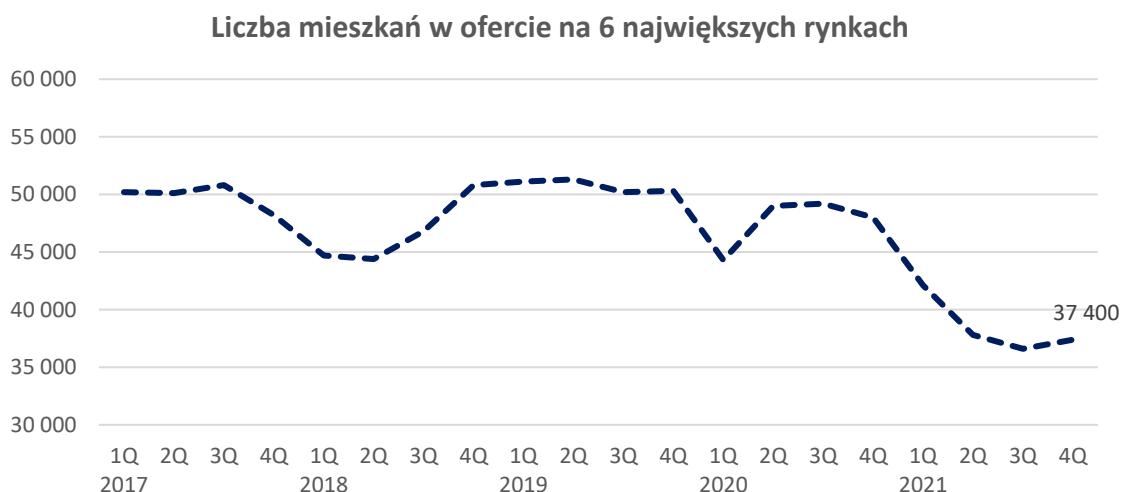
w kolejnych dwóch kwartałach wahania poziomu oferty były już relatywnie nieduże. Zmniejszająca się systematycznie oferta w połączeniu z wysokim popytem obserwowanym od jesieni 2020 r. spowodowała niespotykaną dotąd presję na wzrost cen mieszkań. Czas potrzebny do całkowitej wyprzedaży aktualnej oferty przy obecnie notowanym popycie wynosi statystycznie nieco ponad 2 kwartały, podczas gdy za okres odpowiadający równowadze rynkowej uznaje się okres dwukrotnie dłuższy. W całym 2021 r. różnica pomiędzy mieszkańami sprzedanymi, a wprowadzonymi na rynek wyniosła 11 tys. Tak dużej nierównowagi nie notowano od 2013 r.

Trudności w zwiększeniu podaży przez deweloperów spowodowane są głównie przez:

- Problem z pozyskaniem nowych gruntów, które w krótkim czasie mogłyby zostać przeznaczone pod zabudowę – utrzymanie odpowiedniej skali banku ziemi od kilku lat jest dla deweloperów coraz większym wyzwaniem, ale od kilku kwartałów zakup rozsądnego gruntu w dużej aglomeracji jest bardzo trudny.
- Długotrwałe procesy administracyjne związane z uzyskiwaniem decyzji o warunkach zabudowy oraz pozwolenia na budowę – nie tylko w Warszawie deweloperzy napotykają na wydłużone procedury związane z procesem budowlanym. Wydaje się, że wybuch pandemii miał znaczący wpływ na spadek efektywności pracy urzędów, która wciąż daleka jest od optymalnej.

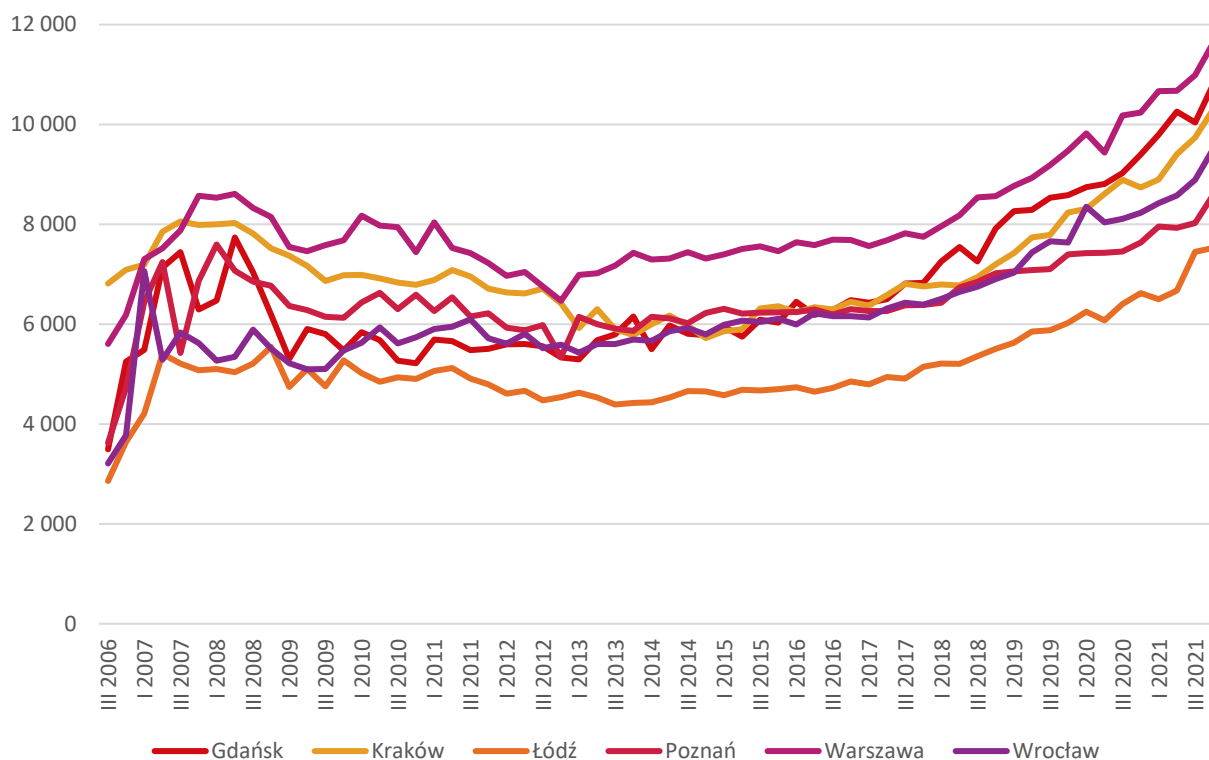
Efekt niskiej podaży przy obserwowanym rekordowo wysokim popycie jest bardzo wyraźny wzrost cen mieszkań oferowanych przez deweloperów, który od początku drugiej połowy 2020 r. wyniósł na 6 analizowanych rynkach między 16% (Poznań) a 24% (Łódź).

Istotny wpływ na przyszłą podaż mieszkań może mieć duża niepewność dotycząca wzrostu kosztów budowy związanego z wybuchem wojny w Ukrainie w lutym 2022 r. i jej wpływem na koszt i dostępność materiałów budowlanych i pracowników.



Źródło: Raporty kwartalne autorstwa JLL

#### Ceny transakcyjne na rynku pierwotnym



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP

Znaczącą różnicą pomiędzy hossą zakończoną w 2008 r. i tą z ostatnich lat jest bardzo odmienna dynamika zmian cen. Otóż w samym 2007 r. ceny mieszkań dla 7 największych miast w Polsce wzrosły o 50%. Następnie od szczytu w 4Q 2007 r. do dołka w 4Q 2012 r. ceny mieszkań spadły średnio o 24%. Jednak nawet po takim spadku, ceny w dołku w 2012 r. były wyższe niż ceny w 4Q 2006, a więc zaledwie rok przed szczytem. Warto jednak zaznaczyć, że w okresach największej paniki rynki nieruchomości najczęściej krótkoterminowo zastygają, tzn. bardzo istotnie spada liczba transakcji, ponieważ kupujący oczekują niższych cen, z którymi najczęściej nie godzą się sprzedający. Płynność na rynku wraca na ogół dopiero po kilku miesiącach, gdy obie strony „oswoją się” ze zmienioną rzeczywistością.

Istotnie inną charakterystykę miała hossa ostatnich lat. Łącznie w trakcie 8-letniego okresu wzrostu, trwającego od 2013 r., ceny urosły o ponad 70%, a w samym 2021 r. o 16% r/r. W tym okresie ceny najmocniej wzrosły w Gdańsku (o 102%) oraz w Warszawie (o 80%), a najmniej w Krakowie (o 61%).

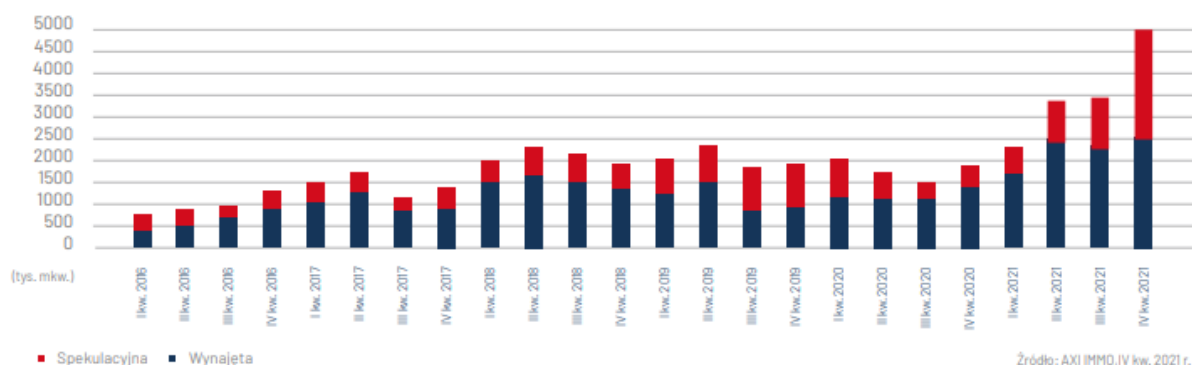
### 5.1.6. Rynek magazynowy w Polsce

Według ekspertów AXI IMMO rok 2021 był rekordowy dla sektora nieruchomości magazynowych. Po bardzo dobrym roku 2020, który upłynął pod znakiem sporej niepewności ze względu na pandemię COVID-19, ostatnie dwanaście miesięcy było czasem dynamicznego rozwoju rynku magazynowego. Na skutek pandemii sektor osiągnął niespotykany dotąd wzrost. Mocny popyt w ubiegłym roku dał impuls dla deweloperów, którzy rozpoczęli na szeroką realizację nowych inwestycji. W 2021 r. znacząco wzrósł

odsetek powierzchni spekulacyjnej w budowie (do ok. 50% z 23,6% przed rokiem), a wielkoformatowe projekty magazynowe zaczęły powstawać częściej poza głównymi rynkami.

Całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni przekroczyły w Polsce ponad 25 mln m<sup>2</sup>, rosnąc w 2021 r. o 2,8 mln m<sup>2</sup>. Na koniec roku w budowie pozostawało kolejne 4,8 mln m<sup>2</sup> powierzchni, z których zdecydowana większość trafi na rynek w 2022 r. Najwięcej powierzchni pojawiło się na Górnym Śląsku (709 tys. m<sup>2</sup>) i w Polsce Zachodniej (336 tys. m<sup>2</sup>). Wg AXI Immo regiony w których podaż wzrośnie w najbliższych miesiącach to Dolny i Górny Śląsk oraz Polska Centralna.

Powierzchnia magazynowa w budowie w Polsce (tys. m<sup>2</sup>):



Źródło: AXI IMMO - Polski Rynek Magazynowy w 2021 r.

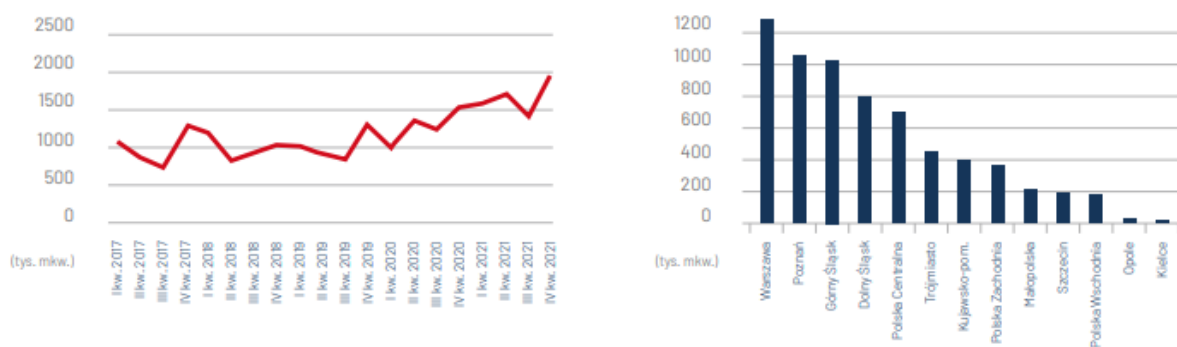
Rok 2021 roku był rekordowy pod względem wynajętej powierzchni magazynowej w Polsce. Przedmiotem długookresowego najmu było 6,8 mln m<sup>2</sup> powierzchni, czyli o 30% więcej niż w 2020. Umowy krótkoterminowe stanowiły 446 tys. m<sup>2</sup> (spadek o 25% r/r), a zatem sumarycznie przedmiotem najmu w 2021 r. było aż 7,25 mln m<sup>2</sup> – najwięcej w historii polskiego rynku magazynowego. Najbardziej aktywnym okresem był 4Q 2021 r., gdzie wynajęto ponad 2 mln m<sup>2</sup>.

W strukturze popytu niezmiennie dominują podmioty z sektora logistyki, dystrybucji i e-commerce, które wygenerowały łącznie ponad 50% popytu w 2021 r. Szybki rozwój handlu internetowego przełożył się na liczbę wielkoformatowych umów najmu, przykładowo Zalando wynajęło magazyny o powierzchniach ponad 100 tys. m<sup>2</sup> i 140 tys. m<sup>2</sup>. Aktywni są także operatorzy logistyczni jak DHL Supply Chain, ID Logistic czy Fiege.

Deweloperzy i najemcy coraz chętniej wybierają mniej oczywiste lokalizacje, choć dalej większość umów jest podpisywana na największych rynkach. W 2021 r. ponad 70% umów zostało podpisanych na pięciu głównych rynkach magazynowych.

Strukturę popytu brutto w 2021 oraz popyt brutto według regionów przedstawiono poniżej:

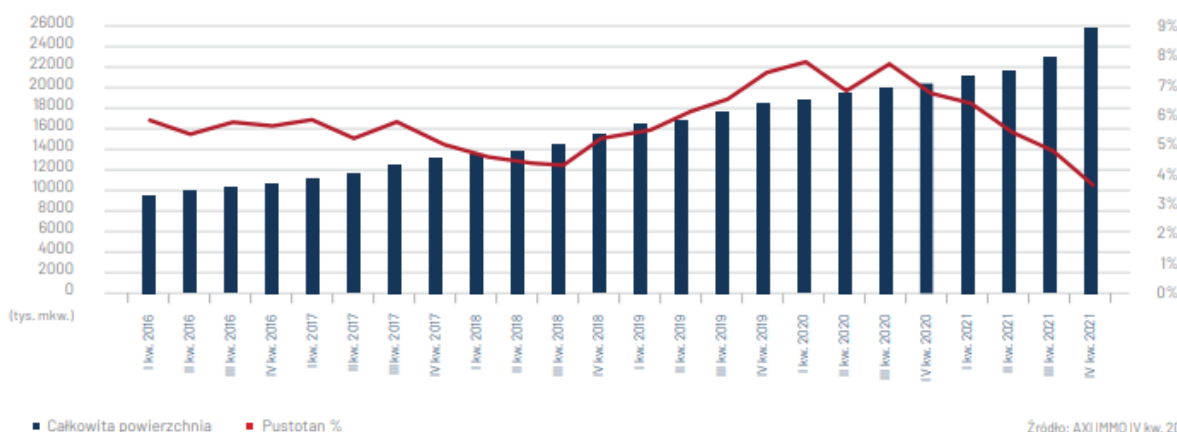
## PROSPEKT PODSTAWOWY



Źródło: AXI IMMO - Polski Rynek Magazynowy w 2021 r.

Na koniec grudnia 2021 r. wskaźnik pustostanów wyniósł 3,7%, co oznacza spadek o 3,4 p.p. w porównaniu do 2020 r. Jest to historycznie najniższa wartość wskaźnika. Spadek pustostanów odbył się pomimo zwiększonej aktywności deweloperów i dużej liczby projektów spekulacyjnych. Rynkiem, który charakteryzuje się największą dostępnością był region górnośląski (7,8%, spadek o 2,4 p.p. r/r). Na drugim miejscu było województwo kujawsko-pomorskie (4,8%), a na trzecim Warszawa (4,1%). W pozostałych regionach wskaźnik pustostanów oscylował w granicach 2-3,2%.

### Pustostan i całkowita powierzchnia magazynowa w Polsce:



Źródło: AXI IMMO IV kw. 2021

Źródło: AXI IMMO - Polski Rynek Magazynowy w 2021 r.

Stawki czynszów utrzymywały się na poziomie stabilnym w pierwszej połowie 2021 r., natomiast od półrocza zaczęły powoli rosnać, co było powodem dużego zainteresowania na powierzchni ze strony najemców przy ograniczonej podaży dostępnej od ręki. Dodatkowo, w przypadku nowych inwestycji duży wpływ na stawki czynszów mają gwałtowne wzrosty kosztów wykonawstwa oraz rosnące ceny gruntów. Należy także zwrócić uwagę na rosnące stawki opłat eksploatacyjnych, które są związane ze wzrostem kosztów utrzymania i obsługi nieruchomości.

Na rynku inwestycyjnym projekty w segmencie magazynowym w Polsce osiągnęły najlepszy wynik w historii – w 2021 r. właściciele zmienili nieruchomości o wartości 3 mld EUR, co stanowi wzrost o 15% r/r. Nieruchomości magazynowe odpowiadały za 53% wartości transakcji na rynku nieruchomości komercyjnych w 2021 r. (5,9 mld EUR, +5% r/r). Szczególnie inwestorzy azjatyccy (prawie 30% rynku)

oraz amerykańscy upodobili sobie ten sektor. Większość umów została zawarta jako transakcje portfelowe, a największą popularnością cieszyły się wielkoformatowe i w pełni wynajęte hale na największych rynkach magazynowych.

Apetyt na magazyny ze strony inwestorów spowodował kompresję stóp kapitalizacji w sektorze, gdzie obiekty typu big box wyceniane są na 5,0-5,5% (rynk regionalne) oraz 4,0-4,3% (rejon Warszawy).

Według ekspertów AXI IMMO najpoważniejszym wyzwaniem na 2022 r. będzie inflacja, która wpływa na wzrost cen materiałów i wykonawstwa, a także ceny paliw i energii. Ponadto, braki kadrowe w połączeniu z planowanymi na kolejne lata dużymi projektami infrastrukturalnymi (drogowe, kolejowe, lotnicze) mogą się przyczynić do spowolnienia w realizacji inwestycji magazynowych.

Po stronie popytu, podobnie jak w ubiegłych latach, rynek będzie stymulowany przez najemców z sektorów e-commerce i logistyki. Większa regionalizacja łańcuchów dostaw w ramach trendów nearshoringu czy CBCE (cross-border e-commerce), może wpływać na decyzję firm odnośnie otwierania swoich oddziałów w Polsce, która dzięki centralnemu położeniu na mapie Europy, ulgom dla przedsiębiorców oraz dostępowi do wykwalifikowanej kadry pracowników może zyskać na znaczeniu.

AXI IMMO prognozuje, że w 2022 r. można się spodziewać rozwoju segmentu logistyki ostatniej mili, ze względu na rosnącą konkurencję wśród firm internetowych i presję konsumentów na dostarczanie produktów jeszcze tego samego dnia. Zwiększenie liczby lokalnych centrów dystrybucji, a także samego zatrudnienia w branży KEP (przesyłki kurierskie, ekspresowe i pocztowe) w 2022 r. może mieć istotne znaczenie dla funkcjonowania całego rynku, w szczególności w miastach wojewódzkich.

W kontekście rozwoju rynku magazynowego znaczenie ma także wojna na Ukrainie. W ostatnich kwartałach znacząco wzrosło znacznie regionu Polski Wschodniej, dzięki budowie trasy Via Carpatia. Inwestorzy z pewnością będą śledzić sytuację za wschodnią granicą, która może mieć wpływ na funkcjonowanie w tej części Europy.

## **5.2. PODSTAWY WSZELKICH OŚWIADCZEŃ EMITENTA DOTYCZĄCYCH JEGO POZYCJI KONKURENCYJNEJ**

Emitent nie przeprowadzał badań mających na celu określenie jego pozycji konkurencyjnej na rynku krajowym. Emitent oceniając swoją pozycję konkurencyjną i rynki, na których prowadzi działalność, opiera się na następujących artykułach / źródłach:

- Raport AXI IMMO „Polski Rynek Magazynowy w 2021 r.” w zakresie informacji o rynku magazynowym w Polsce;
- Raporty JLL „Rynek mieszkaniowy w Polsce” w zakresie informacji o rynku mieszkaniowym w Polsce;
- Raporty NBP „Rynek nieruchomości - Informacja kwartalna” w zakresie informacji o rynku mieszkaniowym w Polsce;

- Raporty bieżące oraz okresowe giełdowych spółek deweloperskich w zakresie danych sprzedażowych mieszkań.

## 6. STRUKTURA ORGANIZACYJNA

### 6.1. GRUPA EMITENTA

Na dzień zatwierdzenia Prospektu wobec Emitenta podmiotem pośrednio dominującym jest Pan Mariusz Wojciech Książek. Pan Mariusz Wojciech Książek posiada bezpośrednio 2.077.692 akcji zwykłych na okaziciela Emitenta, uprawniających do 2.077.692 głosów na walnym zgromadzeniu i reprezentujących 4,99% kapitału zakładowego Emitenta. Pan Mariusz Wojciech Książek posiada również 100% udziałów w spółce prawa luksemburskiego MK Holding s.a.r.l. Spółka prawa luksemburskiego, MK Holding s.a.r.l. posiada 1.500 udziałów o łącznej wartości 1.500.000 zł w spółce Książek Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, co stanowi około 51% jej kapitału zakładowego, Pan Mariusz Wojciech Książek posiada bezpośrednio 1.441 udziałów o łącznej wartości 1.441.000 zł w spółce Książek Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, co stanowi około 49% jej kapitału zakładowego, natomiast spółka Książek Holding Sp. z o.o. jest podmiotem bezpośrednio dominującym nad Emitentem i posiada 27.513.831 akcji zwykłych na okaziciela Emitenta, uprawniających do 27.513.831 głosów na walnym zgromadzeniu i reprezentujących 66,05% kapitału zakładowego Emitenta.

Spółka Książek Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie posiada uprawnienia osobiste wskazane w statucie Emitenta, tj.:

- 1) osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania czterech członków Zarządu. Członkom Zarządu powołanym przez spółkę Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie spółka Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie może powierzyć pełnienie funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesów Zarządu,
- 2) osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania członków Rady Nadzorczej w następującej liczbie: w przypadku pięćosobowej Rady Nadzorczej spółce Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przysługuje uprawnienie osobiste do powoływania i odwoływania trzech Członków Rady Nadzorczej, oraz do powierzania członkowi Rady funkcji Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, natomiast, w przypadku sześćosobowej i siedmioosobowej Rady Nadzorczej Spółce Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przysługuje uprawnienie do powoływania i odwoływania czterech Członków Rady Nadzorczej oraz do powierzania członkowi Rady funkcji Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej.

Uprawnienia osobiste spółki Książek Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie trwają tak długo jak spółka Książek Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie jest uprawniona do wykonywania praw z akcji reprezentujących co najmniej 33,34% kapitału zakładowego Spółki.

Na Datę Prospektu 27.513.831 akcji wyemitowanych przez Emitenta, stanowiące 66.05% udziału w kapitale zakładowym Emitenta i w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy

Emitenta, posiada spółka Książek Holding Sp. z o.o., natomiast 2.077.692 akcji wyemitowanych przez Emitenta, stanowiące 4,99% udziału w kapitale zakładowym Emitenta i w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta, posiada Pan Mariusz Wojciech Książek.

Emitent jest dominującą spółką Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. (Grupa, Grupa Kapitałowa, Grupa Marvipol Development). Na dzień zatwierdzenia Prospektu, Emitent jest jednostką dominującą (bezpośrednio lub pośrednio) wobec następujących spółek:

- 1) Ertan Sp. z o.o.
- 2) Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.
- 3) Marvipol Conrada Sp. z o.o.
- 4) Marvipol Construction Sp. z o.o.
- 5) Marvipol Development 1 Sp. z o.o.
- 6) Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.
- 7) Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o. (dawniej: Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o.)
- 8) Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o.
- 9) Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.
- 10) Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.
- 11) Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.
- 12) Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.
- 13) Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.
- 14) Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.
- 15) Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.
- 16) Marvipol Głębocka Sp. z o.o.
- 17) Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.
- 18) Marvipol Kołobrzeg Resort sp. z o.o.
- 19) Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.
- 20) Marvipol Logistics S.A.
- 21) Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o.
- 22) Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.
- 23) Marvipol Narwik Sp. z o.o.
- 24) Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.
- 25) Marvipol Raabego Sp. z o.o.
- 26) Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.
- 27) Marvipol Sopot I Sp. z o.o.
- 28) Marvipol Sopot II Sp. z o.o.
- 29) Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.
- 30) Marvipol TM Sp. z o.o.
- 31) Marvipol W Apartments Sp. z o.o.
- 32) Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.
- 33) Property-ad Sp. z o.o.
- 34) Prosta 32 Sp. z o.o.

- 35) Prosta Tower Sp. z o.o.
- 36) Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.
- 37) Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.
- 38) PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o.

#### Opis podmiotów zależnych

- 1) **Ertan Sp. z o.o.** - została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.
- 2) **Marvipol Aleje Jerolimskie Sp. z o.o.** (dawniej: Unique Apartments Grunwaldzka Sp. z o.o.) - została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.
- 3) **Marvipol Conrada Sp. z o.o.** (dawniej: MD Gdynia Projekt sp. z o.o.) - realizuje inwestycję deweloperską w Warszawie w dzielnicy Bielany.
- 4) **Marvipol Construction Sp. z o.o.** - spółka świadcząca usługi w zakresie wsparcia procesu realizacji inwestycji prowadzonych przez spółki z Grupy Marvipol.
- 5) **Marvipol Development 1 Sp. z o.o.** - jedyny komplementariusz spółki Marvipol Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., która to spółka zrealizowała inwestycję w Warszawie w dzielnicy Ursynów pod nazwą „Central Park Ursynów”.
- 6) **Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.** - zrealizowała 6 etapową inwestycję deweloperską w Warszawie w dzielnicy Ursynów, pod nazwą „Central Park Ursynów”.
- 7) **Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.** (dawniej: Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o.) - zrealizowała inwestycję deweloperską w Warszawie w dzielnicy Bielany, pod nazwą „Bemowo Residence”, obecnie realizuje inwestycję przy ulicy Dożynkowej we Wrocławiu.
- 8) **Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o.** (dawniej: Marvipol Development 5 Sp. z o.o.) - zrealizowała inwestycję deweloperską w Warszawie w dzielnicy Mokotów, pod nazwą „Cascade Residence”.
- 9) **Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.** - zrealizowała inwestycję deweloperską w Warszawie w dzielnicy Białołęka, pod nazwą „Riviera Park”.
- 10) **Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.** - zrealizowała inwestycję deweloperską w ramach linii Marvipol Prestige w Warszawie w dzielnicy Śródmieście, pod nazwą „Topiel no 18”.



- 11) **Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.** - realizuje inwestycję deweloperską w Warszawie w dzielnicy Wola, pod nazwą „Unique Tower”, w ramach której część stanowi projekt „Unique Apartments”.
- 12) **Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.** - zrealizowała inwestycję deweloperską w Warszawie w dzielnicy Praga-Północ, pod nazwą „Dom przy Okrzei”.
- 13) **Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.** - realizuje inwestycję deweloperską w Gdańsku w dzielnicy Śródmieście, pod nazwą „Dwie Motławy”.
- 14) **Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.** - realizuje inwestycję w Gdańsku w dzielnicy Śródmieście.
- 15) **Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.** - została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.
- 16) **Marvipol Głębocka Sp. z o.o.** (dawniej: Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.) – realizuje inwestycję deweloperską w Warszawie w dzielnicy Białołęka .
- 17) **Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.** (dawniej: Solex Sp. z o.o.) - realizuje inwestycję deweloperską w Warszawie w dzielnicy Ochota.
- 18) **Marvipol Kołobrzeg Resort sp. z o.o.** (dawniej: Unique Hospitality Chmielna sp. z o.o.) - została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.
- 19) **Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.** (dawniej: Unique Hospitality Chmielna Sp. z o.o.) - realizuje inwestycję deweloperską w Kołobrzegu.
- 20) **Marvipol Logistics S.A.** (dawniej: MVP Logistics S.A.) - utworzona w celu prowadzenia i rozwoju działalności magazynowo - logistycznej w ramach Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A.
- 21) **Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o.** - realizuje inwestycję deweloperską w Warszawie przy ulicy Bokserskiej w dzielnicy Mokotów, pod nazwą „Moko Botanika”.
- 22) **Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.** (dawniej: Unique Apartments Chmielna sp. z o.o.) - realizuje inwestycję deweloperską w Gdańsku w dzielnicy Olszynka.
- 23) **Marvipol Narwik Sp. z o.o.** (dawniej: Projekt 012 sp. z o.o.) - realizuje inwestycję deweloperską w Warszawie w dzielnicy Bemowo.
- 24) **Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.** - została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.
- 25) **Marvipol Raabego Sp. z o.o.** (dawniej: Riviera Park sp. z o.o.) - realizuje inwestycję deweloperską w Warszawie w dzielnicy Ursynów.

- 26) **Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.** - realizuje inwestycję deweloperską w Warszawie w dzielnicy Śródmieście, pod nazwą „Rotunda Dynasy”.
- 27) **Marvipol Sopot I Sp. z o.o.** - została utworzona w celu realizacji projektów deweloperskich.
- 28) **Marvipol Sopot II Sp. z o.o.** - została utworzona w celu realizacji projektów deweloperskich.
- 29) **Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.** (dawniej: Unique Hospitality Grunwaldzka sp. z o.o.) - realizuje inwestycję deweloperską w Warszawie w dzielnicy Włochy, pod nazwą „Studio Okęcie”.
- 30) **Marvipol TM Sp. z o.o.** - spółka świadczy usługi marketingowe na rzecz spółek z Grupy Marvipol.
- 31) **Marvipol W Apartments Sp. z o.o.** (dawniej: Projekt 03 sp. z o.o.) - realizuje inwestycję deweloperską w Warszawie w dzielnicy Wola, pod nazwą „W Apartments”.
- 32) **Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.** - realizuje inwestycję deweloperską w Warszawie w dzielnicy Praga-Północ, pod nazwą „Kłopotowskiego 11”.
- 33) **Property-ad Sp. z o.o.** - spółka zarządza nieruchomościami.
- 34) **Prosta 32 Sp. z o.o.** - została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.
- 35) **Prosta Tower Sp. z o.o.** - do grudnia 2016 r. głównym przedmiotem działalności spółki Prosta Tower Sp. z o.o. był wynajem powierzchni i zarządzanie budynkiem biurowym Prosta Tower. Spółka nie prowadzi obecnie działalności operacyjnej.
- 36) **Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.** - spółka utworzona w celu prowadzenia działalności w zakresie wynajmu, podnajmu mieszkań.
- 37) **Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.** - jest stroną umowy franczyzy pod marką „Royal Tulip Warsaw Apartments” dla Unique Apartments.
- 38) **PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o.** - docelowo spółka będzie stanowić wspólne przedsięwzięcie.

Na dzień zatwierdzenia Prospektu, Marvipol Development S.A. prowadzi (bezpośrednio lub pośrednio) wspólne przedsięwzięcia w rozumieniu MSSF 11 poprzez następujące spółki:

- 1) **PDC Industrial Center 59 Sp. z o.o. w likwidacji** - stanowi wspólne przedsięwzięcie w rozumieniu MSSF 11 Marvipol Logistics S.A. oraz spółki PG DUTCH HOLDING I B.V.; 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A.
- 2) **PDC Industrial Center 82 Sp. z o.o. w likwidacji** - stanowi wspólne przedsięwzięcie w rozumieniu MSSF 11 Marvipol Logistics S.A. oraz spółki PG DUTCH HOLDING I B.V. 68%

udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A.

- 3) **PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o.** - stanowi wspólne przedsięwzięcie w rozumieniu MSSF 11 Marvipol Logistics S.A. i spółki PG DUTCH HOLDING I B.V. oraz spółki Investar Financial Corporation; 40,8% udziałów uprawniających do 30% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A.
- 4) **PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o.** - stanowi wspólne przedsięwzięcie w rozumieniu MSSF 11 Marvipol Logistics S.A. oraz spółki PG DUTCH HOLDING I B.V. i spółki Hermes Platinum spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa; 50% udziałów uprawniających do 36,8% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A.
- 5) **PDC Industrial Center 141 Sp. z o.o.** - stanowi wspólne przedsięwzięcie w rozumieniu MSSF 11 Marvipol Logistics S.A. oraz spółki PG DUTCH HOLDING I B.V.; 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A.
- 6) **PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o.** - stanowi wspólne przedsięwzięcie w rozumieniu MSSF 11 Marvipol Logistics t S.A. oraz spółki PG DUTCH HOLDING I B.V.; 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A.
- 7) **PDC Industrial Center 187 sp. z o.o.** - stanowi wspólne przedsięwzięcie w rozumieniu MSSF 11 Marvipol Logistics S.A. oraz spółki PG DUTCH HOLDING I B.V.; - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A.
- 8) **PDC Industrial Center 195 sp. z o.o.** - stanowi wspólne przedsięwzięcie w rozumieniu MSSF 11 Marvipol Logistics S.A., spółki PG DUTCH HOLDING I B.V. oraz spółki Suus Holding sp. z o.o.; 45% udziałów uprawniających do 45% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A.
- 9) **Zynwalin Investments sp. z o.o.** - stanowi wspólne przedsięwzięcie w rozumieniu MSSF 11 Marvipol Logistics S.A. oraz spółki PG DUTCH HOLDING I B.V.; 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A.

## **6.2. JEŻELI EMITENT JEST ZALEŻNY OD INNYCH JEDNOSTEK W RAMACH GRUPY, NALEŻY TO WYRAŹNIE WSKAZAĆ, WRAZ Z WYJAŚNIENIEM TEJ ZALEŻNOŚCI.**

Podmiotem dominującym wobec Emitenta jest Pan Mariusz Wojciech Książek. Wyjaśnienie zależności Emitenta od Pana Mariusza Wojciecha Książka zostało przedstawione w punkcie 6.1.

## **7. INFORMACJE O TENDENCJACH**

### **7.1. INFORMACJE O TENDENCJACH**

Zarząd Emitenta oświadcza, że od daty zakończenia ostatniego okresu sprawozdawczego, za który opublikowano zbadane przez biegłego rewidenta informacje finansowe, tj. 31 grudnia 2021 roku nie wystąpiły żadne istotne zmiany w perspektywach Emitenta. Na uwadze należy mieć konflikt zbrojny na terenie Ukrainy, który wybuchł w pod koniec lutego 2022 r., a jego konsekwencje mogą wpływać na na działalność Grupy Kapitałowej i przyszłe wyniki finansowe Grupy. Emitent opisał szczegółowo ryzyka z tym związane w poz. 1.1. Prospektu „Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy” w

części II Prospektu – "Czynniki ryzyka". Jednocześnie na Dzień Prospektu, Grupa nie może określić pełnej skali wyżej opisanego negatywnego wpływu sytuacji na Ukrainie i jego skutków na sytuację gospodarczą oraz wyniki finansowe Grupy.

## **7.2. INFORMACJE NA TEMAT JAKIKOLWIEK ZNANYCH TENDENCJI, NIEPEWNYCH ELEMENTÓW, ŻĄDAŃ, ZOBOWIĄZAŃ LUB ZDARZEŃ, KTÓRE WEDLE WSZELKIEGO PRAWDOPODOBIENSTWA MOGĄ MIEĆ ZNACZĄCY WPŁYW NA PERSPEKTYWY EMITENTA PRZYNAJMNIEJ W CIĄGU BIEŻĄCEGO ROKU OBROTOWEGO**

Przyszłe wyniki Emitenta i Grupy Emitenta będą zależały od powodzenia w realizacji strategii rozwoju oraz planu inwestycyjnego określonego w strategii Grupy Kapitałowej.

### Perspektywy krótkoterminowe

Kluczowy wpływ na wyniki finansowe, jakie w perspektywie najbliższych 12 miesięcy będą rozpoznawane przez Grupę Kapitałową, będą mieć:

- Oddanie do użytkowania inwestycji mieszkaniowych oko Botanika II, Studio Okęcie, Rotunda Dynasy, Lazurova Concept oraz przekazanie nabywcom i ujęcie w wynikach sprzedanych lokali w wymienionych inwestycjach, jak również przekazanie nabywcom i rozliczenie sprzedaży lokali z inwestycji zakończonych we wcześniejszych okresach (z Kłopotowskiego No 11, Moko Botanika I, Unique Tower na czele);
- Tempo sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych w inwestycjach przewidzianych do ukończenia w perspektywie najbliższych 12 miesięcy;
- Wydania lokali z inwestycyjnej części Unique Tower, rozliczenie części marży ze sprzedaży ww. lokali oraz uruchomienie i funkcjonowanie podnajmu ww. lokali w systemie krótko, średnio i długoterminowym;
- Pandemia COVID-19 i jej oddziaływanie na krajową i globalną gospodarkę, w tym m.in. na warunki prowadzenia działalności gospodarczej w Polsce, nastroje konsumentów na rynku mieszkaniowym, dostępność finansowania dla zakupów lokali mieszkalnych i usługowych, popyt na powierzchnie magazynowe, kondycję finansową najemców powierzchni magazynowych w projektach będących w portfolio Grupy, aktywność inwestorów na rynku nieruchomości komercyjnych, globalną gospodarkę, łańcuchy dostaw, dostępność i ceny materiałów budowlanych
- Decyzje Rady Polityki Pieniężnej w zakresie poziomu stóp procentowych i ich wpływ na dostępność kredytów hipotecznych dla Klientów Grupy oraz poziom kosztów finansowych Grupy;
- Wynik zrealizowany na ewentualnej sprzedaży kolejnych projektów magazynowych, realizowanych przez spółki celowe;

- Wyniki spółek celowych realizujących projekty magazynowe, skorygowane o wycenę nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej;
- Wyniki spółek celowych, które podmioty z Grupy Kapitałowej mogą rozpoznać w perspektywie najbliższych 12 miesięcy dla realizacji kolejnych projektów magazynowych;
- Wywołana przez Rosję wojna w Ukrainie i jej wpływ m.in. na nastroje konsumenckie w Polsce, postrzeganie regionu przez inwestorów zagranicznych, sytuację na polskim rynku pracy, ceny surowców energetycznych (i w konsekwencji m.in. paliw i energii elektrycznej) oraz dostępność i ceny materiałów budowlanych;
- Różnice kursowe związane ze zmiennością na rynku walutowym;
- Wejście w życie Ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, w szczególności w zakresie obowiązkowej składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny;
- Wejście w życie oraz implementacja przepisów Ustawy o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym.

#### Perspektywy średnio i długoterminowe

Kluczowy wpływ na rozwój i wzrost wartości Grupy Kapitałowej w długim okresie będzie mieć efektywna realizacja strategii rozwoju Grupy Kapitałowej, w tym przede wszystkim:

- Rozwój działalności Grupy Kapitałowej w segmencie deweloperskim i wpływ czynników zewnętrznych (ogólna sytuacja gospodarcza, sytuacja na globalnych i lokalnych rynkach surowców (oraz m.in. rynkach energii, uprawnień do emisji CO<sub>2</sub>) wpływająca na koszty wykonawstwa, polityka banków w zakresie kredytowania zakupów mieszkań oraz realizacji projektów deweloperskich, polityka monetarna, w tym decyzje Rady Polityki Pieniężnej w zakresie poziomu stóp procentowych, nastroje konsumenckie) na realizację celów strategicznych;
- Zgodna z harmonogramem realizacja inwestycji deweloperskich na posiadanym banku ziemi, pozwalająca na uzyskanie zakładanej rentowności kapitału;
- Zakup nowych działek pod kolejne inwestycje w celu utrzymania banku ziemi na poziomie adekwatnym do skali działalności oraz satysfakcjonującego zwrotu z kapitału, a także sprawne przygotowywanie gruntów do realizacji inwestycji;
- Rozwój działalności Grupy Kapitałowej w segmencie magazynowym, w tym utrzymanie optymalnej z perspektywy zwrotu na kapitale i ryzyka biznesowego, skali działalności;
- Optymalizacja modelu prowadzenia inwestycji w celu zwiększenia ich ekonomiki;

- Konsekwentna realizacja założeń inwestycyjnych dla projektów magazynowych, w tym finalizacja inwestycji poprzez ich sprzedaż w perspektywie ok. 36 miesięcy od zaangażowania kapitału w projekt;
- Dalsze efektywne wykorzystanie finansowania zewnętrznego (bankowego i obligacyjnego);
- Dalsze wzmacnianie już dziś wysokiej rozpoznawalności i renomy Grupy Kapitałowej na rynku oraz pozytywnych relacji z jej klientami i kontrahentami;
- Dalszy przebieg pandemii COVID-19 i jej wpływ na polską i światową gospodarkę;
- Wywołana przez Rosję wojna w Ukrainie, sankcje oraz ich konsekwencje dla gospodarki polskiej, regionu i gospodarki światowej.

## **8. PROGNOZY LUB OSZACOWANIA ZYSKÓW**

### **8.1. PROGNOZY ZYSKÓW LUB OSZACOWANIA ZYSKÓW**

Emitent nie zamieścił w Prospekcie ani nie publikuje prognoz ani wyników szacunkowych.

## **9. ORGANY ADMINISTRACYJNE, ZARZĄDZAJĄCE I NADZORCZE**

### **9.1. DANE NA TEMAT OSÓB WCHODZĄCYCH W SKŁAD ORGANÓW ADMINISTRACYJNYCH, ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH**

#### **9.1.1. Zarząd**

Organem zarządzającym Emitenta jest Zarząd. W skład obecnie działającego Zarządu wchodzi:

Mariusz Wojciech Książek – Prezes Zarządu;  
Grzegorz Ernest Kawecki – Wiceprezes Zarządu.

#### **MARIUSZ WOJCIECH KSIĄŻEK – PREZES ZARZĄDU**

Pan Mariusz Wojciech Książek posiada wykształcenie wyższe. W 2003 roku ukończył kierunek prawo na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego w Warszawie. W 1996 roku założył spółkę Marvipol, specjalizującą się wówczas w działalności usługowej na rzecz innych deweloperów. Od 1998 r. Marvipol prowadzi samodzielną działalność deweloperską, a w 2003 r. biznes grupy został rozszerzony o import i sprzedaż samochodów Jaguar i Land Rover. W 2008 r. Marvipol, przekształcony w spółkę akcyjną, zadebiutował na GPW. Ponadto, Pan Mariusz Wojciech Książek od 1993 r. do chwili obecnej prowadzi działalność gospodarczą pod firmą Mariusz Książek MK Consulting.

Adres miejsca pracy na Datę Prospektu Pana Mariusza Wojciecha Książek: spółka Marvipol Development S.A. (adres: ul. Prosta 32, 00 – 838 Warszawa) oraz spółka Książek Holding Sp. z o.o. (adres: ul. Prosta 32, 00 – 838 Warszawa).

Pan Mariusz Wojciech Książek nie wykonuje poza przedsiębiorstwem Emitenta zadań mających istotne znaczenie dla Emitenta, za wyjątkiem pełnienia funkcji Prezesa Zarządu spółki Książek Holding sp. z o.o., która to spółka jest bezpośrednio spółką dominującą nad Emitentem, a także za wyjątkiem pełnienia funkcji w organach spółek zależnych Emitenta.

#### **GRZEGORZ ERNEST KAWECKI - WICEPREZES ZARZĄDU**

Pan Grzegorz Ernest Kaweckie posiada wykształcenie wyższe, jest absolwentem Uniwersytetu Szczecińskiego na Wydziale Humanistycznym: Politologia i Prawo. W latach 1997-2006 swoją karierę rozwijał w ramach ogólnopolskiej sieci ponad 100 sklepów Komfort jako dyrektor ekspansji i marketingu, odpowiadając również za sieć sklepów wielkopowierzchniowych DYI. W latach 2006 – 2018 Pan Grzegorz Ernest Kaweckie był związany z firmą deweloperską SGI Sp. z o.o. jako wiceprezes, a następnie prezes zarządu, kierujący firmą realizującą projekty mieszkaniowe, biurowe i handlowe na rynkach sześciu miast Polski. Pan Grzegorz Ernest Kaweckie doradzał również giełdowym spółkom deweloperskim z zakresu tworzenia strategii działalności i optymalizacji procesów inwestycyjnych. Pan Grzegorz Ernest Kaweckie jest współpracownikiem Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie Kolegium Nauk o Przedsiębiorstwie Instytut Kapitału Ludzkiego. Od dnia 1 kwietnia 2020 r. Pan Grzegorz Ernest Kaweckie pełni funkcję Wiceprezesa Zarządu Spółki.

Adres miejsca pracy na Datę Prospektu Pana Grzegorza Ernesta Kaweckiego: ul. Prosta 32, 00 – 838 Warszawa (Marvipol Development S.A.). Pan Grzegorz Kaweckie prowadzi również działalność gospodarczą pod firmą DAFNA CONSULTING GRZEGORZ KAWECKI (adres: ul. Storczykowa 1, 05-830 Nadarzyn).

Pan Grzegorz Ernest Kaweckie nie wykonuje poza przedsiębiorstwem Emitenta zadań mających istotne znaczenie dla Emitenta, za wyjątkiem pełnienia funkcji w organach spółek zależnych Emitenta.

#### **9.1.2. Rada Nadzorcza**

Organem nadzorczym Emitenta jest Rada Nadzorcza działająca w składzie:

Aleksander Piotr Chłopecki – Przewodniczący Rady Nadzorczej;  
Wiesław Tadeusz Łatała - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej;  
Krzysztof Brejda - Członek Rady Nadzorczej;  
Dariusz Daniluk – Członek Rady Nadzorczej;  
Andrzej Jacaszek - Członek Rady Nadzorczej.

Miejscem wykonywania obowiązków członków Rady Nadzorczej Emitenta jest siedziba Emitenta.

Członkowie Rady Nadzorczej Emitenta nie wykonują poza przedsiębiorstwem Emitenta zadań mających istotne znaczenie dla Emitenta.

#### **ALEKSANDER PIOTR CHŁOPECKI – PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ**

Pan Aleksander Piotr Chłopecki posiada wykształcenie wyższe. Absolwent Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego i Uniwersytetu im. Fryderyka Wilhelma w Bonn. Profesor nauk prawnych (od 2013 r.), zatrudniony na Uniwersytecie Warszawskim (Katedra Prawa Handlowego). Od 2008 roku Prezes Sądu Polubownego przy Komisji Nadzoru Finansowego, Radca prawny. W latach 2004-2006 członek Zarządu Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A., Przewodniczący Rady Nadzorczej PZU S.A. W latach 1997-2000 dyrektor Departamentu Prawnego w Komisji Papierów Wartościowych i Giełd, a w latach 2001-2004 Zastępca ds. Prawnych Przewodniczącego Komisji Papierów Wartościowych i Giełd. W latach 1991-1996 Doradca Przewodniczącego Komisji Papierów Wartościowych. Autor i współautor wielu książek i artykułów poświęconych prawu papierów wartościowych, prawu handlowemu i cywilnemu. Współautor większości regulacji prawnych obowiązujących w przeszłości i obecnie na polskim rynku kapitałowym. W latach 2011-2013 r. członek Securities Markets Stakeholder Group (SMSG) organu doradczego European Securities Market Authority (Europejskiego Organu Nadzoru nad Rynkami Kapitałowymi - ESMA). Pełni również funkcje Wiceprezesa Sądu Giełdowego i arbitra stałego przy Sądzie Polubownym przy Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej. Aktualnie Pan Aleksander Piotr Chłopecki prowadzi jednoosobową działalność gospodarczą pod firmą „Kancelaria Radcy Prawnego Aleksander Chłopecki”, a także pełni funkcję Of Counsel w Dentons Europe Dąbrowski i Wspólnicy Sp.k. Działalność ta nie jest konkurencyjna wobec działalności Emitenta.

Adres miejsca pracy na Datę Prospektu Pana Aleksandra Piotra Chłopeckiego: ul. Krakowskie Przedmieście 26/28, 00-927 Warszawa (Wydział Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego).

#### **WIESŁAW TADEUSZ ŁATAŁA – WICEPRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ**

Pan Wiesław Łatała posiada wykształcenie wyższe. W roku 1990 ukończył kierunek prawo na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Jagiellońskiego. Pan Wiesław Łatała ukończył również Podyplomowe Studium Prawa Europejskiego Uniwersytetu Jagiellońskiego. Pan Wiesław Łatała posiada uprawnienia doradcy podatkowego oraz radcy prawnego. Pan Wiesław Łatała rozpoczął karierę zawodową w latach 1990-1992 w spółce Cracow Business Services sp. z o.o., w której pełnił funkcję dyrektora. Od 1992 r. do chwili obecnej zasiada w organach szeregu spółek kapitałowych. Od 1998 r. Pan Wiesław Łatała jest komplementariuszem w kancelarii prawnej BDO Legal Łatała i Wspólnicy sp.k. Natomiast od 2008 r. jest współnikiem oraz pełni funkcję prezesa zarządu spółki Consulting Gospodarczy sp. z o.o.

Adres miejsca pracy na Datę Prospektu Pana Wiesława Tadeusza Łatała: ul. Morawskiego 5, 30 – 102 Kraków (BDO Legal Łatała i Wspólnicy Sp. k.).

#### **KRZYSZTOF BREJDAK – CZŁONEK RADY NADZORCZEJ**

Pan Krzysztof Brejda posiada wykształcenie wyższe. W 1985 roku Pan Krzysztof Brejda ukończył studia na kierunku organizacja produkcji na Akademii Ekonomicznej im. Karola Adamieckiego w Katowicach (obecnie Uniwersytet Ekonomiczny), Ponadto w 1986 r. ukończył studia podyplomowe z zakresu organizacji na Akademii Ekonomicznej w Katowicach. Pan Krzysztof Brejda posiada tytuł zawodowy magistra ekonomii. W okresie 1989-1991 był Zastępcą Dyrektora ZEC SA w Bielsku-Białej, sprawował nadzór nad pionem ekonomicznym i księgowym oraz pracowniczym a w okresie 1991-1995



był Dyrektorem Oddziału BPH SA w Gliwicach oraz Oddziału Banku ING w Katowicach, sprawując m.in. nadzór bezpośredni nad pionem księgowo-operacyjnym. W latach 1996-1999 Pan Krzysztof Brejda pełnił funkcję Wiceprezesa Zarządu Banku Przemysłowo-Handlowego SA sprawując nadzór nad pionem finansowym Banku (kontroling, księgowość, operacje, przewodniczy ALCO). W latach 1999-2006 pełnił funkcję Wiceprezesa Zarządu ING Banku Śląskiego SA zarządzając siecią oddziałów oraz był przewodniczącym komitetu kredytowego Banku. W latach 2007-2010 pełnił funkcję Dyrektora Regionalnego Alior Banku w Katowicach. W latach 2010-2011 współpracował z Deloitte Polska. W latach 2011-2014 był Wiceprezesem Zarządu Kompanii Węglowej SA w Katowicach sprawując m.in. nadzór nad 76 spółkami prawa handlowego oraz restrukturyzacją firmy. Obecnie pełni funkcję Zastępcy Powiernika przy ING Bank Hipoteczny SA w Katowicach powołany na 6-letnią kadencję przez Przewodniczącego KNF. W latach 1991-2021 zasiadał w organach nadzorczych kilkunastu spółek w sektorze bankowym, energetycznym, zbrojeniowym, rynku nieruchomości, usług leasingowych oraz motoryzacyjnych.

Adres miejsca pracy na Datę Prospektu Pana Krzysztofa Brejda: ul. Chorzowska 50, 40-121 Katowice (ING Bank Hipoteczny SA).

#### **DARIUSZ DANILUK – CZŁONEK RADY NADZORCZEJ**

Absolwent Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego, ukończył studia podyplomowe w zakresie Międzynarodowej bankowości i finansów na Uniwersytecie Southampton w Wielkiej Brytanii. Od roku 2020 prowadzi działalność gospodarczą polegającą na doradztwie w zakresie zarządzania i finansów. Od roku 2019 Członek Rady Nadzorczej British Automotive Holding S.A. W latach 2019 - 2020 Prezes Zarządu Idea Money S.A. W latach 2018 - 2019 r. Członek Zarządu Idea Bank S.A. W latach 2016 - 2018 prowadził działalność gospodarczą polegającą na doradztwie w zakresie zarządzania i finansów. W latach 2015 - 2016 Prezes Zarządu Banku Ochrony Środowiska S.A. W latach 2014 - 2015 Wiceprezes Zarządu Banku Ochrony Środowiska S.A. W roku 2014 Prezes Zarządu Przedsiębiorstwa Spedycyjnego Trade Trans sp. z o.o. W latach 2013 - 2014 Doradca Prezesa Banku Gospodarstwa Krajowego. W latach 2011 - 2013 Prezes Zarządu Banku Gospodarstwa Krajowego. Do

roku 2011 Członek Komisji Nadzoru Finansowego oraz Przewodniczący Rady Bankowego Funduszu Gwarancyjnego. W latach 2008 - 2011 Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Finansów oraz Główny Rzecznik Dyscypliny Finansów Publicznych, a także Przewodniczący Rady Informatyzacji Resortu oraz Komitetu Audytu. W latach 2002 - 2008 Dyrektor Departamentu Audytu Wewnętrznego w Narodowym Banku Polskim, a także Członek Komitetu Auditorów Wewnętrznych (IAC) w Europejskim Banku Centralnym. W latach 2000 - 2002 Dyrektor Departamentu Nadzoru Wewnętrznego w Banku Gospodarki Żywnościowej S.A. W latach 1997 - 2000 Zastępca dyrektora Departamentu Zagranicznego w NBP. W latach 1994 - 1997 Doradca Prezesa NBP kierujący Wydziałem Integracji Europejskiej w Departamencie Międzynarodowych Instytucji Finansowych NBP, Zespołem Prawnym, Zespołem Kryzysowym oraz Zespołem Polityki Nadzorczej w Generalnym Inspektoracie Nadzoru Bankowego w NBP. W latach 1989 - 1993 Analityk bankowy, inspektor prowadzący tzw. kontrole na miejscu, ekspert w zakresie prawa bankowego w Generalnym Inspektoracie Nadzoru Bankowego w NBP. W latach 1988-1989 Aplikant w Prokuraturze Rejonowej Warszawa Mokotów. Uczestnik wielu szkoleń krajowych i zagranicznych, w tym także organizowanych przez Europejski Bank Centralny, Bank Światowy, Komisję Europejską, Międzynarodowy Fundusz Walutowy, Bazylejski Komitet Nadzoru Bankowego, związanych z bankowością, bankowością centralną, nadzorem bankowym, stabilnością finansową, zarządzaniem

ryzykiem i audytem wewnętrznym. Ukończony "Kurs dla kandydatów na członków rad nadzorczych" prowadzony przez BDO Numerica S.A.

Adres miejsca pracy na Datę Prospektu Pana Dariusza Daniluka: ul. Wąwozowa 6 m.180, 02-796 Warszawa

#### **ANDRZEJ PIOTR JACASZEK - CZŁONEK RADY NADZORCZEJ**

Pan Andrzej Piotr Jacaszek posiada wykształcenie wyższe. W 1998 r. ukończył studia na Wydziale Nawigacyjnym Wyższej Szkoły Morskiej w Gdyni. W 1998 roku ukończył studia Master of Business Administration, University of Minnesota, Carlson School of Management. W roku 2019 ukończył program Doctor of Business Administration w Polskiej Akademii Nauk. Od 2004 roku jest wykładowcą w ICAN Institute, w latach 2006 – 2019 był dyrektorem wydawniczym „Harvard Business Review Polska”, od 2019 roku jest dyrektorem zarządzającym ICAN Institute, wydawcy „MIT Sloan Management Review Polska” i „ICAN Management Review”. Pracował m.in. dla takich firm jak: Medicover Holding BV jako dyrektor Grupy Medicover ds. sprzedaży i marketingu, Norwich Union, jako Country Manager of Life and Pensions Operations in Poland, Powszechne Towarzystwo Emerytalne Norwich Union SA, jako prezes zarządu, TUIR Warta S.A. jako wiceprezes zarządu, Agros Holding S.A. jako pełnomocnik zarządu i dyrektor Grupy Agros ds. sprzedaży i marketingu. B.P.S. Consultants Poland Sp. z o.o. jako dyrektor zarządzający. W latach 2004-2005 pełnił funkcję wiceministra finansów w rządzie RP.

Adres miejsca pracy na Datę Prospektu Pana Andrzeja Piotra Jacaszka: ICAN Institute, al. Niepodległości 18, 02-653 Warszawa.

#### **9.1.3. Komitet Audytu**

Na Datę Prospektu funkcjonuje u Emitenta Komitet Audytu. Członkowie Komitetu Audytu są powoływani przez Radę Nadzorczą Emitenta spośród jej członków. W skład Komitetu Audytu powinien wchodzić przynajmniej jeden członek posiadający wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych. Członkowie Komitetu Audytu powinni posiadać wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Emitent. Większość członków Komitetu Audytu, w tym jego przewodniczący, powinna spełniać warunki niezależności określone w art. 129 ust. 3 Ustawy o biegłych rewidentach oraz w pkt. 2.3 Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021.

Komitet Audytu realizuje ustawowy obowiązek monitorowania systemów kontroli wewnętrznej, systemów zarządzania ryzykiem oraz audytu wewnętrznego, w tym w zakresie sprawozdawczości finansowej. Posiedzenia komitetu audytu odbywają się co najmniej raz na kwartał. Komitet Audytu analizuje przed publikacją sprawozdania finansowe Emitenta, które są wcześniej udostępniane poszczególnym członkom Komitetu Audytu. Podczas posiedzenia obecny jest zarząd Emitenta oraz Dyrektor działu Finansowego i Działu Prawnego, którzy udzielają informacji i wyjaśnień do pytań zgłaszanych przez członków Komitetu Audytu. Ponadto kwartalnie członkowie Komitetu otrzymują informację pisemną Zarządu Emitenta na temat aktualnej sytuacji finansowej Emitenta. Obejmuje ona stan środków pieniężnych, poziom zadłużenia, informację o wskaźniku zadłużenia. Na posiedzeniach Komitetu Audytu, które dotyczą sprawozdania półrocznego oraz rocznego uczestniczy kluczowy biegły audytor, który informuje Komitet Audytu o przebiegu i wyniku badania sprawozdań finansowych oraz

udziela dodatkowych informacji i wyjaśnień w przypadku zapytań kierowanych przez członków Komitetu.

Na dzień zatwierdzenia Prospektu w skład Komitetu Audytu wchodzi:

Dariusz Daniluk – Przewodniczący Komitetu Audytu,

Aleksander Chłopecki – Członek Komitetu Audytu,

Krzysztof Brejda – Członek Komitetu Audytu.

Dariusz Daniluk oraz Krzysztof Brejda spełniają wymogi niezależności określone w art. 129 ust. 3 Ustawy o biegłych rewidentach oraz w pkt. 2.3 Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021. Pan Dariusz Daniluk oraz Pan Krzysztof Brejda posiadają wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości oraz badania sprawozdań finansowych. Wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Emitent zgodnie z art. 129 ust. 5 ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz.U. z 2020 r. poz. 1415) posiadają wszyscy członkowie Komitetu Audytu. Jednocześnie Emitent wskazuje, iż: (1) Pan Aleksander Chłopecki posiada wiedzę w zakresie prawnych i finansowych aspektów działalności deweloperskiej, którą nabył w trakcie 10 lat pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej Spółki Dzielonej, (2) Pan Krzysztof Brejda posiada wiedzę w zakresie finansowania działalności deweloperskiej, którą nabył w trakcie 7 lat pełnienia funkcji w zarządzie ING Bank Śląski S.A.

## **9.2. KONFLIKT INTERESÓW W ORGANACH ADMINISTRACYJNYCH, ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH**

Konflikt interesów może pojawić się w związku z posiadaniem przez Pana Mariusza Wojciecha Książek, pełniącego funkcję Prezesa Zarządu Emitenta bezpośrednio oraz pośrednio - łącznie z podmiotami od niego zależnymi (Książek Holding sp. z o.o. za pośrednictwem MK Holding s.a.r.l.), 29.591.523 akcji Spółki, reprezentujących łącznie 71,04% udziału w kapitale zakładowym Spółki. Wyżej opisana sytuacja może wywoływać konflikty interesów pomiędzy interesami Pana Mariusza Wojciecha Książek jako akcjonariusza Spółki (który posiada akcje Spółki zarówno bezpośrednio, jak również za pośrednictwem podmiotu od niego zależnego), a jego obowiązkami wobec Emitenta z tytułu pełnienia funkcji w Zarządzie Emitenta.

Konflikt interesów może pojawić się ze względu na fakt, iż Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej Spółki Pan Wiesław Tadeusz Łatała jest komplementariuszem w spółce pod firmą BDO Legal Łatała i Wspólnicy Sp. k. z siedzibą w Krakowie, która to spółka świadczy usługi prawne na rzecz Emitenta, spółek zależnych od Emitenta oraz na rzecz spółek MK Holding s.a.r.l. (spółka pośrednio dominująca nad Emitentem), Książek Holding sp. z o.o. (spółka bezpośrednio dominująca nad Emitentem), a także na rzecz Pana Mariusza Wojciecha Książek, który pełni funkcję Prezesa Zarządu Emitenta oraz jest podmiotem pośrednio dominującym nad Emitentem i spółkami zależnymi od Emitenta. Konflikt interesów mógł pojawić się również ze względu na fakt, iż Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej Spółki Pan Wiesław Tadeusz Łatała jest Prezesem Zarządu oraz współnikiem w spółce Consulting Gospodarczy sp. z o.o., która to spółka świadczyła usługi na rzecz Emitenta oraz spółek zależnych od Emitenta. W ocenie Spółki wskazane konflikty interesów nie będą miały znaczenia dla działalności Spółki ze względu na obowiązujące Pana Wiesława Tadeusza Łatałę zasady etyki przyjęte przez samorząd zawodowy radców prawnych.

Konflikt interesów może pojawić się ze względu na fakt, iż Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej Spółki Pan Wiesław Tadeusz Łatała pełni funkcję Prezesa Zarządu oraz posiada 20 udziałów stanowiących 25% udziału w kapitale zakładowym i w ogólnej liczbie głosów na zgromadzeniu wspólników spółki Modrzewiówka Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, która to spółka jest właścicielem obiektu hotelowego i prowadzi działalność hotelową w miejscowości Lanckorona w województwie małopolskim (potencjalny konflikt interesów może pojawić się w zakresie prowadzonej działalności przez spółki z Grupy Emitenta w segmencie pozostałych aktywów deweloperskich). W ocenie Spółki wskazany konflikt interesów nie będzie miał znaczenia dla działalności Spółki ze względu na niewielki w stosunku do działalności Emitenta i jego spółek zależnych zakres działalności prowadzonej przez spółkę Modrzewiówka Sp. z o.o., a także ze względu na fakt, iż Emitent i jego spółki zależne nie prowadziły i nie prowadzą działalności hotelowej, w tym nie prowadzą takiej działalności na terenie województwa małopolskiego. Zgodnie z oświadczeniem Emitenta, wśród członków Zarządu oraz wśród członków Rady Nadzorczej nie występują inne niż wymienione powyżej potencjalne konflikty interesów pomiędzy obowiązkami wobec Emitenta a ich prywatnymi interesami lub innymi obowiązkami.

## 10. GŁÓWNI AKCJONARIUSZE

### 10.1. WSKAZANIE, W ZAKRESIE W JAKIM ZNANE JEST TO EMITENTOWI, CZY BEZPOŚREDNIM LUB POŚREDNIM WŁAŚCIELEM EMITENTA JEST INNY PODMIOT (OSOBA) LUB EMITENT JEST PRZEZ TAKI PODMIOT (OSOBĘ) KONTROLOWANY ORAZ WSKAZANIE TAKIEGO PODMIOTU (OSOBY), A TAKŻE OPISANIE CHARAKTERU TEJ KONTROLI ISTNIEJĄCYCH MECHANIZMÓW, KTÓRE ZAPOBIEGAJĄ JEJ NADUŻYWIANIU

Na dzień zatwierdzenia Prospektu znaczącymi akcjonariuszami Spółki są: *Źródło: Emitent*

Akcjonariusze	Liczba posiadanych akcji i głosów na WZ	Udział akcji w kapitale zakładowym i w głosach na WZ
Mariusz Książek, w tym:	29 591 523	71,04%
<i>Książek Holding Sp. z o.o.</i>	27 513 831	66,05%
<i>Bezpośrednio</i>	2 077 692	4,99%
Inne podmioty	12 061 329	28,96%
<b>Razem</b>	<b>41 652 852</b>	<b>100%</b>

Na dzień zatwierdzenia Prospektu wobec Emitenta podmiotem pośrednio dominującym jest Pan Mariusz Wojciech Książek. Pan Mariusz Wojciech Książek posiada bezpośrednio 2.077.692 akcji zwykłych na okaziciela Emitenta, uprawniających do 2.077.692 głosów na walnym zgromadzeniu i reprezentujących 4,99% kapitału zakładowego Emitenta. Pan Mariusz Wojciech Książek posiada również 100% udziałów w spółce prawa luksemburskiego MK Holding s.a.r.l. Spółka prawa luksemburskiego, MK Holding s.a.r.l. posiada 1.500 udziałów o łącznej wartości 1.500.000 zł w spółce Książek Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, co stanowi około 51% jej kapitału zakładowego, Pan Mariusz Wojciech Książek posiada bezpośrednio 1.441 udziałów o łącznej wartości 1.441.000 zł w spółce Książek Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, co stanowi około 49% jej kapitału zakładowego, natomiast spółka Książek Holding Sp. z o.o. jest podmiotem bezpośrednio dominującym

nad Emitentem i posiada 27.513.831 akcji zwykłych na okaziciela Emitenta, uprawniających do 27.513.831 głosów na walnym zgromadzeniu i reprezentujących 66,05% kapitału zakładowego Emitenta. Zatem Pan Mariusz Wojciech Książek kontroluje łącznie pośrednio i bezpośrednio 71,04% kapitału zakładowego Emitenta.

Dzięki posiadaniu większości głosów pośrednio przez spółkę Książek Holding Sp. z o.o. i bezpośrednio, na Walnym Zgromadzeniu Pan Mariusz Wojciech Książek może wywierać znaczny wpływ na decyzje w zakresie spraw korporacyjnych, które zgodnie z Kodeksem Spółek Handlowych wymagają bezwzględnej lub zwykłej większości głosów na Walnym Zgromadzeniu. Ponadto, spółka Książek Holding Sp. z o.o. posiada uprawnienia osobiste wskazane w statucie Emitenta, tj.:

- 1) osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania czterech członków Zarządu. Członkom Zarządu powołanym przez spółkę Książek Holding sp. z o.o. spółka ta może powierzyć pełnienie funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesów Zarządu,
- 2) osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania członków Rady Nadzorczej w następującej liczbie: w przypadku pięćosobowej Rady Nadzorczej spółce Książek Holding sp. z o.o. przysługuje uprawnienie osobiste do powoływania i odwoływania trzech Członków Rady Nadzorczej, oraz do powierzania członkowi Rady funkcji Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, natomiast, w przypadku sześćosobowej i siedmioosobowej Rady Nadzorczej spółce Książek Holding sp. z o.o. przysługuje uprawnienie do powoływania i odwoływania czterech Członków Rady Nadzorczej oraz do powierzania członkowi Rady funkcji Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej.

Uprawnienia osobiste spółki Książek Holding Sp. z o.o. trwają tak długo jak spółka Książek Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie jest uprawniona do wykonywania praw z akcji reprezentujących co najmniej 33,34% kapitału zakładowego Spółki. W związku z powyższymi uprawnieniami korporacyjnymi Książek Holding Sp. z o.o. - a pośrednio Pan Mariusz Wojciech Książek - ma zdolność do sprawowania kontroli nad działalnością Spółki.

Poza bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa, w zakresie mechanizmów zapobiegających nadużywaniu kontroli nad Spółką przez znacznych akcjonariuszy, Zarząd stosuje wskazane w stosownym oświadczeniu Zarządu Emitenta w raporcie rocznym Emitenta zasady ładu korporacyjnego zgodnie z dokumentem Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW. Statut nie zawiera szczególnych postanowień dotyczących nadużywania kontroli przez znacznych akcjonariuszy Spółki.

## **10.2. OPIS WSZELKICH ZNANYCH EMITENTOWI USTALEŃ, KTÓRYCH REALIZACJA MOŻE W PÓŹNIEJSZEJ DACIE SPOWODOWAĆ ZMIANY W SPOSOBIE KONTROLI EMITENTA**

Na datę zatwierdzenia Prospektu Emitentowi nie są znane żadne ustalenia, których realizacja może w późniejszej dacie spowodować zmiany w sposobie kontroli nad Emitentem.

## **11. INFORMACJE FINANSOWE DOTYCZĄCE AKTYWÓW I PASYWÓW EMITENTA, JEGO SYTUACJI FINANSOWEJ ORAZ ZYSKÓW I STRAT**

### **11.1. HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE**

#### **11.1.1. Historyczne informacje finansowe, zbadane przez biegłego rewidenta, obejmujące ostatnie dwa lata obrotowe, jak również sprawozdanie z badania za każdy rok**

Do Prospektu zostały włączone przez odniesienie następujące sprawozdania finansowe:

- skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A za rok zakończony 31 grudnia 2020 r., które zostało przekazane do publicznej wiadomości w dniu 22 marca 2021 r.

[https://www.marvipol.pl/relacje/wp-content/uploads/2021/03/MD\\_SRR\\_2020\\_kor.zip](https://www.marvipol.pl/relacje/wp-content/uploads/2021/03/MD_SRR_2020_kor.zip)

- skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A za rok zakończony 31 grudnia 2021 r., które zostało przekazane do publicznej wiadomości w dniu 18 marca 2022 r.

[https://www.marvipol.pl/relacje/wp-content/uploads/2022/03/MVP\\_SA\\_FY\\_2021\\_Skonsolidowane-sprawozdanie-finansowe.zip](https://www.marvipol.pl/relacje/wp-content/uploads/2022/03/MVP_SA_FY_2021_Skonsolidowane-sprawozdanie-finansowe.zip)

Informacje finansowe, o których mowa powyżej zostały sporządzone zgodnie z MSSF. Historyczne informacje finansowe za ostatni rok zostały sporządzone i przedstawione w formie, która zostanie przyjęta w kolejnych opublikowanych przez Emitenta sprawozdaniach finansowych, z uwzględnieniem standardów i zasad rachunkowości oraz przepisów prawnych mających zastosowanie do takiego rocznego sprawozdania finansowego.

#### **11.1.2. Zmiana dnia bilansowego Jeżeli emitent dokonał zmiany dnia bilansowego w okresie, za który wymagane są historyczne informacje finansowe**

Emitent nie dokonał zmiany dnia bilansowego w okresie, za który wymagane są historyczne informacje finansowe.

#### **11.1.3. Standardy rachunkowości**

Informacje finansowe i sprawozdania finansowe Emitenta są przygotowywane zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości.

#### **11.1.4. Zmiana ram rachunkowości**

Historyczne informacje finansowe Emitenta zbadane przez biegłego rewidenta były przygotowane zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i w tym zakresie nie dochodziło do zmian. Emitent nie zamierza przyjmować nowych ram standardów rachunkowości.

## 11.2. ŚRÓDROCZNE I INNE INFORMACJE FINANSOWE

Po dacie ostatnich rocznych skonsolidowanych danych finansowych za rok 2021 zbadanych przez biegłego rewidenta, Emitent opublikował dnia 27 maja 2022 roku skonsolidowany raport okresowy za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022 r.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Maripol Development S.A za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022 r. zostało zamieszczone na Stronie Internetowej Emitenta:

<https://www.marvipol.pl/relacje/wp-content/uploads/2022/05/MVP-S.A.-Raport-finansowy-Q1-2022-final.pdf>

## 11.3. BADANIE HISTORYCZNYCH ROCZNYCH INFORMACJI FINANSOWYCH

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A za rok zakończony 31 grudnia 2020 r. zostało zbadane przez biegłego rewidenta, a opinia i raport z jego badania został przekazany do publicznej wiadomości w dniu 22 marca 2021 r. Sprawozdanie z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2020 rok dostępne jest na Stronie Internetowej Emitenta jako część raportu rocznego Grupy:

[https://www.marvipol.pl/relacje/wp-content/uploads/2021/03/MD\\_SRR\\_2020\\_kor.zip](https://www.marvipol.pl/relacje/wp-content/uploads/2021/03/MD_SRR_2020_kor.zip)

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A za rok zakończony 31 grudnia 2021 r. zostało zbadane przez biegłego rewidenta, a opinia i raport z jego badania został przekazany do publicznej wiadomości w dniu 18 marca 2022 r. Sprawozdanie z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2021 rok dostępne jest na Stronie Internetowej Emitenta jako część raportu rocznego Grupy:

[https://www.marvipol.pl/relacje/wp-content/uploads/2022/03/MVP\\_SA\\_FY\\_2021\\_Skonsolidowane-sprawozdanie-finansowe.zip](https://www.marvipol.pl/relacje/wp-content/uploads/2022/03/MVP_SA_FY_2021_Skonsolidowane-sprawozdanie-finansowe.zip)

## 11.4. KOMENTARZ DO WYBRANYCH WYNIKÓW FINANSOWYCH GRUPY

### Rachunek zysków i strat

tys. zł	2021 r.	2020 r.	Zmiana
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>393 735</b>	<b>431 385</b>	<b>-9%</b>
Koszt własny sprzedaży	-281 929	-325 635	-13%
Zysk brutto na sprzedaży	111 806	105 750	6%
<i>Marża brutto na sprzedaży</i>	<i>28,4%</i>	<i>24,5%</i>	
<b>Zysk na działalności operacyjnej (EBIT)</b>	<b>116 477</b>	<b>89 572</b>	<b>30%</b>
<b>Marża EBIT</b>	<b>29,6%</b>	<b>20,8%</b>	
<b>Zysk netto</b>	<b>95 673</b>	<b>80 445</b>	<b>19%</b>
<i>Marża netto</i>	<i>24,3%</i>	<i>18,6%</i>	

Źródło: Emitent

W 2021 r. Grupa Marvipol Development rozpoznała 393,7 mln zł przychodów, o 9% mniej niż w 2020 r. (431,4 mln zł), wypracowując 116,5 mln zł zysku operacyjnego (89,6 mln zł zysku rok wcześniej) oraz 95,7 mln zł zysku netto (80,4 mln zł w 2020 r.).

Kluczowy wpływ na wzrost wyniku operacyjnego i netto miał istotny wzrost rentowności brutto na sprzedaży (o 3.9 pkt. proc., do 28,4%) Grupy, związany m.in. ze zmianą miksu przekazanych mieszkań i lokali usługowych (większy udział przychodów ze sprzedaży lokali z wyższego przedziału cenowego), ponad 75% wzrost wyniku operacyjnego segmentu magazynowego (do 34,6 mln zł), jak również wyniki segmentu pozostałych nieruchomości (6,5 mln zł zysku operacyjnego w 2021 r.), na które złożyło się rozpoznanie części wyniku na sprzedaży wydanych lokali inwestycyjnych w Unique Apartments oraz wynik na sprzedaży nieruchomości w Mikołajkach.

O mniejszej dynamice wzrostu wyniku netto w porównaniu do wyniku operacyjnego przesądziło ujemne saldo przychodów i kosztów finansowych (-2,7 mln zł w 2021 r., wobec 10,2 mln zł w 2020 r.), związane m.in. z sytuacją na rynku walutowym.

tys. zł	I kw. 2022 r.	I kw. 2021 r.	Zmiana
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>121 600</b>	<b>50 688</b>	<b>140%</b>
Koszt własny sprzedaży	-92 098	-38 028	142%
Zysk brutto na sprzedaży	29 502	12 660	133%
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>	<b>32 857</b>	<b>7 816</b>	<b>320%</b>
<b>Zysk netto</b>	<b>29 101</b>	<b>8 128</b>	<b>258%</b>

Źródło: Emitent

W 1Q 2022 r. Grupa Marvipol Development rozpoznała 121,6 mln zł przychodów, o 140% więcej niż w rok wcześniej, wypracowując 32,9 mln zł zysku operacyjnego (12,7 mln zł zysku rok wcześniej) oraz 29,1 mln zł zysku netto (8,1 mln zł w 1Q 2021 r.).

W zakończonym okresie 1Q 2022 r. Grupa odnotowała 12,3 mln zysku netto z segmentu magazynowego. Segment pozostałe aktywa nieruchomościowe wygenerował 31,3 mln zł przychodów i 2,67 mln zysku netto.

#### Bilans - Aktywa

tys. zł	31.03.2022	31.12.2021	Zmiana q/q	31.12.2020
<b>Aktywa trwałe, w tym:</b>	<b>346 850</b>	<b>264 420</b>	<b>31%</b>	<b>215 903</b>
Długoterminowe aktywa finansowe	174 279	81 087	115%	119 536
Nieruchomości inwestycyjne	34 897	72 755	-52%	14 296
<b>Aktywa obrotowe, w tym:</b>	<b>1 269 819</b>	<b>1 275 894</b>	<b>0%</b>	<b>1 097 988</b>



PROSPEKT PODSTAWOWY

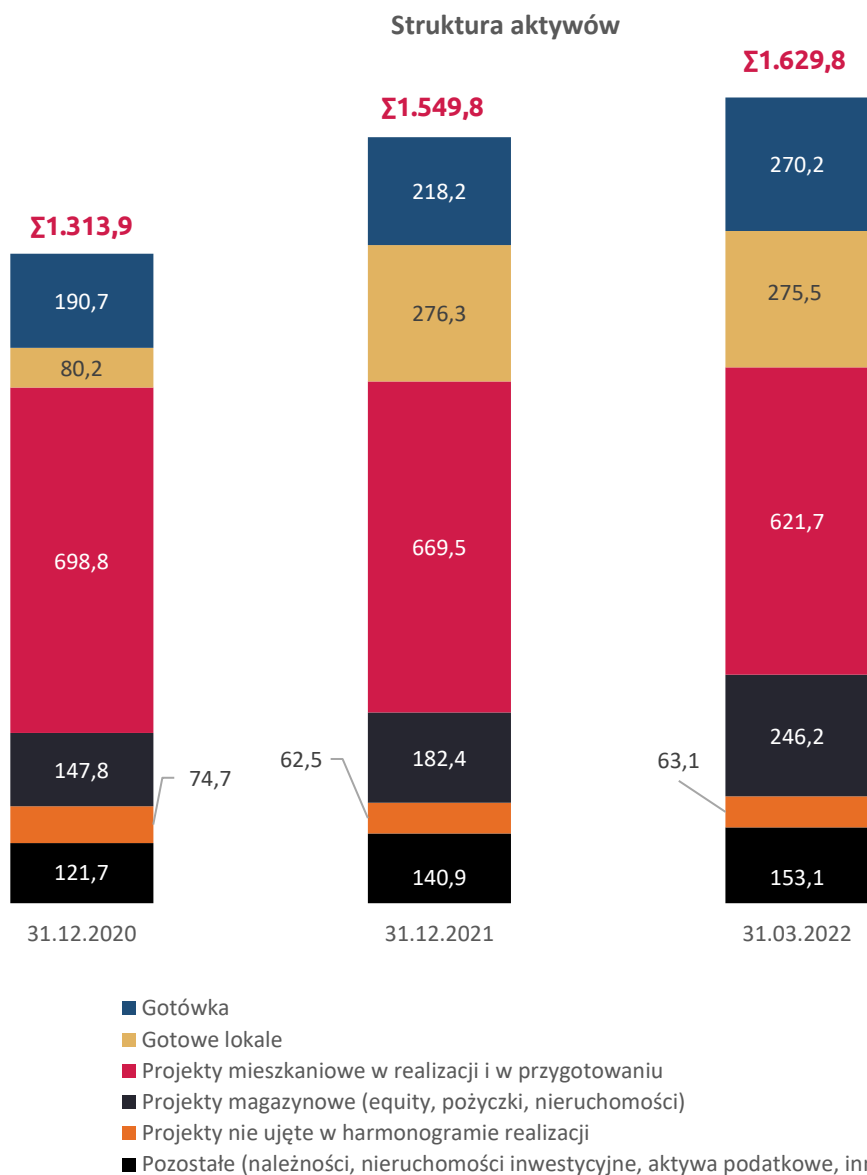
tys. zł	31.03.2022	31.12.2021	Zmiana q/q	31.12.2020
Zapasy	960 329	1 008 332	-5%	853 775
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	270 172	218 181	24%	190 745
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	33 139	35 207	-6%	48 236
<b>Kapitał własny</b>	<b>641 793</b>	<b>612 692</b>	<b>5%</b>	<b>556 589</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe, w tym:</b>	<b>372 359</b>	<b>296 070</b>	<b>26%</b>	<b>259 296</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	42 862	34 788	23%	44 725
Zobowiązania z tytułu obligacji	265 802	220 066	21%	172 497
<b>Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:</b>	<b>615 691</b>	<b>641 029</b>	<b>-4%</b>	<b>498 006</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	21 196	20 954	1%	63 260
Zobowiązania z tytułu obligacji	67 386	52 330	29%	49 385

Źródło: Emitent

Suma aktywów Grupy Marvipol Developent wyniosła na koniec 1Q 2022 r. 1 629,8 mln zł, co oznacza wzrost o 5% w porównaniu do 2021 roku. Aktywa trwałe stanowiły 346,9 mln zł (264,4 mln zł w 2021 r.), a aktywa obrotowe 1 269,8 mln zł (1 275,9 mln zł w 2021 r.). Wśród aktywów trwałych największe pozycje to długoterminowe aktywa finansowe (blisko 174,3 mln zł na koniec marca 2022 r.) oraz nieruchomości inwestycyjne (34,9 mln zł). W aktywach obrotowych dominują zapasy, których wartość na koniec marca 2022 r. wyniosła 960,3 mln zł, oraz środki pieniężne w wysokości 270,2 mln zł, w tym 33,1 mln zł o ograniczonej możliwości dysponowania.

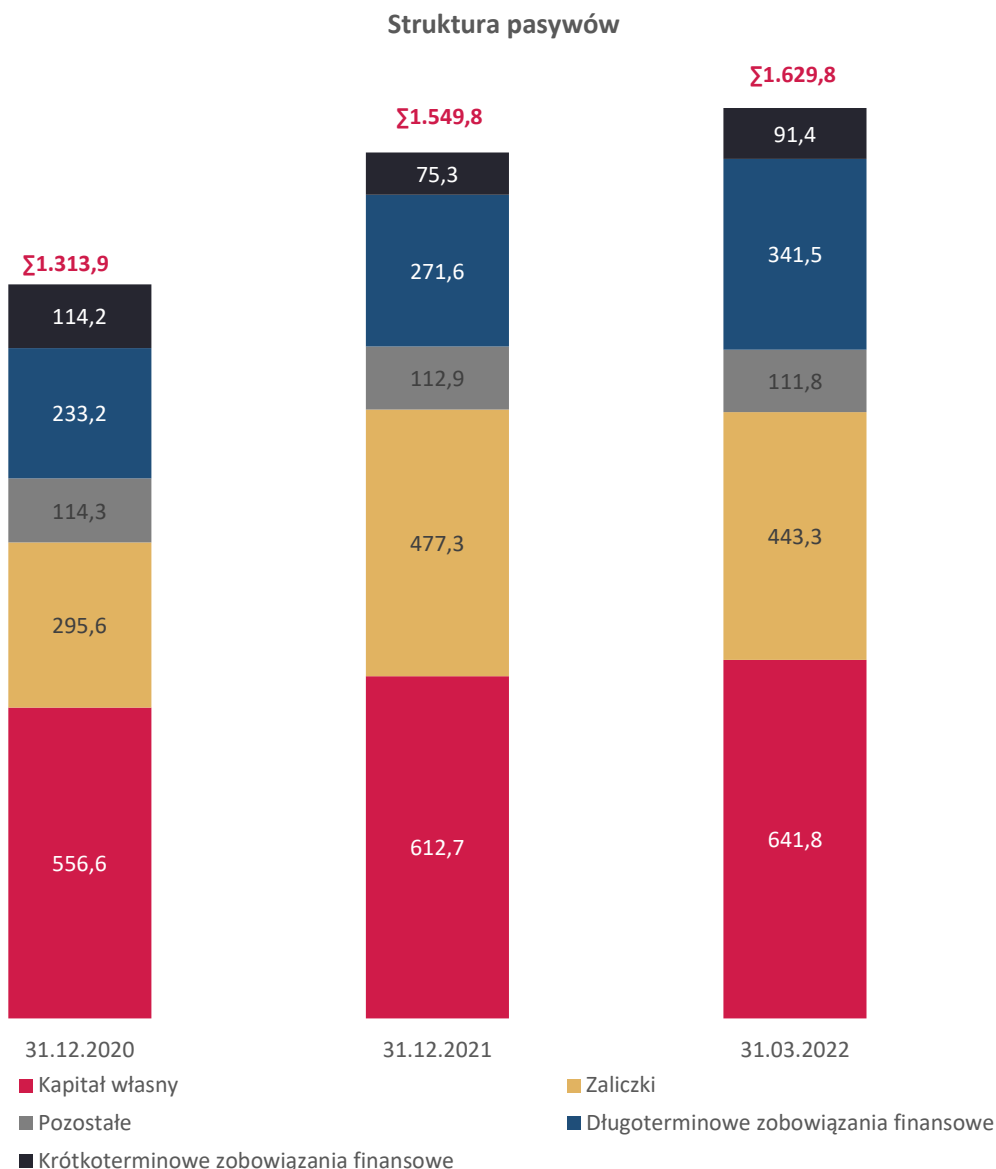
Grupa Kapitałowa utrzymuje bezpieczny poziom zadłużenia, realizując równocześnie plan rozwoju w obu podstawowych segmentach działalności. Na 31 marca 2022 r. zadłużenie netto Grupy Kapitałowej wyniosło 162,9 mln zł (182,2 mln zł po uwzględnieniu zobowiązań z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów oszacowanych zgodnie z MSSF 16 Leasing), wobec 128,7 mln zł długu netto na koniec 2021 r. Na wzrost zadłużenia odsetkowego netto wpłynęły m.in. ujemne saldo przepływów z działalności inwestycyjnej, związane z rozwojem działalności magazynowej Grupy.

Emitent, dla pełnego zrozumienia kształtu Grupy poniżej prezentuje strukturę aktywów w podziale na aktywa przypisane do segmentów operacyjnych oraz strukturę pasywów w podziale na kapitał i zobowiązania.



Źródło: Emitent

Bilansowa wartość projektów mieszkaniowych w przygotowaniu i realizacji 1Q 2022 r. wyniósł 621,7 mln zł, co stanowi spadek o 7% w porównaniu do 2021 r. Zmiana ta jest wynikiem przeklasyfikowania aktywów – mieszkania w projektach wybudowanych, które nie zostały przekazane na dzień bilansowy Klientom zaszeregowano w pozycji wyroby gotowe. Na koniec 1Q 2022 r. Grupa posiadała gotowe lokale o wartości 275,5 mln zł. Projekty magazynowe, na co składa się wkład własny do projektów, pożyczki udzielone spółkom projektowym oraz nieruchomości magazynowe, w 1Q 2022 r. osiągnęły wartość 246,2 mln zł, co stanowi wzrost o 35%. Wzrost był związany ze wzrostem skali prowadzonego portfela projektów magazynowych, a także umocnieniem Euro w stosunku do Złotego..



Źródło: Emitent

Kapitał własny na 31.03.2022 r. wzrósł o 3% r/r do 641,8 mln zł. W 1Q 2022 r. zwiększyła się wartość długoterminowych zobowiązań finansowych o blisko 70 mln zł do 341,5 mln zł oraz krótkoterminowych zobowiązań finansowych o ponad 16 mln zł do 91,4 mln zł. Spadek odnotowały przychody przyszłych okresów z 477,3 mln zł do 443,3 mln zł i wydawaniem mieszkań klientom.

## 11.5. POSTĘPOWANIA SĄDOWE I ARBITRAŻOWE

**11.5.1. Postępowania przed organami rządowymi, postępowania sądowe lub arbitrażowe za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, które to postępowania mogły mieć lub miały w**

### **niedawnej przeszłości istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność emitenta lub grupy**

Emitent oświadcza, że według jego wiedzy, w okresie ostatnich 12 miesięcy nie były oraz, że w chwili obecnej nie są prowadzone żadne postępowania przed organami rządowymi, postępowania sądowe lub arbitrażowe, które mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność Emitenta lub Grupy Kapitałowej Emitenta, poza sporami dotyczącymi inwestycji „Bielany Residence”, które to postępowania zostały opisane poniżej.

Ponadto na dzień zatwierdzenia Prospektu Emitent oraz pozostałe podmioty należące do Grupy Kapitałowej Emitenta, według ich najlepszej wiedzy, nie posiadają informacji o postępowaniach, które potencjalnie mogą zostać wszczęte oraz mogą wyrzucić taki istotny wpływ w przyszłości, poza potencjalnym sporem ze spółką IHG Hotels Limited, który to potencjalny spór został opisany poniżej.

W stosunku do Emitenta oraz pozostałych podmiotów należących do Grupy Kapitałowej Emitenta nie były oraz w chwili obecnej nie są prowadzone postępowania upadłościowe, ani restrukturyzacyjne.

#### **Spór ze Wspólnotą Mieszkaniową „Bielany Residence”**

W 2017 i 2018 r. toczyło się postępowanie ugodowe, zainicjowane wnioskiem Wspólnoty Mieszkaniowej „Bielany Residence” o zawarcie przez Emitenta poprzez usunięcie wszystkich zgłoszonych przez Wspólnotę wad i usterek w częściach wspólnych inwestycji „Bielany Residence”. W prowadzonym postępowaniu ugodowym w ocenie Emitenta brak było możliwości zawarcia ugody na warunkach wskazanych we wniosku. Ugoda w tym postępowaniu nie została zawarta. Równocześnie toczyło się postępowanie ugodowe, zainicjowane wnioskiem Emitenta o zawiązanie do próby ugodowej spółki Strabag sp. z o.o. z siedzibą w Pruszkowie. Emitent domagał się od tej spółki dobrowolnej zapłaty odszkodowania za wady budynków powstałe w ramach realizacji przez Strabag sp. z o.o. jako generalnego wykonawcę, łączącej go z Emitentem umowy o roboty budowlane. Umowa, na podstawie której Emitent dochodził zapłaty, dotyczy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym w Warszawie przy ul. Sokratesa 9 wraz z infrastrukturą. Ugoda w tym postępowaniu nie została zawarta.

Następnie Wspólnota Mieszkaniowa „Bielany Residence” złożyła wniosek o zabezpieczenie dowodu z opinii biegłego w zakresie odpadających okładzin kamiennych i wadliwych obróbek blacharskich budynku zrealizowanego w ramach inwestycji „Bielany Residence”. Wspólnota określiła wartość przedmiotu sporu na kwotę 4 000 tys. złotych. Postępowanie w przedmiotowej sprawie zostało umorzone postanowieniem z dnia 25 stycznia 2022 r. Na Datę Prospektu postanowienie to jest prawomocne.

Wspólnota Mieszkaniowa „Bielany Residence” złożyła także wniosek o zabezpieczenie dowodu z opinii biegłego w zakresie przecieków w hali garażowej budynku mieszkalnego przy ul. Sokratesa 9 w Warszawie i występowania zarysowań elementów konstrukcyjnych, a także w zakresie nieprawidłowego wykonania izolacji wokół budynku, w następstwie czego nie spełnia ona parametrów technicznych zabezpieczających budynek przed przesiąkami i przeciekami do wnętrza garażu. Wspólnota nie określiła wartości przedmiotu sporu. Na Datę Prospektu nie został wyznaczony biegły w tej sprawie. Po zabezpieczeniu dowodu, Wspólnota Mieszkaniowa „Bielany Residence” może, w

zależności od jego wyniku, wystąpić przeciwko Spółce z pozwem o zapłatę. W ocenie Emitenta, z uwagi na istniejące wady hali garażowej i elementów konstrukcyjnych, wnioski Wspólnoty Mieszkaniowej „Bielany Residence” i ewentualny przyszły pozew sądowy mogą okazać się częściowo zasadne. Ponadto na Datę Prospektu postępowanie jest w toku, nie przeprowadzono żadnego dowodu, strony postępowania złożyły zgodne wnioski o jego zawieszenie.

Spółka Strabag Sp. z o.o. złożyła pozew przeciwko Emitentowi o zapłatę kwoty 4 300 tys. zł stanowiącej równowartość kwoty, którą Emitent uzyskał od STRABAG SE z tytułu gwarancji koncernowej wystawionej jako zabezpieczenie zobowiązań gwarancyjnych i którą to kwotą Strabag Sp. z o.o. został obciążony przez Strabag SE. Emitent w dniu 14 października 2019 r. złożył sprzeciw od nakazu zapłaty wydanego w dniu 23 sierpnia 2019 r. Na skutek prawidłowo złożonego sprzeciwu nakaz zapłaty w całości utracił moc i sprawa została skierowana do postępowania rozpoznawczego. Kolejno na wniosek stron postępowania sprawa została skierowana do mediacji.

W dniu 17 grudnia 2021 r. Marvipol Development S.A. zawarła ze Wspólnotą Mieszkaniową Bielany Residence oraz Strabag Sp. z o.o. porozumienie trójstronne, na mocy którego STRABAG zapewnia, że wykona prace naprawcze w garażu budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Bielany Residence, określone w porozumieniu (w zakresie wentylacji garażu, w zakresie obniżenia ciśnienia wody gruntowej pod płytą fundamentową poprzez wykonanie studni odciążających, w obszarze stropu pośredniego pomiędzy poziomami garażu -1 i -2 oraz w obszarze poziomu -2 garażu), których celem jest doprowadzenie budynku do parametrów użytkowych w zakresie określonym w porozumieniu. Marvipol Development S.A. zobowiązał się zapłacić Wspólnocie Mieszkaniowej „Bielany Residence” odszkodowanie w wysokości 1.240.000,00 zł tytułem odszkodowania za wszelkie ujawnione do dnia zawarcia porozumienia wady i usterki budynków. W zamian za powyższe naprawy i odszkodowanie Wspólnota Mieszkaniowa Bielany Residence zrzeka się wszelkich roszczeń i nie będzie zgłaszać w przyszłości żadnych roszczeń dotyczących wad i usterek wskazanych w porozumieniu względem Marvipol Development S.A. i STRABAG Sp. z o.o. Nie później niż w terminie 14 dni od dnia otrzymania przez Wspólnotę Mieszkaniową Bielany Residence postanowienia Sądu w przedmiocie zatwierdzenia porozumienia, Wspólnota Mieszkaniowa Bielany Residence zobowiązana jest podjąć wszelkie właściwe czynności, prowadzące do umorzenia wszystkich postępowań sądowych, prowadzonych z powództwa lub na wniosek Wspólnoty Mieszkaniowej Bielany Residence (w tym pozwu o zapłatę odszkodowania za straty energetyczne w wysokości 590.781,00 zł, wniosku o zabezpieczenie dowodu z opinii biegłego w zakresie odpadających okładzin kamiennych i wadliwych obróbek blacharskich budynku zrealizowanego w ramach inwestycji „Bielany Residence”, wniosku o zabezpieczenie dowodu z opinii biegłego w zakresie przecieków w hali garażowej budynku mieszkalnego przy ul. Sokratesa 9 w Warszawie i występowania zarysowań elementów konstrukcyjnych, a także w zakresie nieprawidłowego wykonania izolacji wokół budynku przy ulicy Sokratesa 9). W zakresie prac dotyczących obniżenia ciśnienia porozumienie weszło w życie w dniu podpisania, w pozostałym zakresie wejdzie w życie po podpisaniu protokołu odbioru końcowego potwierdzającego wykonanie prac z zakresu obniżenia ciśnienia bez wad istotnych i podjęciu przez Wspólnotę Mieszkaniową Bielany Residence uchwały zezwalającej na zawarcie porozumienia.

W dniu 17 grudnia 2021 r. Marvipol Development S.A. i Strabag Sp. z o.o. zawarły porozumienie dwustronne. Na jego mocy Strabag Sp. z o.o. zobowiązał się do wykonania określonych w porozumieniu trójstronnym prac naprawczych i udzielić w tym zakresie ręką na rzecz Wspólnoty

Mieszkaniowej Bielany Residence, w zamian za co tytułem partycypacji w kosztach wykonania prac naprawczych przez STRABAG sp. z o.o., Marvipol Development S.A. zobowiązał się zapłacić na rzecz STRABAG Sp. z o.o. kwotę 1.006.300,00 zł oraz Marvipol Development S.A. zobowiązuje się do zapłaty na rzecz STRABAG Sp. z o.o. kwoty 4.301.061,85 zł tytułem zwrotu kwoty uzyskanej z gwarancji koncernowej nr 131112104 z dnia 4 listopada 2013 r. wystawionej przez STRABAG SE jako zabezpieczenie zobowiązań gwarancyjnych w terminie 14 dni od daty uzyskania prawomocnego postanowienia Sądu o zatwierdzenia niniejszego Porozumienia i umorzeniu postępowania sądowego z powództwa Strabag Sp. z o.o. przeciwko Marvipol Development S.A. o zapłatę kwoty gwarancji koncernowej nr 131112104 z dnia 4 listopada 2013 r. (kwoty 4 300 tys. zł), jednak nie wcześniej, niż po prawomocnym zatwierdzeniu przez właściwy sąd porozumienia trójstronnego, opisanego w akapicie powyżej.

Wyplata odszkodowania na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej w kwocie 1.240.000 zł będzie neutralna dla wyniku finansowego Emitenta, ponieważ Emitent w poprzednich okresach sprawozdawczych zawiązał stosowną rezerwę i rozpoznał ją jako koszt. Wyplata kwoty 4.301.061,85 na rzecz STRABAG sp. z o.o. będzie neutralna dla wyniku finansowego Emitenta, ponieważ kwota ta odpowiada głównie wartości gwarancji bankowej, pobranej przez Emitenta i zaksięgowanej jako kaucja.

#### **Potencjalny spór z IHG Hotels Limited**

27 września 2018 roku Marvipol Development S.A. zawarł z IHG Hotels Limited, spółką prawa brytyjskiego, dwie umowy franczyzy obejmujące licencję marek hotelowych Holiday Inn Express oraz Staybridge Suites w odniesieniu do planowego projektu condohotelowego w Gdańsku przy ulicy Grunwaldzkiej. Zgodnie z postanowieniami umowy Spółka zobowiązała się do zrealizowania budowy i otwarcia działalności hotelowej pod w/w markami do 1 maja 2021 roku. Umowy przewidują możliwość rozwiązania umowy przez IHG Hotels Limited wraz z naliczeniem opłaty za wcześniejsze rozwiązanie umowy. Wysokość opłaty za wcześniejsze rozwiązanie umów wynosi 432 tys. euro. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania budowa obiektu nie została rozpoczęta. W ocenie Emitenta pandemia Covid-19 i jej wpływ na zamrożenie akcji kredytowych tego typu inwestycji, ograniczenia w funkcjonowaniu obiektów hotelowych są racjonalnymi przesłankami stojącymi za nierozpoczęciem realizacji projektu. Emitent prowadzi rozmowy z IHG Hotels Limited w przedmiocie opóźnienia budowy obiektu oraz wpływu stanu epidemii na realizację umów.

#### **11.6. ZNACZĄCE ZMIANY W SYTUACJI FINANSOWEJ EMITENTA**

Od momentu publikacji ostatniego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Marvipol Development za 1Q 2022 r. należy wyróżnić następujące zdarzenia w sytuacji finansowej Grupy Emitenta:

Po dniu bilansowym, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Marvipol Development S.A. podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku, w ten sposób, że wypłacona zostanie dywidenda w wysokości 47,5 mln zł, co stanowi 49,63% skonsolidowanego zysku netto Grupy za 2021 r. Dywidenda za rok 2021 została przez Emitenta wypłacona 27 kwietnia 2022 roku.

Po dniu bilansowym, 12 lipca 2022 r. Zarząd Emitenta podjął uchwałę o skorzystaniu z opcji przedterminowego wykupu wszystkich niewykupionych dotąd obligacji serii Z, AA, AB asymilowanych

pod jednym kodem ISIN PLO229500015, tj. 25.906 sztuk o łącznej wartości 25.906.000,00 zł. Przedterminowy wykup nastąpił w dniu płatności odsetek - 11 sierpnia 2022 roku.

## **12. DODATKOWE INFORMACJE**

### **12.1. KAPITAŁ ZAKŁADOWY**

Na dzień zatwierdzenia Prospektu, kapitał zakładowy Emitenta wynosi 41.652.852 zł (słownie: czterdzieści jeden milionów sześćset pięćdziesiąt dwa tysiące osiemset pięćdziesiąt dwa złote) i dzieli się na 41.652.852 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda, w tym:

- a) 100.000 (słownie: sto tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1,00 zł (słownie: jeden złoty) każda akcja i łącznej wartości nominalnej 100.000 zł (słownie: sto tysięcy złotych),
- b) 1.000 (słownie: jeden tysiąc) akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1,00 zł (słownie: jeden złoty) każda akcja i łącznej wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych),
- c) 41.551.852 (słownie: czterdzieści jeden milionów pięćset pięćdziesiąt jeden tysięcy osiemset pięćdziesiąt dwa) akcji na okaziciela serii C o wartości nominalnej jeden złoty (1,00 zł) każda akcja i łącznej wartości nominalnej 41.551.852 zł (słownie: czterdzieści jeden milionów pięćset pięćdziesiąt jeden tysięcy osiemset pięćdziesiąt dwa złote).

Wszystkie akcje Spółki są akcjami zwykłymi, z którymi nie wiążą się żadne szczególne przywileje – akcje istniejące nie są uprzywilejowane w zakresie prawa głosu, prawa do dywidendy ani podziału majątku w przypadku likwidacji Spółki.

Akcje stanowiące kapitał zakładowy Emitenta zostały wyemitowane i opłacone w całości. Poza akcjami zwykłymi, Emitent nie wyemitował innych akcji. Nie istnieją akcje Emitenta, które nie reprezentują kapitału zakładowego Emitenta.

Emitent nie posiada akcji własnych. Żaden inny podmiot nie posiada akcji Emitenta w imieniu Emitenta. Podmioty zależne Emitenta w rozumieniu przepisów Ustawy o Ofercie, nie posiadają akcji Emitenta.

### **12.2. STATUT**

Emitent jest wpisany do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000534585.

Emitent działa na podstawie Statutu w brzmieniu z dnia 31 sierpnia 2020 r. Przedmiotem przeważającej działalności Emitenta ujawnionym w Krajowym Rejestrze Sądowym jest działalność holdingów finansowych. Dodatkowo, stosownie do danych zamieszczonych w Krajowym Rejestrze Sądowym, Emitent prowadzi działalność w zakresie działalności deweloperskiej, polegającej na realizacji

projektów budowlanych (w zakresie budownictwa mieszkaniowego oraz usługowego, sprzedażą i wynajmem nieruchomości oraz zarządzaniem nieruchomościami) oraz w obszarze budownictwa logistyczno-magazynowego.

Statut Emitenta zawiera zastrzeżenie, że w razie gdy zgodnie z odpowiednimi przepisami na prowadzenie działalności wskazanej w Statucie wymagane jest uzyskanie zezwolenia lub koncesji – działalność ta zostanie podjęta przez Emitenta po uzyskaniu stosownego zezwolenia lub koncesji. Statut nie określa celu działalności Emitenta.

Zgodnie z §28 ust. 2 Statutu Spółki, zmiana przedmiotu działalności może nastąpić bez obowiązku wykupu akcji jeżeli uchwała w sprawie zmiany przedmiotu działalności Spółki podjęta zostanie większością 2/3 głosów w obecności osób reprezentujących co najmniej połowę kapitału zakładowego.

### **13. ISTOTNE UMOWY**

Na potrzeby niniejszego Prospektu, za umowy istotne zostały uznane te umowy, które nie zostały zawarte w normalnym toku działalności Emitenta lub które mają istotne znaczenie dla prowadzonej przez Emitenta działalności (mogą spowodować powstanie po stronie dowolnego członka Grupy Kapitałowej Emitenta zobowiązania lub prawa, które może mieć istotne znaczenie dla zdolności Emitenta do wypełniania swoich zobowiązań wobec Obligatariuszy), to jest: (i) umowy, których wartość przekracza 10% wartości kapitałów własnych Grupy Kapitałowej Emitenta na dzień 30 czerwca 2022 r., lub (ii) umowy Emitenta oraz jego podmiotów zależnych, które nie spełniają kryterium finansowego wskazanego w pkt (i) powyżej, jednakże są dla przedsiębiorstwa Emitenta lub jego spółek zależnych istotne z innych względów.

Umowy istotne zostały podzielone na trzy podstawowe grupy umów: (1) transakcja sprzedaży pakietowej mieszkań zHEIMSTADEN BOSTAD , (2) umowy kredytowe oraz (3) emisje obligacji.

#### **13.1. TRANSAKCJA Z HEIMSTADEN BOSTAD**

W dniu 27 stycznia 2021 r. przez podmioty z Grupy Emitenta zostały zawarte w formie aktów notarialnych następujące przedwstępne umowy sprzedaży nieruchomości („Umowy Przedwstępne”):

- i) Umowa, zmieniona 29 marca 2022 r., przedmiotem której jest zobowiązanie Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie - jednostki zależnej Emitenta do wybudowania i sprzedaży na rzecz Moko Botanika Property Sp. z o.o. (poprzednia nazwa Natenby Investments Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie - podmiotu z Grupy Kapitałowej HEIMSTADEN BOSTAD , pakietu lokali w inwestycji Moko Botanika, tj. prawa własności 417 wyodrębnionych lokali mieszkalnych oraz 6 usługowych, wraz udziałem w nieruchomości wspólnej, a także miejscami parkingowymi, w budynku położonym na nieruchomości w Warszawie, w dzielnicy Mokotów, za cenę 232.266.544,19 zł netto, a także do przeniesienia innych praw.

Zawarcie Umowy Przedwstępnej nastąpiło z jednoczesną spłatą kredytu udzielonego Marvipol Moko Botanika przez Bank Ochrony Środowiska S.A. i zwolnieniem wszystkich zabezpieczeń na rzecz banku.

W związku z uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na użytkowanie pierwszego etapu inwestycji Moko Botanika, podzielono przedmiot sprzedaży, w taki sposób, że wcześniej zostanie sprzedany pakiet mieszkań w pierwszym etapie inwestycji - do 2 sierpnia 2022 r., za cenę 77.000.173,77 zł.



Maksymalny termin sprzedaży pozostałego pakietu mieszkań nie zmienił się w stosunku do pierwotnie określonej daty zawarcia umowy przyrzeczonej – do 3 marca 2023 r.

- ii) Umowa, zmieniona 28 marca 2022 r., przedmiotem której jest zobowiązanie Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie - jednostki zależnej Emitenta do wybudowania i sprzedaży na rzecz Studio Okęcie Property Sp. z o.o. (poprzednio Cambleani Investments Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie - podmiotu z Grupy Kapitałowej HEIMSTADEN BOSTAD, wszystkich lokali w inwestycji Studio Okęcie, tj. sprzedaż nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym posiadającym 94 lokale mieszkalne, a także miejscami parkingowymi, w Warszawie, w dzielnicy Włochy, za cenę 38.761.247,99 zł netto, a także do przeniesienia innych praw.

Zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży planowane jest po zakończeniu budowy do dnia 31 lipca 2023 r.

- iii) Umowa, zmieniona dnia 29 marca 2022 r., przedmiotem której jest zobowiązanie Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie - jednostki zależnej Emitenta do wybudowania i sprzedaży na rzecz Tower D Property Sp. z o.o. (poprzednio Evontamill Investments Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie - podmiotu z Grupy Kapitałowej HEIMSTADEN BOSTAD, pakietu lokali w wieży D stanowiącej część kompleksu Unique Tower, tj. prawa własności 136 wyodrębnionych lokali mieszkalnych oraz 2 lokali usługowych, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, a także z miejscami parkingowymi, w budynku położonym na nieruchomości w Warszawie, w dzielnicy Śródmieście, za cenę 91.096.173,52 zł netto, a także do przeniesienia innych praw. Sprzedawane lokale nie będą objęte działalnością prowadzoną przez spółkę zależną Emitenta w ramach posiadanej przez nią franszyzy Royal Tulip Warsaw Apartments udzielonej przez Louvre Hotels. Jednocześnie z zawarciem umowy przyrzeczonej sprzedaży zostanie zawarta umowa o współkorzystanie, która będzie regulowała prawa i obowiązki wszystkich współwłaścicieli kompleksu Unique Tower.

Zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży planowane jest po zakończeniu budowy do dnia 31 stycznia 2023 r.

Każda z Umów Przedwstępnych zawiera analogiczne postanowienia będące zabezpieczeniem ich wykonania, polegające m.in. na prawie do odstąpienia od Umowy w określonych przypadkach jej naruszenia przez każdą ze stron, z prawem do naliczenia stronie naruszającej kary umownej w wysokości 20% ceny netto danego Projektu. Jednocześnie z zawarciem Umów Przedwstępnych podmioty z Grupy Kapitałowej Inwestora wpłaciły zaliczki w kwocie: 30% ceny dla projektu „Unique Tower” oraz po 35% ceny dla projektów „Moko Botanika” i „Studio Okęcie”. Kolejne zaliczki są płatne wraz z postępowaniem prac budowlanych. Ceny sprzedaży w przypadku wszystkich Projektów mogą ulec zwiększeniu lub zmniejszeniu zgodnie z postanowieniami Umów Przedwstępnych.

Pozostałe warunki ww. Umów Przedwstępnych nie odbiegają od standardów rynkowych stosowanych dla tego typu umów.

Aneksy do Umów Przedwstępnych przewidują możliwość wcześniejszego wydania przedmiotów sprzedaży w celu ich wykończenia i wyposażenia przez spółki kupujące, jak również regulują kwestie potencjalnego opóźnienia w realizacji inwestycji wynikające z działań wojennych w Ukrainie.

### 13.2. UMOWY KREDYTOWE

#### Umowa kredytu odnawialnego zawarta przez Emitenta z mBank S.A.

Emitent (Marvipol Development S.A.) zawarł w dniu 5 listopada 2018 r. umowę o kredyt odnawialny z mBank S.A. Przedmiotem umowy jest udzielenie Emitentowi (kredytobiorca) kredytu odnawialnego na następujących warunkach:

- 1) kwota kredytu – 55.000.000,00 zł
- 2) okres kredytowania – do 30 grudnia 2024 r.,
- 3) cel kredytu – przeznaczenie na bieżące finansowanie działalności deweloperskiej kredytobiorcy, w tym na udzielenie pożyczek spółkom z grupy kapitałowej kredytobiorcy,
- 4) oprocentowanie – zmienne będące sumą stawki referencyjnej WIBOR 1M i marży,
- 5) najważniejsze zabezpieczenia kredytu:
  - a) oświadczenie Emitenta o poddaniu się egzekucji w trybie art 777 §1 pkt 5 k.p.c., w formie aktu notarialnego, do kwoty 82.500.000,00 zł z określeniem terminu wystąpienia z wnioskiem o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2025 r.,
  - b) weksel in blanco wystawiony przez Emitenta, zaopatrzony w deklarację wekslową z dnia 5 listopada 2018 r.,
  - c) hipoteka umowna na będącej w użytkowaniu wieczystym Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o. (spółka zależna Emitenta), zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie, stanowiącej działkę nr 44 oraz na nieruchomości budynkowej posadowionej na tym gruncie, stanowiącej odrębną nieruchomość, KW nr WA3M/00164292/8,
  - d) hipoteka umowna na będącej własnością Emitenta, niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie, stanowiącej działki gruntu nr 33, 34, 36, 37 - KW nr WA3M/00430535/0,
  - e) hipoteka umowna na będącej własnością Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o. (spółka zależna Emitenta), niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie, stanowiącej działkę gruntu nr 46/12 oraz działkę gruntu nr 25, KW nr WA4M/00435944/2,
  - f) hipoteka umowna na będącej własnością Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o. (spółka zależna Emitenta), niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Kołobrzegu, stanowiącej działkę nr 6, KW nr KO1L/00057377/2 oraz działkę nr 7, KW nr KO1L/00013624/9,
  - g) hipoteka umowna na będącej własnością Marvipol Sopot I Sp. z o.o. (spółka zależna Emitenta) zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Sopocie, stanowiącej działki nr 6, KW nr GD1S/00010237/7 oraz działki nr 35/39, 26/4, 26/6 i 38/5, , GD1S/00018049/8.
  - h) poręczenia udzielone przez spółki zależne Emitenta (Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o., Marvipol Sopot I Sp. z o.o., Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o., Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.) do kwoty 82.500.000,00 zł, a także oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 §1 pkt 5 k.p.c. przez poręczycieli (spółki zależne od Emitenta),
  - i) cesje na rzecz banku wierzytelności Emitenta od spółek zależnych (Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o., Marvipol Sopot I Sp. z o.o., Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o., Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o., Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.) z tytułu udzielonych im przez Emitenta pożyczek.
- 6) Umowa kredytu przewiduje postanowienia, zgodnie z którymi naruszenie postanowień umowy kredytowej może skutkować podwyższeniem oprocentowania kredytu lub możliwością złożenia przez bank żądania natychmiastowej spłaty kwoty kredytu.

Na Datę Prospektu łączne zadłużenie bez odsetek i opłat dodatkowych Emitenta z tytułu umowy o kredyt w rachunku bieżącym nie przekracza 0,00 zł.

#### **Umowa kredytu w rachunku bieżącym, którego stroną jest Emitenta oraz mBank S.A.**

Emitent (Marvipol Development S.A.) jest stroną umowy kredytu w rachunku bieżącym zawartym z mBank S.A. Pierwotnie umowa kredytu w rachunku bieżącym była zawarta z mBank S.A. w dniu 17 lipca 2006 r. przez spółkę Marvipol S.A. (spółka dzielona), a prawa i obowiązki z tej umowy zostały w wyniku podziału spółki dzielonej przeniesione na Emitenta. Przedmiotem tej umowy jest udzielenie Emitentowi kredytu w rachunku bieżącym na następujących warunkach:

- 1) kwota kredytu – nie wyższa niż 7.500.000,00 zł,
- 2) okres wykorzystania kredytu – do 29 grudnia 2022 r.,
- 3) cel kredytu - przeznaczenie na bieżące finansowanie,
- 4) oprocentowanie - zmienne będące sumą stawki referencyjnej WIBOR ON dla PLN i marży,
- 5) najważniejsze zabezpieczenia kredytu:
  - a) hipoteka umowna na będącej własnością Emitenta nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie, stanowiącej będącą w użytkowaniu wieczystym zabudowaną działkę gruntu nr 3, KW nr WA6M/00034204/6,
  - b) oświadczenie Emitenta o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 §1 pkt 5 k.p.c., w formie aktu notarialnego, do kwoty 11.250.000,00 zł z określeniem terminu wystąpienia z wnioskiem o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2023 r.
- 6) Umowa kredytu przewiduje postanowienia, zgodnie z którymi naruszenie postanowień umowy kredytowej może skutkować podwyższeniem oprocentowania kredytu lub możliwością złożenia przez bank żądania natychmiastowej spłaty kwoty kredytu.

Na Datę Prospektu łączne zadłużenie bez odsetek i opłat dodatkowych Emitenta z tytułu umowy o kredyt w rachunku bieżącym nie przekracza 0,00 zł.

#### **Umowa o kredyt inwestycyjny zawarta z Bankiem Millennium S.A. przez spółkę zależną Emitenta**

Marvipol Sopot I Sp. z o.o. (spółka zależna Emitenta) zawarła w dniu 17 maja 2019 r. umowę o kredyt inwestycyjny z Bankiem Millennium S.A. Przedmiotem umowy jest udzielenie spółce Marvipol Sopot I Sp. z o.o. kredytu inwestycyjnego na następujących warunkach:

- 1) kwota kredytu – 18.300.000,00 zł, nie więcej niż 60% nakładów inwestycyjnych netto w kwocie 30.500.000,00 zł,
- 2) okres kredytowania – do 16 maja 2024 r.,

- 3) cel kredytu – finansowanie/refinansowanie nakładów w związku z zakupem La Playa w Sopocie oraz jego wykończeniem,
- 4) oprocentowanie – zmienne będące sumą stawki referencyjnej WIBOR 3M i marży,
- 5) najważniejsze zabezpieczenia kredytu:
  - a) hipoteka łączna na pierwszym miejscu do kwoty 29.280.000,00 PLN na nieruchomościach, które zostaną nabyte przez spółkę Marvipol Sopot I Sp. z o.o., tj.: nieruchomości gruntowe zabudowane o łącznej powierzchni 2.841 m<sup>2</sup>, położone w Sopocie oznaczone w ewidencji gruntów jako działki nr 6, KW nr GD1 S/00010237/7 oraz nr 35/39, 26/4, 26/6 i 38/5, KW nr GD1S/00018049/8, wraz z cesją praw z umowy ubezpieczenia,
  - b) poręczenie według prawa cywilnego udzielone przez Emitenta (Marvipol Development S.A.) do kwoty 18.300.000,00 zł do dnia 16 listopada 2024 r., a także oświadczenie poręczyciela (Emitent – Marvipol Development S.A.) o poddaniu się na rzecz banku wprost z tego aktu egzekucji w trybie art. 777 §1 pkt 5 k.p.c. z całego mienia co do obowiązku zapłaty na rzecz banku wszelkich sum pieniężnych z tytułu zobowiązań wynikających z poręczenia,
  - c) oświadczenie kredytobiorcy (Marvipol Sopot I Sp. z o.o.) o poddaniu się na rzecz banku wprost z tego aktu egzekucji w trybie art. 777 §1 pkt 5 k.p.c. z całego mienia co do obowiązku zapłaty na rzecz banku wszelkich sum pieniężnych z tytułu zobowiązań wynikających z umowy, do maksymalnej kwoty 29.280.000,00 zł,
  - d) zastaw rejestrowy z zastawem zwykłym, jako zabezpieczeniem przejściowym na wszystkich udziałach w spółce Marvipol Sopot I Sp. z o.o. (kredytobiorca),
  - e) przelew wierzytelności z umów zawieranych z najemcami w związku z realizacją przedsięwzięcia inwestycyjnego,
  - f) przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia w/w nieruchomości.
- 6) Umowa kredytu przewiduje postanowienia, zgodnie z którymi naruszenie postanowień umowy kredytowej może skutkować podwyższeniem oprocentowania kredytu lub możliwością złożenia przez bank żądania natychmiastowej spłaty kwoty kredytu.

Na Datę Prospektu łączne zadłużenie bez odsetek i opłat dodatkowych spółki Marvipol Sopot I Sp. z o.o. z tytułu umowy o kredyt inwestycyjny wynosi 0,00 zł. Kredyt został spłacony w całości.

### **Umowa o kredyt odnawialny w rachunku kredytowym zawarta z Bankiem Alior Bank S.A. przez spółkę zależną Emitenta**

SOLEX sp. z o.o. (spółka zależna Emitenta) zawarła w dniu 31 maja 2021 r. umowę o kredyt odnawialny w rachunku kredytowym z Bankiem Alior Bank S.A. Przedmiotem umowy jest udzielenie spółce SOLEX sp. z o.o. (kredytobiorca) kredytu odnawialnego na następujących warunkach:

- 1) kwota kredytu – 4.000.000,00 zł,
- 2) okres kredytowania – 23 miesiące,
- 3) cel kredytu – finansowanie/refinansowanie podatku VAT od wydatków związanych z realizacją inwestycji deweloperskiej pod roboczą nazwą „Marvipol Instalatorów” polegającej na wybudowaniu I etapu zespołu dwóch wielorodzinnych budynków mieszkalnych przy ulicy Instalatorów 7A w Warszawie,

- 4) oprocentowanie – zmienne będące sumą stawki referencyjnej WIBOR 3M i marży,
- 5) najważniejsze zabezpieczenia kredytu:
- a) hipoteka umowna do kwoty 251.234.040,00 PLN ustanowiona na zabezpieczenie wierzytelności o zwrot kredytu, roszczeń o odsetki oraz innych roszczeń o świadczenia uboczne, w tym opłat i prowizji, wpisana docelowo na pierwszym miejscu na rzecz banku na przysługującym kredytobiorcy prawie użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej wraz z prawem własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, położonej w Warszawie przy ul. Instalatorów 5A, obejmującej działkę nr 104/4 o powierzchni 2.4717 ha, KW nr WA5M/00495764/1,
  - b) przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia nieruchomości, na której realizowana jest inwestycja,
  - c) cichy (niepotwierdzony) przelew wierzytelności przysługujących kredytobiorcy z tytułu umów dotyczących sprzedaży lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, miejsc garażowych i postojowych, komórek lokatorskich, etc., będących przedmiotem kredytowanej inwestycji,
  - d) zastaw finansowy i sądowy zastaw rejestrowy na udziałach w spółce kredytobiorcy,
  - e) potwierdzony przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW wraz z jej ewentualnymi zabezpieczeniami (np. gwarancja dobrego wykonania / rękojmia). Wpływ środków z tytułu cesji na rachunek cesyjny,
  - f) zastaw finansowy i rejestrowy wraz z blokadą i pełnomocnictwem do wszystkich rachunków kredytobiorcy prowadzonych w banku ustanowiony na wierzytelnościach wynikających z tych rachunków,
  - g) sądowy zastaw rejestrowy na wierzytelnościach z MRPO,
  - h) zastaw finansowy i rejestrowy na rachunku technicznym (pomocniczym), na który będą przeksięgowane środki z MRPO/rachunku cesyjnego w celu realizacji dyspozycji kredytobiorcy dotyczących płatności z tytułu: (a) sfinansowanie nakładów związanych z inwestycją na podstawie przedstawionych faktur - na rachunki kontrahentów (wykonawców/sprzedawców usług), (b) zapłacenie wymagalnego VAT do US,
  - i) podporządkowanie spłacie zobowiązań kredytobiorcy wobec pożyczkodawcy/ów (udziałowca, podmiotu z Grupy Kapitałowej) z tytułu udzielonych pożyczek. W umowie podporządkowania pożyczkodawca/y, wyrazi/wyrażą zgodę na zawieszenie spłaty zobowiązań przez kredytobiorcę z tytułu pożyczek, możliwa spłata wyłącznie na podstawie pisemnej zgody banku, z wyjątkiem pożyczki związanej z refinansowaniem gruntu/w wysokości 30.000.000,00 PLN oraz zwrotu pożyczki związanej z refinansowaniem nakładów ponad wkład własny,
  - j) zobowiązanie sponsorów (Marvipol Development S.A.) do pokrycia kosztów realizacji projektu przewyższających zaakceptowany budżet projektu (Cost Overrun) - akceptowane w formie umowy wsparcia na kwotę nie niższą niż 10% budżetu inwestycji zaakceptowanego przez bank,
  - k) poręczenie według prawa cywilnego udzielone przez Marvipol Development S.A. (poręczyciel),
  - l) weksel własny in blanco z wystawienia kredytobiorcy i poręczony przez poręczyciela wraz z deklaracją wekslową,
  - m) oświadczenie kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz banku sporządzone w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 k.p.c. do maksymalnej kwoty 8.000.000,00 PLN,
  - n) oświadczenie poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz banku sporządzone w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 k.p.c. do maksymalnej kwoty 8.000.000,00 PLN.

- 6) Umowa kredytu przewiduje postanowienia, zgodnie z którymi naruszenie postanowień umowy kredytowej może skutkować podwyższeniem oprocentowania kredytu lub możliwością złożenia przez bank żądania natychmiastowej spłaty kwoty kredytu.

Na Datę Prospektu łączne zadłużenie bez odsetek i opłat dodatkowych spółki SOLEX sp. z o.o. z tytułu umowy o kredyt odnawialny wynosi 0,00 zł.

#### **Umowa o kredyt nieodnawialny zawarta z Bankiem Alior Bank S.A. przez spółkę zależną Emitenta**

SOLEX sp. z o.o. (spółka zależna Emitenta) zawarła w dniu 31 maja 2021 r. umowę o kredyt nieodnawialny z Bankiem Alior Bank S.A. Przedmiotem umowy jest udzielenie spółce SOLEX sp. z o.o. (kredytobiorca) kredytu nieodnawialnego na następujących warunkach:

- 1) kwota kredytu – 133.489.358,45 zł,
- 2) okres kredytowania – 36 miesięcy,
- 3) cel kredytu – finansowanie/refinansowanie wydatków związanych z realizacją inwestycji deweloperskiej pod roboczą nazwą „Marvipol Instalatorów” polegającej na wybudowaniu I etapu zespołu dwóch wielorodzinnych budynków mieszkalnych składających się z 365 lokali mieszkalnych i 6 usługowych o łącznej powierzchni użytkowej 18.376,00 m<sup>2</sup> przy ulicy Instalatorów 5A w Warszawie wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz zwrot środków do nabywcy w przypadku rozwiązania/odstąpienia od umowy dotyczącej nabycia lokalu lub nadpłaty w przypadku, gdy te środki zostały uprzednio zwolnione z Mieszaniowego Rachunku Powierniczego Otwartego i wydatkowane na finansowanie realizacji inwestycji,
- 4) oprocentowanie: zmienne będące sumą stawki referencyjnej WIBOR 3M i marży,
- 5) najważniejsze zabezpieczenia kredytu:
  - a) hipoteka umowna do kwoty 251.234.040,00 PLN ustanowiona na zabezpieczenie wierzytelności o zwrot kredytu, roszczeń o odsetki oraz innych roszczeń o świadczenia uboczne, w tym opłat i prowizji, wpisana docelowo na pierwszym miejscu na rzecz banku na przysługującym kredytobiorcy prawie użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej wraz z prawem własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, położonej w Warszawie przy ul. Instalatorów 5a, obejmującej działkę nr 104/4 o powierzchni 2.4717 ha, KW nr WA5M/00495764/1,
  - b) potwierdzony przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia nieruchomości,
  - c) cichy (niepotwierdzony) przelew wierzytelności przysługujących kredytobiorcy z tytułu umów dotyczących sprzedaży lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, miejsc garażowych i postojowych, komórek lokatorskich etc., będących przedmiotem kredytowanej inwestycji,
  - d) zastaw finansowy i sądowy zastaw rejestrowy na udziałach w spółce kredytobiorcy,
  - e) potwierdzony przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW wraz z jej ewentualnymi zabezpieczeniami (np. gwarancja dobrego wykonania/rękojmia), wpływ środków z tytułu cesji na rachunek cesyjny,
  - f) zastaw finansowy i rejestrowy wraz z blokadą i pełnomocnictwem do wszystkich rachunków kredytobiorcy prowadzonych w banku ustanowiony na wierzytelnościach wynikających z tych rachunków,

- g) sądowy zastaw rejestrowy na wierzytelnościach z MRPO,
  - h) zastaw finansowy i rejestrowy na rachunku pomocniczym (technicznym), na który będą przebiegowane środki z MRPO/rachunku cesyjnego w celu realizacji dyspozycji kredytobiorcy dotyczących płatności z tytułu: sfinansowania nakładów związanych z inwestycją na podstawie przedstawionych faktur - na rachunki kontrahentów (wykonawców/sprzedawców usług) oraz zapłacenie wymagalnego VAT do urzędu skarbowego,
  - i) podporządkowanie spłacie zobowiązań kredytobiorcy wobec pożyczkodawcy/ów (udziałowca, podmiot z grupy kapitałowej) z tytułu udzielonych pożyczek,
  - j) zobowiązanie sponsorów (Marvipol Development S.A.) do pokrycia kosztów realizacji projektu przewyższających zaakceptowany budżet projektu (Cost Overrun) - akceptowane w formie umowy wsparcia na kwotę nie niższą niż 10% budżetu inwestycji zaakceptowanego przez bank,
  - k) poręczenie według prawa cywilnego udzielone przez: Marvipol Development S.A. (poręczyciel),
  - l) weksel własny in blanco z wystawienia kredytobiorcy i poręczony przez poręczyciela wraz z deklaracją wekslową,
  - m) oświadczenie kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz banku sporządzone w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 k.p.c. do maksymalnej kwoty 266.978.716,90 PLN,
  - n) oświadczenie poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz banku sporządzone w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 k.p.c. do maksymalnej kwoty 266.978.716,90 PLN,
  - o) notarialne pełnomocnictwo dla banku do sprzedaży powierzchni mieszkalnej i użytkowej powstałej w ramach realizacji inwestycji, w przypadku braku spłaty kredytu.
- 6) Umowa kredytu przewiduje postanowienia, zgodnie z którymi naruszenie postanowień umowy kredytowej może skutkować podwyższeniem oprocentowania kredytu lub możliwością złożenia przez bank żądania natychmiastowej spłaty kwoty kredytu.

Na Datę Prospektu łączne zadłużenie bez odsetek i opłat dodatkowych spółki SOLEX sp. z o.o. z tytułu umowy o kredyt nieodnawialny wynosi 0,00 zł.

#### **Umowa o kredyt nieodnawialny zawarta z Bankiem Alior Bank S.A. przez spółkę zależną Emitenta**

SOLEX sp. z o.o. (spółka zależna Emitenta) zawarła w dniu 31 maja 2021 r. umowę o kredyt nieodnawialny z Bankiem Alior Bank S.A. Przedmiotem umowy jest udzielenie spółce SOLEX sp. z o.o. (kredytobiorca) kredytu nieodnawialnego na następujących warunkach:

- 1) kwota kredytu – 30.000.000,00 zł,
- 2) okres kredytowania – 36 miesięcy,
- 3) cel kredytu – częściowe refinansowanie wydatków związanych z zakupem nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie przy ul. Instalatorów 5A (KW nr WA5M/00495764/1 – działka nr ew. 104/4 o powierzchni 24.717 m<sup>2</sup>),
- 4) oprocentowanie – zmienne będące sumą stawki referencyjnej WIBOR 3M i marży,
- 5) najważniejsze zabezpieczenia kredytu:
  - a) hipoteka umowna do kwoty 251.234.040,00 PLN ustanowiona na zabezpieczenie wierzytelności o zwrot kredytu, roszczeń o odsetki oraz innych roszczeń o świadczenia uboczne, w tym opłat i prowizji, wpisana docelowo na pierwszym miejscu na rzecz banku na

- przysługującym prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej wraz z prawem własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, położonej w Warszawie przy ul. Instalatorów 5A, obejmującej działkę nr 104/4 o powierzchni 2.4717 ha, KW nr WA5M/00495764/1,
- b) zastaw finansowy i sądowy zastaw rejestrowy na udziałach w spółce kredytobiorcy,
  - c) zastaw finansowy i rejestrowy wraz z blokadą i pełnomocnictwem do wszystkich rachunków kredytobiorcy prowadzonych w banku ustanowiony na wierzytelnościach wynikających z tych rachunków,
  - d) sądowy zastaw rejestrowy na wierzytelnościach z MRPO,
  - e) podporządkowanie spłacie zobowiązań kredytobiorcy wobec pożyczkodawcy/ów (udziałowca, podmiot z Grupy Kapitałowej) z tytułu udzielonych pożyczek,
  - f) poręczenie według prawa cywilnego udzielone przez: Marvipol Development S.A. (poręczyciel),
  - g) weksel własny in blanco z wystawienia kredytobiorcy i poręczony przez poręczyciela wraz z deklaracją wekslową,
  - h) oświadczenie kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz banku sporządzone w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 k.p.c. do maksymalnej kwoty 60.000.000,00 PLN,
  - i) oświadczenie poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz banku sporządzone w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 k.p.c. do maksymalnej kwoty 60.000.000,00 PLN.
- 6) Umowa kredytu przewiduje postanowienia, zgodnie z którymi naruszenie postanowień umowy kredytowej może skutkować podwyższeniem oprocentowania kredytu lub możliwością złożenia przez bank żądania natychmiastowej spłaty kwoty kredytu.

Na Datę Prospektu łączne zadłużenie bez odsetek i opłat dodatkowych spółki SOLEX sp. z o.o. z tytułu umowy o kredyt nieodnawialny wynosi 30.000.000,00 zł.

#### **Umowa kredytu nieodnawialnego zawarta z bankiem PKO BP S.A. przez spółkę zależną Emitenta**

Marvipol Narwik Sp. z o.o. (spółka zależna Emitenta) zawarła w dniu 19 lipca 2021 r. umowę o kredyt inwestorski z Bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. Przedmiotem umowy jest udzielenie spółce Marvipol Narwik Sp. z o.o. (kredytobiorca) kredytu nieodnawialnego na następujących warunkach:

- 1) kwota kredytu – 74.000.000,00 zł,
- 2) okres kredytowania – kredytu udzielono od dnia 19 lipca 2021 r. do dnia 31 marca 2024 r.,
- 3) cel kredytu - przeznaczenie na finansowanie i refinansowanie kosztów netto związanych z budową budynku mieszkalnego przy ulicy Narwik w Warszawie, w tym na finansowanie prowizji bankowych związanych z udzielonym kredytem i kredytem odnawialnym przeznaczonym na finansowanie podatku VAT,
- 4) oprocentowanie - zmienne będące sumą stawki referencyjnej WIBOR 3M i marży,
- 5) najważniejsze zabezpieczenia kredytu:



- a) hipoteka umowna łączna do kwoty 115.500.000,00 zł wpisana na pierwszym miejscu na przysługującym kredytobiorcy prawie własności nieruchomości położonej w Warszawie KW nr WA1M/00317456/0, WA1M/00042373/5 i WA1M/00136360/7,
  - b) pierwszorzędny zastaw finansowy na środkach pieniężnych zgromadzonych na wszystkich rachunkach kredytobiorcy prowadzonych w PKO BP S.A. i pierwszorzędny zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 115.500.000,00 zł na wierzytelnościach z umów ww. rachunków,
  - c) pierwszorzędny zastaw finansowy i rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 115.500.000,00 zł na wszystkich udziałach w spółce kredytobiorcy,
  - d) pierwszorzędny zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 115.500.000,00 zł na zbiorze rzeczy ruchomych lub praw stanowiących organizacyjną całość gospodarczą chociażby jego skład był zmienny - w postaci przedsiębiorstwa kredytobiorcy zlokalizowanego w Warszawie,
  - e) gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji wystawiona przez Emitenta w formie umowy wsparcia w łącznej kwocie nie niższej niż odpowiadająca 10% budżetu inwestycji, tj. do kwoty 7.892.707,00 zł wraz z warunkowym poręczeniem według prawa cywilnego udzielonym przez Emitenta za spłatę kredytu oraz kredytu odnawialnego do kwoty umowy wsparcia wraz z notarialnymi oświadczeniami o poddaniu się egzekucji w zakresie roszczeń PKO BP S.A. wynikających z umowy wsparcia w trybie art. 777 §1 pkt 5 k.p.c. na podstawie których w szczególności Emitent podda się egzekucji do wysokości odpowiadającej 100% wartości umowy wsparcia, a PKO BP S.A. będzie mogła wystąpić o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31 marca 2027 r.,
  - f) kredytobiorca zobowiązany został złożyć notarialne oświadczenie o poddaniu się egzekucji w zakresie roszczeń banku wynikających z umowy kredytowej, w trybie art. 777 §1 pkt. 5 k.p.c., o treści uzgodnionej z bankiem, na podstawie którego kredytobiorca w szczególności podda się egzekucji do kwoty 111.000.000,00 zł, a bank będzie mógł wystąpić o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31 marca 2026 r.
  - g) zawarcia, przed pierwszym wykorzystaniem kredytu, umowy podporządkowania (w formie i treści uzgodnionej z bankiem) umów pożyczek udzielonych po dniu pierwszego wykorzystania kredytu w terminie 30 dni roboczych od daty ich zawarcia, zawierających postanowienia o podporządkowaniu pożyczek w zakresie określonym umową podporządkowania, a także do doprowadzenia do udzielenia przez wierzycieli cesji należności z tych pożyczek na rzecz banku, przy czym pożyczki nie mogą być zabezpieczone na składnikach majątku kredytobiorcy, a termin ich spłaty powinien być dłuższy niż okres kredytowania.
- 6) Umowa kredytu przewiduje postanowienia, zgodnie z którymi naruszenie postanowień umowy kredytowej może skutkować podwyższeniem oprocentowania kredytu lub możliwością złożenia przez bank żądania natychmiastowej spłaty kwoty kredytu.

Na Datę Prospektu łączne zadłużenie bez odsetek i opłat dodatkowych spółki Marvipol Narwik sp. z o.o. z tytułu umowy o kredyt nieodnawialny wynosi 2.455.973,00 zł.

## **Umowa kredytu obrotowego odnawialnego zawarta z bankiem PKO BP S.A. przez spółkę zależną Emitenta**

Marvipol Narwik Sp. z o.o. (spółka zależna Emitenta) zawarła w dniu 19 lipca 2021 r. umowę o kredyt obrotowy odnawialny z Bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. Przedmiotem umowy jest udzielenie spółce Marvipol Narwik Sp. z o.o. (kredytobiorca) kredytu odnawialnego na następujących warunkach:

- 1) kwota kredytu – 3.000.000,00 zł,
- 2) okres kredytowania – kredytu udzielono od dnia 19 lipca 2021 r. do dnia 31 marca 2024 r.,
- 3) cel kredytu – przeznaczenie na finansowanie podatku VAT naliczonego od kosztów związanych z realizacją inwestycji,
- 4) oprocentowanie – zmienne będące sumą stawki referencyjnej WIBOR 3M i marży,
- 5) najważniejsze zabezpieczenia kredytu:
  - a) hipoteka umowna łączna do kwoty 115.500.000,00 zł wpisana na pierwszym miejscu na przysługującym kredytobiorcy prawie własności nieruchomości położonej w Warszawie KW nr WA1M/00317456/0, WA1M/00042373/5 i WA1M/00136360/7,
  - b) pierwszorzędny zastaw finansowy na środkach pieniężnych zgromadzonych na wszystkich rachunkach kredytobiorcy prowadzonych w PKO BP S.A. i pierwszorzędny zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 115.500.000,00 zł na wierzytelnościach z umów ww. rachunków,
  - c) pierwszorzędny zastaw finansowy i rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 115.500.000,00 zł na wszystkich udziałach w spółce kredytobiorcy,
  - d) pierwszorzędny zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 115.500.000,00 zł na zbiorze rzeczy ruchomych lub praw stanowiących organizacyjną całość gospodarczą chociażby jego skład był zmienny - w postaci przedsiębiorstwa kredytobiorcy zlokalizowanego w Warszawie,
  - e) gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji wystawiona przez Emitenta w formie umowy wsparcia w łącznej kwocie nie niższej niż odpowiadająca 10% budżetu inwestycji, tj. do kwoty 7.892.707,00 zł wraz z warunkowym poręczeniem według prawa cywilnego udzielonym przez Emitenta za spłatę kredytu oraz kredytu inwestorskiego do kwoty umowy wsparcia wraz z notarialnymi oświadczeniami o poddaniu się egzekucji w zakresie roszczeń PKO BP S.A. wynikających z umowy wsparcia w trybie art. 777 §1 pkt 5 k.p.c., na podstawie których w szczególności Emitent podda się egzekucji do wysokości odpowiadającej 100% wartości umowy wsparcia, a PKO BP S.A. będzie mogła wystąpić o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31 marca 2027 r.,
  - f) kredytobiorca zobowiązany został złożyć notarialne oświadczenie o poddaniu się egzekucji w zakresie roszczeń banku wynikających z umowy kredytowej, w trybie art. 777 §1 pkt. 5 k.p.c., o treści uzgodnionej z bankiem, na podstawie którego kredytobiorca w szczególności podda się egzekucji do kwoty 4.500.000,00 zł, a bank będzie mógł wystąpić o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31 marca 2026 r.
  - g) zawarcia, przed pierwszym wykorzystaniem kredytu, umowy podporządkowania (w formie i treści uzgodnionej z bankiem) umów pożyczek udzielonych po dniu pierwszego wykorzystania kredytu w terminie 30 dni roboczych od daty ich zawarcia, zawierających postanowienia

o podporządkowaniu pożyczek w zakresie określonym umową podporządkowania, a także do doprowadzenia do udzielenia przez wierzycieli cesji należności z tych pożyczek na rzecz banku, przy czym pożyczki nie mogą być zabezpieczone na składnikach majątku kredytobiorcy, a termin ich spłaty powinien być dłuższy niż okres kredytowania.

6) Umowa kredytu przewiduje postanowienia, zgodnie z którymi naruszenie postanowień umowy kredytowej może skutkować podwyższeniem oprocentowania kredytu lub możliwością złożenia przez bank żądania natychmiastowej spłaty kwoty kredytu.

Na Datę Prospektu łączne zadłużenie bez odsetek i opłat dodatkowych spółki Marvipol Narwik sp. z o.o. z tytułu umowy o kredyt obrotowy wynosi 195.075,00 zł.

### **Umowa o kredyt rewolwingowy nr 14652/21/475/04 zawarta z Bankiem Millenium S.A. przez Emitenta**

Emitent (Marvipol Development S.A.) zawarł w dniu 7 lipca 2021 r. umowę o kredyt rewolwingowy z Bankiem Millenium S.A. Przedmiotem umowy jest udzielenie Emitentowi (kredytobiorca) kredytu rewolwingowego na następujących warunkach:

- 1) kwota kredytu – 35.000.000,00 zł,
- 2) okres kredytowania – od 7 lipca 2021 r. do 6 lipca 2023 r.,
- 3) cel kredytu – finansowanie bieżącej działalności kredytobiorcy,
- 4) oprocentowanie - zmienne będące sumą stawki referencyjnej WIBOR 1M i marży,
- 5) najważniejsze zabezpieczenia kredytu:
  - a) oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się na rzecz banku wprost z tego aktu notarialnego egzekucji w trybie art. 777 §1 pkt 5 k.p.c. z całego mienia co do obowiązku zapłaty na rzecz banku wszelkich sum pieniężnych z tytułu zobowiązań wynikających z umowy kredytu do maksymalnej kwoty 56.000.000,00 zł z terminem o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 6 lipca 2026 r.,
  - b) hipoteka na I miejscu do kwoty 19.200.000,00 zł na nieruchomości należącej do kredytobiorcy położonej w Warszawie przy ul. Mariana Sengera „Cichego” 1 i ul. Belgradzkiej – KW nr WA2M/00145136/1 wraz z cesją praw umowy ubezpieczenia,
  - c) gwarancja w kwocie 28.000.000,00 zł z terminem ważności do dnia 6 października 2023 r. udzielona przez Bank Gospodarstwa Krajowego w ramach umowy portfelowej linii gwarancyjnej Funduszu Gwarancji Płynnościowych. Gwarancja zabezpiecza 80% kwoty kredytu,
  - d) pełnomocnictwo do pobrania i spłaty z rachunków bankowych, obecnych jak i przyszłych prowadzonych w banku na rzecz kredytobiorcy, kwoty niespłaconego kredytu, należnych odsetek, opłat, prowizji oraz poniesionych przez bank kosztów.
- 6) Umowa kredytu przewiduje postanowienia, zgodnie z którymi naruszenie postanowień umowy kredytowej może skutkować podwyższeniem oprocentowania kredytu lub możliwością złożenia przez bank żądania natychmiastowej spłaty kwoty kredytu.

Na Datę Prospektu łączne zadłużenie bez odsetek i opłat dodatkowych Emitenta z tytułu umowy o kredyt rewolwingowy wynosi 0,00 zł.

**Umowa o kredyt w rachunku bieżącym nr 1788/10/400/04 zawarta z Bankiem Millenium S.A. przez Emitenta**

Emitent (Marvipol Development S.A.) zawarł w dniu 8 listopada 2010 r. umowę o kredyt w rachunku bieżącym z Bankiem Millenium S.A. Przedmiotem umowy jest udzielenie Emitentowi (kredytobiorca) kredytu w rachunku bieżącym na następujących warunkach:

- 1) kwota kredytu – 10.000.000,00 zł,
- 2) okres kredytowania – od 8 listopada 2010 r. do 29 czerwca 2023 r.,
- 3) cel kredytu – finansowanie bieżącej działalności kredytobiorcy,
- 4) oprocentowanie – zmienne będące sumą stawki referencyjnej WIBOR 1M i marży,
- 5) najważniejsze zabezpieczenia kredytu:
  - a) akt notarialny zawierający oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się na rzecz banku wprost z tego aktu egzekucji w trybie art. 777 §1 pkt 5 k.p.c. z całego mienia co do obowiązku zapłaty na rzecz banku wszelkich sum pieniężnych z tytułu zobowiązań wynikających z umowy do maksymalnej kwoty 16.000.000,00 zł wraz z terminem do którego bank może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 29 czerwca 2024 r.
  - b) hipoteka na I miejscu do kwoty 16.000.000,00 zł na nieruchomości należącej do kredytobiorcy położonej w Warszawie KW nr WA1M/00514889/5;
  - c) pełnomocnictwo do pobrania i spłaty z rachunków bankowych, obecnych jak i przyszłych prowadzonych w banku na rzecz kredytobiorcy, kwoty niespłaconego kredytu, należnych odsetek, opłat, prowizji oraz poniesionych przez bank kosztów,
- 6) Umowa kredytu przewiduje postanowienia, zgodnie z którymi naruszenie postanowień umowy kredytowej może skutkować podwyższeniem oprocentowania kredytu lub możliwością złożenia przez bank żądania natychmiastowej spłaty kwoty kredytu.

Na Datę Prospektu łączne zadłużenie bez odsetek i opłat dodatkowych Emitenta z tytułu umowy o kredyt rewolwingowy wynosi 0,00 zł.

**Umowa kredytu obrotowego odnawialnego zawarta z bankiem PKO BP S.A. przez spółkę zależną Emitenta**

Marvipol Raabego Sp. z o.o. (spółka zależna Emitenta) zawarła w dniu 23 listopada 2021 r. umowę o kredyt obrotowy odnawialny z Bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. Przedmiotem umowy jest udzielenie spółce Marvipol Raabego Sp. z o.o. (kredytobiorca) kredytu odnawialnego na następujących warunkach:

- 1) kwota kredytu – 1.000.000,00 zł,
- 2) okres kredytowania – kredytu udzielono od dnia 23 listopada 2021 r. do dnia 30 czerwca 2024 r.,

- 3) cel kredytu – przeznaczenie na finansowanie podatku VAT naliczonego od kosztów związanych z realizacją inwestycji,
- 4) oprocentowanie – zmienne będące sumą stawki referencyjnej WIBOR 3M i marży,
- 5) najważniejsze zabezpieczenia kredytu:
- a) hipoteka umowna łączna do kwoty 36.300.000,00 zł wpisana na pierwszym miejscu na przysługującym kredytobiorcy:
    - a. prawie użytkowania wieczystego Nieruchomości,
    - b. udziale nr 166 we współwłasności lokalu niemieszkalnego, stanowiącego odrębną nieruchomość, oznaczonego literą G, w wysokości 83/256 części, położonego w Warszawie, KW nr WA5M/00461459/3,
  - b) pierwszorzędny zastaw finansowy na środkach pieniężnych zgromadzonych na wszystkich rachunkach kredytobiorcy prowadzonych w PKO BP S.A. i pierwszorzędny zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 36.300.000,00 zł na wierzytelnościach z umów ww. rachunków,
  - c) pierwszorzędny zastaw finansowy i rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 36.300.000,00 zł na wszystkich udziałach w spółce kredytobiorcy,
  - d) pierwszorzędny zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 36.300.000,00 zł na zbiorze rzeczy ruchomych lub praw stanowiących organizacyjną całość gospodarczą chociażby jego skład był zmienny - w postaci przedsiębiorstwa kredytobiorcy zlokalizowanego w Warszawie,
  - e) gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji wystawiona przez Emitenta w formie umowy wsparcia w łącznej kwocie nie niższej niż odpowiadająca 10% budżetu inwestycji, z wyłączeniem kosztów Nieruchomości oraz kosztów finansowych wraz z warunkowym poręczeniem według prawa cywilnego udzielonym przez Emitenta za spłatę kredytu oraz kredytu inwestorskiego do kwoty umowy wsparcia wraz z notarialnymi oświadczeniami o poddaniu się egzekucji w zakresie roszczeń PKO BP S.A. wynikających z umowy wsparcia w trybie art. 777 §1 pkt 5 k.p.c., na podstawie których w szczególności Emitent podda się egzekucji do wysokości odpowiadającej 100% wartości umowy wsparcia, a PKO BP S.A. będzie mogła wystąpić o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności w terminie do dnia 30 czerwca 2027 r.,
  - f) kredytobiorca zobowiązany został złożyć notarialne oświadczenie o poddaniu się egzekucji w zakresie roszczeń banku wynikających z umowy kredytowej, w trybie art. 777 §1 pkt. 5 k.p.c., o treści uzgodnionej z bankiem, na podstawie którego kredytobiorca w szczególności podda się egzekucji do kwoty 34.800.000,00 zł, a bank będzie mógł wystąpić o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności w terminie do dnia 30 czerwca 2026 r.
  - g) zawarcia, przed pierwszym wykorzystaniem kredytu, umowy podporządkowania (w formie i treści uzgodnionej z bankiem) umów pożyczek udzielonych po dniu pierwszego wykorzystania kredytu w terminie 30 dni roboczych od daty ich zawarcia, zawierających postanowienia o podporządkowaniu pożyczek w zakresie określonym umową podporządkowania, a także do doprowadzenia do udzielenia przez wierzycieli cesji należności z tych pożyczek na rzecz banku, przy czym pożyczki nie mogą być zabezpieczone na składnikach majątku kredytobiorcy, a termin ich spłaty powinien być dłuższy niż okres kredytowania.

6) Umowa kredytu przewiduje postanowienia, zgodnie z którymi naruszenie postanowień umowy kredytowej może skutkować podwyższeniem oprocentowania kredytu lub możliwością złożenia przez bank żądania natychmiastowej spłaty kwoty kredytu.

Na Datę Prospektu łączne zadłużenie bez odsetek i opłat dodatkowych Marvipol Raabego Sp. z o.o. z tytułu umowy o kredyt rewolwingowy wynosi 616.022,00 zł.

### **13.3. EMISJE OBLIGACJI**

Poniżej został przedstawiony krótki opis tych serii obligacji wyemitowanych przez Emitenta, które na Datę prospektu nie zostały w całości wykupione. Na Datę Prospektu łączna wartość nominalna wyemitowanych i niewykupionych obligacji przez Emitent wynosi 301.906.000,00 zł.

#### **Emisja obligacji serii Y**

Emisja obligacji serii Y została przeprowadzona na następujących warunkach:

- 1) obligacje serii Y zostały wyemitowane jako obligacje zwykłe na okaziciela, niemające formy dokumentu,
- 2) obligacje serii Y zostały wyemitowane jako obligacje niezabezpieczone,
- 3) wielkość emisji – 6.000 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 60.000.000,00 zł,
- 4) wartość nominalna jeden obligacji – 10.000,00 zł, cena emisyjna jednej obligacji – 10.000,00 zł,
- 5) dzień wykupu obligacji nastąpi 12 grudnia 2022 r.,
- 6) wysokość oprocentowania – WIBOR 6M powiększona o marżę oraz ewentualne wynagrodzenie dodatkowe w wysokości i na zasadach określonych w warunkach emisji obligacji serii Y,
- 7) wypłata oprocentowania obligacji jest realizowana co 6 miesięcy,
- 8) obligacje serii Y zostały wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst prowadzonym przez GPW oraz przez BondSpot S.A.,
- 9) przydział obligacji serii Y został dokonany w dniu 12 czerwca 2019 r.

Warunki emisji obligacji serii Y zawierają postanowienia, zgodnie z którymi naruszenie postanowień warunków emisji obligacji serii Y może skutkować podwyższeniem oprocentowania obligacji lub możliwością złożenia przez obligatariuszy żądań przedterminowego wykupu obligacji serii Y.

Na Datę Prospektu łączna liczba wyemitowanych i niewykupionych obligacji serii Y wynosi 1.200 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 12.000.000,00 zł.

#### **Emisja obligacji serii AC**

Emisja obligacji serii AC została przeprowadzona na następujących warunkach:

- 1) obligacje serii AC zostały wyemitowane jako obligacje zwykłe na okaziciela, niemające formy dokumentu,

- 2) obligacje serii AC zostały wyemitowane jako obligacje niezabezpieczone,
- 3) wielkość emisji - 78.000 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 78.000.000,00 zł,
- 4) wartość nominalna jeden obligacji – 1.000,00 zł, cena emisyjna jednej obligacji – 1.000,00 zł,
- 5) dzień wykupu obligacji nastąpi 10 maja 2024 r.,
- 6) wysokość oprocentowania – WIBOR 6M powiększona o marżę oraz ewentualną premię w wysokości i na zasadach określonych w warunkach emisji obligacji serii AD,
- 7) wypłata oprocentowania obligacji jest realizowana co 6 miesięcy,
- 8) obligacje serii AC zostały wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst prowadzonym przez GPW oraz przez BondSpot S.A.,
- 9) przydział obligacji serii AC został dokonany w dniu 10 listopada 2020 r.

Warunki emisji obligacji serii AC zawierają postanowienia, zgodnie z którymi naruszenie postanowień warunków emisji obligacji serii AC może skutkować podwyższeniem oprocentowania obligacji lub możliwością złożenia przez obligatariuszy żądań przedterminowego wykupu obligacji serii AC.

Na Datę Prospektu łączna liczba wyemitowanych i niewykupionych obligacji serii AC wynosi 78.000 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 78.000.000,00 zł.

### **Emisja obligacji serii AD**

Emisja obligacji serii AD została przeprowadzona na następujących warunkach:

- 1) obligacje serii AD zostały wyemitowane jako obligacje zwykłe na okaziciela, niemające formy dokumentu,
- 2) obligacje serii AD zostały wyemitowane jako obligacje niezabezpieczone,
- 3) wielkość emisji - 116.000 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 116.000.000,00 zł,
- 4) wartość nominalna jeden obligacji – 1.000,00 zł, cena emisyjna jednej obligacji – 1.000,00 zł,
- 5) dzień wykupu obligacji nastąpi 21 października 2024 r.,
- 6) wysokość oprocentowania – WIBOR 6M powiększona o marżę oraz ewentualną premię w wysokości i na zasadach określonych w warunkach emisji obligacji serii AD,
- 7) wypłata oprocentowania obligacji będzie realizowana co 6 miesięcy,
- 8) Zarząd Emitenta zamierza ubiegać się o wprowadzenie obligacji serii AD do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst prowadzonym przez GPW – na Datę Prospektu obligacje serii AD nie zostały wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst prowadzonym przez GPW,
- 9) przydział obligacji serii AD został dokonany w dniu 21 kwietnia 2021 r.

Warunki emisji obligacji serii AD zawierają postanowienia, zgodnie z którymi naruszenie postanowień warunków emisji obligacji serii AD może skutkować podwyższeniem oprocentowania obligacji lub możliwością złożenia przez obligatariuszy żądań przedterminowego wykupu obligacji serii AD.

Na Datę Prospektu łączna liczba wyemitowanych i niewykupionych obligacji serii AD wynosi 116.000 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 116.000.000,00 zł.

### **Emisja obligacji serii P2021A**

Emisja obligacji serii P2021A została przeprowadzona na następujących warunkach:

- 1) obligacje serii P2021A zostały wyemitowane jako obligacje zwykłe na okaziciela, niemające formy dokumentu,
- 2) obligacje serii P2021A zostały wyemitowane jako obligacje niezabezpieczone,
- 3) wielkość emisji – 50.000 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 50.000.000,00 zł,
- 4) wartość nominalna jeden obligacji – 1.000,00 zł, cena emisyjna jednej obligacji – 1.000,00 zł,
- 5) dzień wykupu obligacji nastąpi 3 sierpnia 2025 r.,
- 6) wysokość oprocentowania – WIBOR 6M powiększona o marżę oraz ewentualną premię w wysokości i na zasadach określonych w warunkach emisji obligacji serii P2021A,
- 7) wypłata oprocentowania obligacji będzie realizowana w następujących terminach: 3 sierpnia 2022 r., 3 lutego 2023 r., 3 sierpnia 2023 r., 3 lutego 2024 r., 3 sierpnia 2024 r., 3 lutego 2025 r. i 3 sierpnia 2025 r.,
- 8) obligacje serii P2021A zostały wprowadzone do obrotu na rynku regulowanym Catalyst prowadzonym przez GPW.
- 9) przydział obligacji serii P2021A został dokonany w dniu 3 lutego 2022 r.

Warunki emisji obligacji serii P2021A zawierają postanowienia, zgodnie z którymi naruszenie postanowień warunków emisji obligacji serii P2021A może skutkować podwyższeniem oprocentowania obligacji lub możliwością złożenia przez obligatariuszy żądań przedterminowego wykupu obligacji serii P2021A.

Na Datę Prospektu łączna liczba wyemitowanych i niewykupionych obligacji serii P2021A wynosi 50.000 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 50.000.000,00 zł.

### **Emisja obligacji serii P2021B**

Emisja obligacji serii P2021B została przeprowadzona na następujących warunkach:

- 1) obligacje serii P2021B zostały wyemitowane jako obligacje zwykłe na okaziciela, niemające formy dokumentu,
- 2) obligacje serii P2021B zostały wyemitowane jako obligacje niezabezpieczone,
- 3) wielkość emisji – 20.000 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 20.000.000,00 zł,
- 4) wartość nominalna jeden obligacji – 1.000,00 zł, cena emisyjna jednej obligacji – 1.000,00 zł,
- 5) dzień wykupu obligacji nastąpi 3 sierpnia 2025 r.,
- 6) wysokość oprocentowania – WIBOR 6M powiększona o marżę oraz ewentualną premię w wysokości i na zasadach określonych w warunkach emisji obligacji serii P2021B,
- 7) wypłata oprocentowania obligacji będzie realizowana w następujących terminach: 3 sierpnia 2022 r., 3 lutego 2023 r., 3 sierpnia 2023 r., 3 lutego 2024 r., 3 sierpnia 2024 r., 3 lutego 2025 r. i 3 sierpnia 2025 r.
- 8) obligacje serii P2021B zostały dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym Catalyst prowadzonym przez GPW. Wniosek o wprowadzenie obligacji serii P2021B do obrotu na rynku regulowanym został złożony.



9) przydział obligacji serii P2021B został dokonany w dniu 22 lutego 2022 r.

Warunki emisji obligacji serii P2021B zawierają postanowienia, zgodnie z którymi naruszenie postanowień warunków emisji obligacji serii P2021B może skutkować podwyższeniem oprocentowania obligacji lub możliwością złożenia przez obligatariuszy żądań przedterminowego wykupu obligacji serii P2021B.

Na Datę Prospektu łączna liczba wyemitowanych i niewykupionych obligacji serii P2021B wynosi 20.000 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 20.000.000,00 zł.

## **14. DOSTĘPNE DOKUMENTY**

### **14.1. OŚWIADCZENIE EMITENTA**

Emitent oświadcza, iż w okresie ważności niniejszego Prospektu na Stronie Internetowej można się zapoznawać z następującymi dokumentami:

- Statutem Emitenta,
- Odpisem z KRS Emitenta,
- sprawozdaniami finansowymi Emitenta oraz skonsolidowanymi sprawozdaniami finansowymi Grupy Kapitałowej Emitenta wraz ze sprawozdaniami biegłego rewidenta za lata obrotowe 2020 i 2021,

Emitent oraz Firma Inwestycyjna nieodpłatnie dostarczą egzemplarz Prospektu na trwałym nośniku każdemu potencjalnemu Inwestorowi, na żądanie. W przypadku gdy potencjalny Inwestor zwróci się z wyraźnym wnioskiem o egzemplarz papierowy, Emitent oraz Firma Inwestycyjna dostarczą papierową wersję Prospektu. Obowiązek dostarczenia ogranicza się do jurysdykcji, w której jest składana Oferta publiczna Obligacji.

## **CZĘŚĆ IV – DOKUMENT OFERTOWY**

### **1. CEL, OSOBY ODPOWIEDZIALNE, INFORMACJE OSÓB TRZECICH, RAPORTY EKSPERTÓW ORAZ ZATWIERDZANIE PRZEZ WŁAŚCIWY ORGAN**

Celem emisji jest pozyskanie środków przez Emitenta na dalszą działalność i rozwój Grupy Kapitałowej Emitenta.

#### **1.1. WSKAZANIE WSZYSTKICH OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA PRZEKAZANE W DOKUMENCIE OFERTOWYM INFORMACJE LUB ICH CZĘŚCI**

Wszystkie osoby odpowiedzialne za informacje zamieszczone w Prospekcie zostały wskazane w poz. 1.1 części III Prospektu – "Dokument rejestracyjny".

#### **1.2. OŚWIADCZENIE OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W DOKUMENCIE OFERTOWYM**

Oświadczenia osób odpowiedzialnych za informacje zamieszczone w Prospekcie zostały zamieszczone w poz. 1.1 części III Prospektu – "Dokument rejestracyjny".

#### **1.3. INFORMACJE UZYSKANE OD OSÓB TRZECICH**

Wzmianka o informacjach uzyskanych od osób trzecich na potrzeby Prospektu została zamieszczona w poz. 1.4 części III Prospektu – "Dokument rejestracyjny".

#### **1.4. OŚWIADCZENIE EMITENTA O ZATWIERDZENIU PROSPEKTU**

Oświadczenie Emitenta o zatwierdzeniu Prospektu zgodnie z przepisami Rozporządzenia Prospektowego została zamieszczona w poz. 1.2 części III Prospektu - "Dokument rejestracyjny".

## **2. CZYNNIKI RYZYKA**

### **2.1. OPIS ISTOTNYCH RODZAJÓW RYZYKA, KTÓRE SĄ WŁAŚCIWE DLA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH STANOWIĄCYCH PRZEDMIOT OFERTY LUB DOPUSZCZENIA DO OBROTU**

Czynniki ryzyka o istotnym znaczeniu dla oferowanych lub dopuszczanych do obrotu papierów wartościowych zostały wskazane w Części II Prospektu.

Inwestorzy powinni zwrócić szczególną uwagę na czynniki ryzyka opisane w Prospekcie. W szczególności zwraca się uwagę inwestorów, iż Obligacje nie są depozytami (lokatami) bankowymi i nie są objęte systemem gwarantowania depozytów jak również, iż w przypadku niewypłacalności Emitenta spowodowanej pogorszeniem się sytuacji finansowej, w tym utratą płynności przez Emitenta lub zmieniającą się sytuacją na rynku kapitałowym, część lub całość zainwestowanego kapitału może

zostać utracona jak również inwestorzy mogą nie otrzymać odsetek przewidzianych w Ostatecznych Warunkach Emisji.

Zwraca się również uwagę inwestorów, iż wycofanie się z inwestycji przed upływem okresu, na jaki Obligacje będą wyemitowane (tj. przed datą wykupu Obligacji) może być utrudnione lub niemożliwe ze względu na ryzyko ograniczenia płynności lub ryzyko braku płynności Obligacji (czyli możliwości odsprzedaży Obligacji), a cena za zbywane Obligacje może być mniejsza od ich wartości nominalnej lub ceny nabycia.

Ponadto zwraca się uwagę inwestorów na potrzebę dywersyfikacji inwestycji (podziału posiadanych środków na poszczególne rodzaje inwestycji i emitentów) oraz wskazuje się, że inwestycja wszystkich posiadanych środków w Obligacje zwiększa ryzyko inwestora.

### **3. PODSTAWOWE INFORMACJE**

#### **3.1. INTERESY OSÓB FIZYCZNYCH I PRAWNYCH ZAANGAŻOWANYCH W EMISJĘ LUB OFERTĘ**

W ocenie Emitenta, na Dzień Prospektu, interesy osób prawnych i fizycznych ograniczają się do udziału w przygotowaniu emisji Obligacji oraz jej obsłudze. Podmiotami w szczególności zaangażowanymi w przygotowanie emisji są Firma Inwestycyjna i członkowie konsorcjum dystrybucyjnego, prowadzący zapisy na Obligacje o ile takie powstanie, Doradca Prawny, a także Emitent i osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta.

Zarząd Emitenta z uwagi na zamiar pozyskania środków na dalszy rozwój zainteresowany jest sprzedażą maksymalnej liczby oferowanych Obligacji.

Firma Inwestycyjna zawarła umowę z Emitentem, na mocy której świadczy na rzecz Spółki usługi związane z przeprowadzaniem ofert publicznych Obligacji oraz wprowadzeniem Obligacji do obrotu. Wynagrodzenie Firmy Inwestycyjnej zależne jest od ilości sprzedanych Obligacji. W związku z powyższym Firma Inwestycyjna zainteresowana jest sprzedażą maksymalnej liczby oferowanych Obligacji.

Doradca prawny zawarł umowę z Emitentem na mocy, której świadczy usługi prawne w zakresie przygotowania określonych części Prospektu oraz w zakresie jego zatwierdzenia przez KNF. Wynagrodzenie doradcy prawnego zostało ukształtowane w sposób ryczałtowy, niezależny od wyników oferty publicznej Obligacji.

Emitentowi, na dzień zatwierdzenia Prospektu, nie są znane fakty, które pozwalałyby sądzić, że zaangażowanie któregoś z ww. podmiotów (a w szczególności Firmy Inwestycyjnej) mogłoby prowadzić lub prowadzi do konfliktu interesów o istotnym znaczeniu dla emisji Obligacji. Emitent nie posiada również wiedzy na temat mogącego istnieć konfliktu interesów pomiędzy ww. podmiotami (w tym w szczególności z Firmą Inwestycyjną). Współpraca z ww. wymienionymi podmiotami (w tym w szczególności z Firmą Inwestycyjną) będzie przebiegać na podstawie umów już podpisanych oraz przepisów prawa. Z tytułu wykonywania ww. umów wspomniane podmioty otrzymają wynagrodzenie.

Firma Inwestycyjna oraz Doradca prawny nie posiadają udziałowych papierów wartościowych Emitenta lub udziałowych papierów wartościowych jednostek zależnych Emitenta. Pomędzy Firmą Inwestycyjną oraz Doradcą prawnym a głównymi akcjonariuszami Emitenta nie istnieją żadne dodatkowe umowy lub uzgodnienia.

#### **3.2. POWODY ZORGANIZOWANIA OFERTY I SPOSÓB WYKORZYSTANIA WPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH**

Cel emisji Obligacji nie został określony. Cel emisji Obligacji danej serii zostanie wskazany w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.

Emitent przeznaczy wpływy netto z emisji Obligacji na finansowanie kapitału obrotowego Emitenta. Emitent dopuszcza możliwość wykorzystania wpływów z emisji Obligacji do spłaty zadłużenia z tytułu wykupu uprzednio wyemitowanych obligacji. Jeżeli wpływy z danej serii Obligacji będą miały być

wykorzystane do konkretnych celów, w tym do spłaty zadłużenia w szczególności z tytułu wykupu uprzednio wyemitowanych obligacji, informacja na ten temat zostanie wskazana w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.

Przy założeniu, że Emitent w ramach Programu Emisji Obligacji na podstawie Prospektu wyemituje obligacje do maksymalnej kwoty 200.000.000 zł, i że wszystkie te obligacje zostaną objęte, szacunkowe koszty emisji wyniosą około 7.000.000 zł, zaś szacunkowa kwota wpływów netto wyniesie około 193.000.000 zł.

#### **4. INFORMACJE O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH STANOWIĄCYCH PRZEDMIOT OFERTY PUBLICZNEJ LUB DOPUSZCZENIA DO OBROTU**

##### **4.1. OPIS RODZAJU I KLASY PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH STANOWIĄCYCH PRZEDMIOT OFERTY PUBLICZNEJ LUB DOPUSZCZANYCH DO OBROTU**

Na podstawie Prospektu oraz Ostatecznych Warunków Emisji Danej Serii Obligacji, w ramach Programu Emisji Obligacji, zgodnie z art. 33 pkt. 1 Ustawy o Obligacjach, zostaną wyemitowane Obligacje o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 200.000.000,00 (dwieście milionów) złotych.

Wartość nominalna oraz Cena Emisyjna jednej Obligacji zostanie wskazana w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.

Ostateczna liczba Obligacji oferowanych w ramach danej serii zostanie podana w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji, udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

Obligacje będą zdematerializowane, tj. nie będą posiadać formy dokumentu. Obligacje nie będą uprzywilejowane. Zbywalność Obligacji nie będzie ograniczona. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW.

Obligacje będą obligacjami odsetkowymi. Obligacje będą emitowane jako niezabezpieczone.

Obligacje zostaną zarejestrowane w KDPW zgodnie z art. 8 ust. 2 Ustawy o Obligacjach oraz art. 5 Ustawy o Obrocie albo w trybie określonym w art. 7a Ustawy o Obrocie za pośrednictwem Agenta Emisji.

Na dzień zatwierdzenia Prospektu Obligacje nie są oznaczone przez KDPW kodem ISIN. Niezwłocznie po nadaniu przez KDPW kodu ISIN dla Obligacji danej serii wyemitowanej w ramach Programu Emisji Obligacji, Emitent powiadomi o tym Obligatariuszy w formie raportu bieżącego.

##### **4.2. PRZEPISY PRAWNE, NA MOCY KTÓRYCH UTWORZONO PAPIERY WARTOŚCIOWE**

Obligacje emitowane są w oparciu o następujące akty prawne:

- ustawa z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1208 z późn. zm.),

- ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 328 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 15 września 2000 r. kodeks spółek handlowych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1526 z późn. zm.).

#### **4.3. WSKAZANIE, CZY PAPIERY WARTOŚCIOWE SĄ PAPIERAMI WARTOŚCIOWYMI IMIENNYMI, CZY NA OKAZICIELA, ORAZ CZY MAJĄ ONE FORMĘ DOKUMENTU, CZY TEŻ SĄ ZDEMATERYALIZOWANE**

Obligacje będą obligacjami zwykłymi na okaziciela oraz będą zdematerializowane, tj. nie będą miały formy dokumentu.

Obligacje w Dniu Emisji zostaną zarejestrowane w Depozycie na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW na podstawie art. 8 ust. 2 Ustawy o Obligacjach oraz art. 5 ust. 1 Ustawy o Obrocie albo art. 7a ust. 10 Ustawy o Obrocie.

Podmiotem odpowiedzialnym za prowadzenie depozytu, w którym rejestrowane będą Obligacje będzie Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Książęcej 4, 00-498 Warszawa.

#### **4.4. CAŁKOWITA KWOTA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH W OFERCIE PUBLICZNEJ/DOPUSZCZONYCH DO OBROTU**

W ramach Programu Emisji Obligacji zostaną wyemitowane Obligacje o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 200.000.000,00 (dwieście milionów) złotych.

#### **4.5. WALUTA EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH**

Walutą emitowanych Obligacji będzie złoty polski (zł, PLN).

#### **4.6. WZGLĘDNE UPZYWILEJOWANIE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH W STRUKTURZE KAPITAŁU EMITENTA W PRZYPADKU NIEWYPŁACALNOŚCI, W TYM RÓWNIEŻ - W STOSOWNYCH PRZYPADKACH - INFORMACJE NA TEMAT STOPNIA PODPORZĄDKOWANIA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH I POTENCJALNEGO WPŁYWU NA INWESTYJCĘ W PRZYPADKU RESTRUKTURYZACJI I UPORZĄDKOWANEJ LIKWIDACJI NA MOCY DYREKTYWY 2014/59/UE**

Zobowiązania z Obligacji stanowiąc będą bezpośrednie, bezwarunkowe, niepodporządkowane zobowiązania Emitenta, niezabezpieczone na majątku Emitenta, które są równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz, z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, będą równorzędne (pari-passu) w stosunku do wszystkich pozostałych obecnych lub przyszłych niepodporządkowanych oraz niezabezpieczonych rzeczowo zobowiązań Emitenta.

#### **4.7. OPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z PAPIERAMI WARTOŚCIOWYMI, W TYM WSZELKICH OGRANICZEŃ TYCH PRAW, ORAZ PROCEDURA WYKONYWANIA TYCH PRAW**

##### **4.7.1. Informacje ogólne**

W ramach Programu Emisji Obligacji wyemitowane będą Obligacje na okaziciela o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 200.000.000 (dwieście milionów) złotych.

Obligacje będą uprawniały wyłącznie do świadczeń pieniężnych w postaci zapłaty kwoty odpowiadającej wartości nominalnej Obligacji oraz Odsetek. Świadczenia pieniężne będą wypłacane przez Emitenta w polskich złotych.

Świadczenia pieniężne z tytułu wykupu obligacji oraz odsetek będą realizowane przez Emitenta za pośrednictwem KDPW, zgodnie z Regulacjami KDPW.

Jeżeli Dzień Płatności danego świadczenia z tytułu Obligacji przypadnie na dzień nie będący dniem roboczym, zapłata tego świadczenia nastąpi w pierwszym przypadającym po nim dniu roboczym, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności. Świadczenia pieniężne z Obligacji będą spełnione na rzecz podmiotów będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji.

##### **4.7.2. Prawo do wykupu Obligacji**

###### **4.7.2.1. Dzień Wykupu**

Dzień Wykupu Obligacji zostanie określony w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii w pkt 3. (INFORMACJE DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI).

###### **4.7.2.2. Wcześniejszy wykup**

Podstawowe Warunki Obligacji przewidują zdarzenia, których wystąpienie skutkować będzie wcześniejszym terminem wymagalności Obligacji niż Dzień Wykupu (Dzień Wcześniejszego Wykupu), w szczególności stanowią, że w razie spełnienia określonych przesłanek Obligacje podlegają wcześniejszemu wykupowi na żądanie Emitenta lub na żądanie Obligatariusza.

Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii mogą przewidywać, że w przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta, Obligatariusz uprawniony będzie do otrzymania dodatkowej premii obok wartości nominalnej Obligacji oraz Odsetek należnych do Dnia Wcześniejszego Wykupu.

Bez względu na powyższe, zgodnie z art. 74 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, jeżeli Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie całości lub części zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje na żądanie Obligatariusza podlegają natychmiastowemu wykupowi w części, w jakiej przewidują świadczenia pieniężne.

Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji również w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia nie krótszego niż 3 dni, chyba że Warunki Ostateczne Emisji Danej Emisji wskażą krótszy okres.

Zgodnie z art. 74 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi w części, w jakiej przewidują świadczenie pieniężne, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.

Ponadto, zgodnie z art. 74 ust. 5 Ustawy o Obligacjach, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji Emitenta, chociażby nie nastąpił jeszcze termin ich wykupu.

#### **4.7.2.3. Wartość i sposób wykupu**

Wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza wartości nominalnej Obligacji (Należności Głównej) za każdą Obligację posiadaną przez Obligatariusza w dniu ustalenia prawa do wykupu.

Wykup odbędzie się przez zapłatę świadczenia z tytułu wykupu na rachunek pieniężny Obligatariusza służący do obsługi rachunku papierów wartościowych Obligatariusza. Podstawą określenia wysokości świadczenia z tytułu wykupu będzie ilość Obligacji znajdujących się na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza lub przysługujących Obligatariuszowi Obligacji zapisanych na rachunku zbiorczym na koniec dnia ustalenia prawa do świadczeń z tytułu wykupu. Dniem Ustalenia Prawa do świadczeń z tytułu wykupu będzie 5 (piąty) Dzień Roboczy przed Dniem Wykupu lub inny dzień ustalony zgodnie z Regulacjami KPDW, który zostanie określony oddzielnie dla każdej serii Obligacji i przedstawiony w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii w pkt 3. (INFORMACJE DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI)

#### **4.7.3. Świadczenia z tytułu odsetek**

Obligatariusz oprócz świadczenia z tytułu wykupu Obligacji uprawniony będzie do otrzymania Odsetek.

Odsetki będą płatne z dołu w dniu ich płatności określonym w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii. Dzień Płatności Odsetek będzie zarazem stanowił ostatni dzień okresu odsetkowego, tj. okresu za który naliczane będą odsetki od wartości nominalnej Obligacji. Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii przewidywać będą liczbę okresów odsetkowych oraz ich długość.

Pierwszy okres odsetkowy rozpoczynać się będzie w Dniu Emisji Obligacji (z wyłączeniem tego dnia) i kończyć się będzie ostatniego dnia danego okresu odsetkowego (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny okres odsetkowy rozpoczynać się będzie w dacie ostatniego dnia poprzedniego okresu odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończyć się będzie w ostatnim dniu okresu odsetkowego (łącznie z tym dniem). Ostatni okres odsetkowy kończyć się będzie w Dniu Wykupu (łącznie z tym dniem).

Po Dniu Wykupu Obligacje nie będą oprocentowane, chyba, że Emitent opóźni się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji. W tym ostatnim przypadku, Obligacje będą oprocentowane wg stopy odsetek ustawowych za opóźnienie liczonych za okres od dnia wymagalności świadczenia do dnia jego zapłaty.

Obligacje będą oprocentowane według stałej lub zmiennej stopy procentowej wskazanej w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.



Wysokość świadczenia z tytułu Odsetek ustalana będzie w oparciu o ilość Obligacji znajdujących się na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza lub przysługujących Obligatariuszowi Obligacji zapisanych na rachunku zbiorczym na koniec Dnia Ustalenia Prawa do świadczeń z tytułu Odsetek. Dniem Ustalenia Prawa do świadczeń z tytułu Odsetek będzie 5 (piąty) Dzień Roboczy przed dniem płatności Odsetek lub inny dzień ustalony zgodnie z regulacjami KDPW, który zostanie określony oddzielnie dla każdej serii Obligacji i przedstawiony w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii w pkt 3. (INFORMACJE DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI).

Szczegółowy opis świadczeń z tytułu Odsetek przedstawiono w poz. 4.8 niniejszej części Prospektu.

#### **4.7.4. Świadczenia niepieniężne**

Obligacje nie będą uprawniać do żadnych świadczeń niepieniężnych.

### **4.8. NOMINALNA STOPA PROCENTOWA I POSTANOWIENIA DOTYCZĄCE PŁATNOŚCI ODSETEK**

Obligacje są oprocentowane. Obligacje mogą być oprocentowane według stałej lub zmiennej stopy procentowej. Rodzaj oprocentowania danej serii Obligacji będzie wskazany w Warunkach Ostatecznych Danej Serii. Odsetki są naliczane od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem) zgodnie z Warunkami Emisji.

#### **4.8.1. Płatność Odsetek**

Obligacje są oprocentowane od Daty Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do Daty Wykupu (łącznie z tym dniem). W każdej Dacie Płatności Odsetek Emitent zobowiązany jest dokonać na rzecz każdego podmiotu będącego w Dacie Ustalenia Praw Obligatariuszem, płatności Kwoty Odsetek obliczonej zgodnie z punktem 3 (Oprocentowanie). Kwoty Odsetek za poszczególne Okresy Odsetkowe będą płatne z dołu. Jeżeli jednak Data Płatności Odsetek przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, zapłata Kwoty Odsetek nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po takiej Dacie Płatności Odsetek, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności. Płatność Kwoty Odsetek dokonywana będzie za pośrednictwem KDPW zgodnie z obowiązującymi przepisami z uwzględnieniem regulacji KDPW.

#### **4.8.2. Naliczanie Odsetek**

Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy. Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do:

- Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo
- Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem).

Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem). Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba że Emitent opóźnia się ze spełnieniem świadczeń

z Obligacji. W tym ostatnim przypadku, Obligacje będą oprocentowane wg stopy odsetek ustawowych liczonych za okres od Dnia Wykupu do dnia poprzedzającego dzień wykonania płatności świadczeń pieniężnych z Obligacji łącznie.

Informacje o dniu rozpoczęcia wypłaty Odsetek, o wymaganych terminach płatności Odsetek (czyli o Dniach Płatności Odsetek) dla Obligacji danej serii oraz o Stopie Bazowej, stanowią informacje oznaczone jako kategoria C w załączniku nr 14 do Rozporządzenia Delegowanego Komisji (UE) 2019/980 i nie jest możliwe ich zamieszczenie w niniejszym Prospekcie. Informacje te będą uzupełnione w Warunkach Ostatecznych Danej Serii udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

#### **4.8.3. Wysokość Odsetek**

Oprocentowanie Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

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

gdzie:

- KO** oznacza Kwotę Odsetek od każdej Obligacji za dany Okres Odsetkowy;
- SP** oznacza Stopę Procentową dla danego Okresu Odsetkowego ustaloną zgodnie z punktem 3.4 (Ustalenie Stopy Procentowej) Podstawowych Warunków Emisji;
- WN** oznacza Należność Główną każdej Obligacji;
- LD** oznacza liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym,

po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do najbliższego grosza (przy czym pół i więcej grosza będzie zaokrąglone w górę).

#### **4.9. TERMIN ZAPADALNOŚCI**

Obligacje będą wykupywane w Dniu Wykupu lub w datach wcześniejszego wykupu zgodnie z postanowieniami Podstawowych Warunków Emisji Obligacji i Ostatecznych Warunków Emisji Obligacji.

Z tytułu wykupu każdej Obligacji w Dniu Wykupu lub odpowiednio w datach wcześniejszego wykupu Emitent zobowiązany jest do dokonania płatności Należności Głównnej wraz z należnymi i niewypłaconymi Odsetkami na rzecz Obligatariuszy wraz z ewentualną premią w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta. Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.

Okres zapadalności Obligacji zostanie określony oddzielnie dla każdej serii Obligacji w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.

##### **4.9.1. Prawo Emitenta do wykupu Obligacji przed Datą Wykupu**

- a) Emitent ma prawo do wcześniejszego częściowego lub całkowitego wykupu Obligacji przed Dniem Wykupu, pod warunkiem zawiadomienia Obligatariuszy nie wcześniej niż 90 dni oraz nie

później niż 30 dni przed Dniem Wcześniejszego Wykupu, zgodnie z punktem 6.3 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji. Dzień Wcześniejszego Wykupu musi być Dniem Płatności Odsetek. Zawiadomienie Obligatariuszy o zamiarze skorzystania przez Emitenta z Opcji Emitenta Wcześniejszego Wykupu nastąpi na zasadach określonych w punkcie 16 (Zawiadomienia) Podstawowych Warunków Emisji. Emitent będzie miał prawo wyznaczyć Dzień Wcześniejszego Wykupu, o której mowa w punkcie 6.3 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji, w zawiadomieniu o zamiarze skorzystania z Opcji Emitenta Wcześniejszego Wykupu skierowanym do Obligatariuszy, zgodnie z punktem 16 (Zawiadomienia) Podstawowych Warunków Emisji Obligacji .

Wcześniejszy Wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW.

Z tytułu wykonania Wcześniejszego Wykupu Emitent wypłaci na rzecz Obligatariuszy Premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu, zgodnie z Podstawowymi Warunkami Emisji Obligacji, określoną w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.

b) W przypadku wystąpienia Braku Zezwolenia WIBOR lub Ogłoszenia Końca Publikacji Emitent, Emitent ma prawo do wcześniejszego całkowitego wykupu Obligacji przed Dniem Wykupu, pod warunkiem zawiadomienia Obligatariuszy nie wcześniej niż 90 dni oraz nie później niż 30 dni przed Datą Wcześniejszego Wykupu, zgodnie z punktem 6.4 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji.

#### **4.9.2. Realizacja prawa do żądania natychmiastowego wykupu Obligacji przez Emitenta odbywa się na zasadach określonych w pkt 6.3 i 6.4 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji. Natychmiastowy Wykup Obligacji**

Niezależnie od postanowień zawartych w Podstawowych Warunkach Emisji Obligacji w przypadku:

- likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji;
- połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.
- Emitent będzie w zwłóce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.
- Emitent będzie w niezawinionym przez niego opóźnieniu, nie krótszym niż 3 dni, w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.

##### **4.9.2.1. Wcześniejszy wykup Obligacji w przypadku wystąpienia Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania**

W przypadku wystąpienia Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, każdy Obligatariusz może doręczyć Emitentowi, pisemne żądanie wcześniejszego wykupu („Żądanie Wcześniejszego Wykupu”), w którym określi Datę Wcześniejszego Wykupu. Dla skutecznego doręczenia powyższego żądania Obligatariusz powinien:

- a) wskazać podstawę żądania wcześniejszego wykupu w Żądaniu Wcześniejszego Wykupu;
- b) przedłożyć Certyfikat Rezydencji (o ile przedłożenie Certyfikatu Rezydencji jest wymagane dla zastosowania zerowej lub obniżonej stawki opodatkowania i Obligatariusz chce skorzystać z tej stawki opodatkowania);
- c) dostarczyć dokument wystawiony zgodnie z Ustawą o Obrocie potwierdzający, iż Obligatariusz jest posiadaczem Obligacji.

### **Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania**

#### **A. Brak płatności kwot z tytułu Obligacji**

Emitent:

- (a) jest w zwłocie z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z Obligacji; lub
- (b) z przyczyn niezawinionych przez Emitenta, Emitent opóźnia się dłużej niż 3 (słownie: trzy) dni z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z Obligacji.

#### **B. Naruszenie Zobowiązań Finansowych przez Emitenta lub Podmiot Zależny**

- (a) Emitent lub Podmiot Zależny nie dokonał płatności, po upływie 5 (słownie: pięciu) Dni Roboczych od dnia wymagalności, swojego Zadłużenia Finansowego na łączną lub pojedynczą kwotę przekraczającą 10.000.000 PLN (przy czym kwota w walucie obcej będzie obliczona według średniego kursu NBP z dnia niedokonania w terminie płatności);
  - (b) w wyniku zaistnienia przypadku naruszenia (opisanego w jakikolwiek sposób) Zadłużenie Finansowe Emitenta lub Podmiotu Zależnego na łączną lub pojedynczą kwotę przekraczającą 10.000.000 PLN (przy czym kwota w walucie obcej będzie obliczona według średniego kursu NBP z dnia niedokonania w terminie płatności) stało się wymagalne i płatne przed pierwotnym okresem wymagalności i nie zostało zapłacone odpowiednio przez Emitenta lub Podmiot Zależny po upływie 5 (słownie: pięciu) Dni Roboczych od dnia wymagalności; lub
  - (c) łączna lub pojedyncza kwota Zadłużenia Finansowego Emitenta lub Podmiotu Zależnego przekraczająca 10.000.000 PLN (przy czym kwota w walucie obcej będzie obliczona według średniego kursu NBP z dnia niedokonania w terminie płatności) wynikająca z udostępnionego Emitentowi i niepociągniętego finansowania, zostanie anulowana lub zawieszona w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia (opisanego w jakikolwiek sposób);
- przy czym w punktach od 8.2(a) do 8.2(c) powyżej, odniesienie do łącznej lub pojedynczej kwoty Zadłużenia Finansowego nie obejmuje Zadłużenia Finansowego, które zostało spłacone na dzień złożenia przez Obligatariusza Żądania Wcześniejszego Wykupu.

#### **C. Inne Papiery Dłużne**

Emitent lub podmiot z Grupy Kapitałowej Emitenta:

- (a) jest w zwłocie z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z Papierów Dłużnych; lub

- (b) z przyczyn niezawinionych przez odpowiednio Emitenta lub podmiot z Grupy Kapitałowej Emitenta, odpowiednio Emitent lub podmiot z Grupy Kapitałowej Emitenta opóźnia się dłużej niż 3 (słownie: trzy) dni z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z Papierów Dłużnych.
  - (c) Jakikolwiek podmiot posiadający Papiery Dłużne Emitenta lub podmiotu z Grupy Kapitałowej Emitenta stał się uprawniony do żądania wcześniejszego wykupu takich Papierów Dłużnych i zażądał wcześniejszego wykupu takich Papierów Dłużnych, zgodnie z postanowieniami odpowiednich dokumentów mających zastosowanie do takich Papierów Dłużnych.
- D. Brak zwołania, uniemożliwienie odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy lub opublikowania protokołów
- Emitent:
- (a) w terminie 14 dni od dnia złożenia stosownego żądania nie zwołał Zgromadzenia Obligatariuszy (z terminem odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy przypadającym nie później niż 28 dni po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy), pomimo prawidłowo złożonego żądania, przez co najmniej 1/10 Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji;
  - (b) uniemożliwił w inny sposób zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy z zachowaniem terminów, o których mowa w punkcie 8.4(a); lub
  - (c) w terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikował na Stronie Internetowej Emitenta protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.
- E. Niewypłacalność
- (a) Emitent lub Istotny Podmiot Zależny:
    - i. ogłosił lub 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.
  - (b) Emitent stał się niewypłacalny w rozumieniu art. 11 Prawa Upadłościowego lub jest zagrożony niewypłacalnością w rozumieniu art. 6 ust. 3 Prawa Restrukturyzacyjnego.
  - (c) Jakikolwiek wierzyciel złożył wniosek o ogłoszenie upadłości Istotnego Podmiotu Zależnego, chyba że wniosek taki był bezzasadny i w terminie dwóch tygodni od dnia powzięcia przez Istotny Podmiot Zależny informacji o takim wniosku Istotny Podmiot Zależny podjął czynności mające doprowadzić do zwrócenia, odrzucenia lub oddalenia takiego wniosku, a zwrócenie, odrzucenie lub oddalenie takiego wniosku nastąpiło w terminie 120 dni od dnia powzięcia przez Istotny Podmiot Zależny informacji o takim wniosku, zaś w przypadku wystąpienia stanu epidemii na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej w rozumieniu Rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 20 marca 2020 roku w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii lub stanu nadzwyczajnego w rozumieniu

w rozumieniu Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 roku, w terminie 240 dni od dnia powzięcia przez Istotny Podmiot Zależny informacji o takim wniosku.

- (d) Istotny Podmiot Zależny złożył wniosek o ogłoszenie swojej upadłości.
- (e) Istotny Podmiot Zależny złożył oświadczenie/wniosek o wszczęciu w stosunku do niego postępowania restrukturyzacyjnego.

F. Wykonanie zabezpieczenia

Osoba, na rzecz której ustanowiono zabezpieczenie umowne na jakimkolwiek składniku majątku Emitenta lub jakiegokolwiek podmiotu Grupy Kapitałowej Emitenta w wyniku niedokonania przez Emitenta lub jakiegokolwiek podmiotu Grupy Kapitałowej Emitenta świadczenia wynikającego z umowy przejęła posiadanie przedmiotu zabezpieczenia lub w inny sposób rozpoczęła egzekucję z zabezpieczenia, gdzie łączna wartość świadczeń była wyższa niż 10.000.000 PLN (przy czym kwota w walucie obcej będzie obliczona według średniego kursu NBP z dnia niedokonania w terminie płatności).

G. Egzekucja

W odniesieniu do jakiegokolwiek składnika majątku Emitenta lub jakiegokolwiek podmiotu Grupy Kapitałowej Emitenta nastąpiło zajęcie komornicze lub została rozpoczęta egzekucja, w trybie postępowania egzekucyjnego lub w jakikolwiek inny sposób (w tym prowadzona w związku z zastawem rejestrowym, lub zabezpieczeniem finansowym ustanowionym przez Emitenta lub podmiot Grupy Kapitałowej Emitenta), która nie została umorzona, uchylona lub w jakikolwiek inny sposób udaremniona w ciągu 120 dni od dnia jej rozpoczęcia, zaś w przypadku wystąpienia stanu epidemii na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej w rozumieniu Rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 20 marca 2020 roku w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii lub stanu nadzwyczajnego w rozumieniu w rozumieniu Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 roku, w terminie 240 dni od dnia jej rozpoczęcia i dotyczy łącznej dochodzonej kwoty przekraczającej równowartość 10.000.000 PLN.

#### **4.9.2.2. Wcześniejszy wykup Obligacji w przypadku wystąpienia Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu**

W przypadku wystąpienia Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu, Uprawnieni Obligatariusze mogą zażądać zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy celem podjęcia uchwały o właściwych środkach ochrony praw Obligatariuszy. Następnie, jeżeli zwołane Zgromadzenie Obligatariuszy podejmie odpowiednią uchwałę wyrażającą zgodę na wcześniejszy wykup Obligacji, Emitent zawiadomi Obligatariuszy o treść takiej Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy wyrażającej zgodę na skorzystanie przez Obligatariuszy z Opcji Wcześniejszego Wykupu, w najkrótszym możliwym czasie, lecz nie później niż w terminie 7 dni od daty zamknięcia obrad Zgromadzenia Obligatariuszy i zawiadomi Obligatariuszy (zgodnie z punktem 16 (Zawiadomienia) Podstawowych Warunków Emisji) o terminie na złożenie Zawiadomień o Wcześniejszym Wykupie.

Termin na złożenie przez Obligatariuszy Zawiadomienia o Wcześniejszym Wykupie, będzie wynosił 5 Dni Roboczych od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o terminie na złożenie Zawiadomienia o

Wcześniejszym Wykupie, o którym mowa w punkcie 7.4(a) Podstawowych Warunków Emisji („Termin Zawiadomienia”).

Przed upływem Terminu Zawiadomienia każdy Obligatariusz może doręczyć Emitentowi pisemne Zawiadomienie o Wcześniejszym Wykupie. Dla skutecznego doręczenia powyższego zawiadomienia Obligatariusz powinien:

- a) wskazać podstawę prawną powołując się na odpowiednią Uchwałę Zgromadzenia Obligatariuszy wyrażającą zgodę na skorzystanie przez Obligatariuszy z Opcji Wcześniejszego Wykupu lub załączając jej kopię;
- b) przedłożyć Certyfikat Rezydencji (o ile przedłożenie Certyfikatu Rezydencji jest wymagane dla zastosowania zerowej lub obniżonej stawki opodatkowania i Obligatariusz chce skorzystać z tej stawki opodatkowania);
- c) dostarczyć dokument wystawiony zgodnie z Ustawą o Obrocie potwierdzający, iż Obligatariusz jest posiadaczem Obligacji.

Datą Wcześniejszego Wykupu Obligacji będących w posiadaniu Obligatariuszy, którzy złożyli Zawiadomienia o Wcześniejszym Wykupie będzie 3 Dzień Roboczy przypadający po upływie Terminu Zawiadomienia, przy czym w przypadku otrzymania Zawiadomień o Wcześniejszym Wykupie od wszystkich Obligatariuszy przed upływem Terminu Zawiadomienia, Datą Wcześniejszego Wykupu Obligacji będzie 3 Dzień Roboczy przypadający po dniu, w którym wszyscy Obligatariusze złożyli Zawiadomienia o Wcześniejszym Wykupie Obligacji.

W przypadku nieskorzystania przez Obligatariusza z Opcji Wcześniejszego Wykupu przed upływem Terminu Zawiadomienia, prawo do skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu w związku z wystąpieniem konkretnego zdarzenia stanowiącego Podstawę Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu wygasa. W przypadku wystąpienia kolejnego zdarzenia stanowiącego Podstawę Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu, terminy na dokonanie czynności przewidzianych w punkcie 7.4 Podstawowych Warunków Emisji, będą od dnia podjęcia nowej Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy.

### **Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu**

#### **A. Zasady ogólne**

- (a) Opcja Wcześniejszego Wykupu będzie przysługiwać w przypadku, gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń będących Podstawą Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu.
- (b) Jeżeli skutki danego zdarzenia wskazanego w punktach od B do P będącego Podstawą Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu lub zdarzenia, które wraz z innymi podobnymi zdarzeniami może stanowić Podstawę Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu, zostaną usunięte do dnia podjęcia przez Zgromadzenie Obligatariuszy Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w przedmiocie wyrażenia zgody na skorzystanie przez Obligatariuszy z Opcji Wcześniejszego Wykupu, takie zdarzenie nie będzie stanowiło Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu.
- (c) Jeżeli zostanie podjęta – przed wystąpieniem zdarzenia będącego Podstawą Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu – Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy niewyrażająca

zgody na skorzystanie przez Obligatariuszy z Opcji Wcześniejszego Wykupu w następstwie zaistnienia w przyszłości takiego zdarzenia („Uchwała a Priori”), taka uchwała będzie wiązać Obligatariuszy także po wystąpieniu tego zdarzenia. Dla uniknięcia wątpliwości – niepodjęcie Uchwały a Priori nie będzie uprawniało Obligatariuszy do automatycznego skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu po wystąpieniu tego zdarzenia, będącego Podstawą Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu. W takim przypadku konieczne będzie podjęcie odrębnej uchwały przez Zgromadzenie Obligatariuszy wyrażającej zgodę na skorzystanie z Opcji Wcześniejszego Wykupu.

B. Wprowadzenie w błąd

Którekolwiek z oświadczeń lub zapewnień złożonych przez Emitenta lub informacja podana Obligatariuszom przez Emitenta w dokumencie dostarczonym Obligatariuszom przez Emitenta okazała się niepełna lub nieprawdziwa na dzień, w którym została złożona lub udostępniona, chyba, że mimo zachowania należytej staranności oraz podjęcia wszystkich niezbędnych czynności w celu ustalenia stanu faktycznego, Emitent nie wiedział o tym lub nie mógł tego przewidzieć.

C. Naruszenie innych zobowiązań

- (a) Emitent nie wykonał lub nienależycie wykonał którekolwiek z zobowiązań wynikających lub związanych z Dokumentami Programu, w szczególności obowiązków informacyjnych wskazanych w punkcie 17 (Obowiązki Informacyjne oraz Materiały Przechowywane) Podstawowych Warunków Emisji, lub też zaistniały inne okoliczności, za które Emitent w myśl Dokumentów Programu ponosi odpowiedzialność i w ciągu 10 (słownie: dziesięciu) Dni Roboczych od dnia powiadomienia Emitenta o powstałym naruszeniu, naruszenie to nie zostało usunięte.
- (b) Emitent nie zawiadomił Obligatariuszy zgodnie z punktem 16 (Zawiadomienia) Podstawowych Warunków Emisji o wystąpieniu zdarzenia stanowiącego Podstawę Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu lub Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania.

D. Orzeczenia

Jedno lub więcej prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych i prawomocnych decyzji administracyjnych (lub takich decyzji administracyjnych, którym nadano rygor natychmiastowej wykonalności) nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 10.000.000 PLN (przy czym kwota w walucie obcej będzie obliczona według średniego kursu NBP z dnia niedokonania w terminie płatności), zasądzonych od Emitenta i zasądzone kwoty nie zostały zapłacone w terminie 5 (słownie: pięciu) Dni Roboczych od dnia ogłoszenia lub doręczenia Emitentowi, w zależności od trybu, odpowiedniego prawomocnego orzeczenia lub ostatecznej i prawomocnej decyzji administracyjnej lub w terminie wskazanym w takim prawomocnym orzeczeniu lub ostatecznej i prawomocnej decyzji administracyjnej.

E. Zaprzestanie prowadzenia działalności

- (a) Z zastrzeżeniem punktu E(b) poniżej, Emitent lub Istotny Podmiot Zależny zaprzestał prowadzenia w całości lub w części podstawowej działalności gospodarczej prowadzonej w Dacie Emisji lub istnieje uzasadniona groźba takiego zdarzenia.
- (b) Podstawa Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu na podstawie punktu E(a) nie wystąpi, jeżeli: (i) zaprzestanie działalności Istotnego Podmiotu Zależnego jest skutkiem



połączenia Istotnego Podmiotu Zależnego z Emitentem lub podmiotem z Grupy Kapitałowej Emitenta, a aktywa Istotnego Podmiotu Zależnego pozostały w zasadniczej części w Grupie Kapitałowej Emitenta; lub (ii) Istotny Podmiot Zależny jest spółką celową, która zakończyła swoją działalność na skutek realizacji celu, do realizacji którego została utworzona.

F. Główny ośrodek podstawowej działalności

Emitent przeniósł główny ośrodek podstawowej działalności (zgodnie z definicją tego terminu zawartą w Rozporządzeniu (UE) nr 2015/848 z dnia 20 maja 2015 roku (wersja przekształcona) o postępowaniu upadłościowym) poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej oraz Emitent nie otworzył oddziału (zgodnie z definicją tego terminu zawartą w tym rozporządzeniu) w żadnej innej jurysdykcji.

G. Wskaźnik Dźwigni Finansowej

Wymóg punktu 11 (Wskaźnik Dźwigni Finansowej) Podstawowych Warunków Emisji nie został spełniony.

H. Czynność zmierzająca do podziału Emitenta

Właściwy organ korporacyjny Emitenta podjął uchwałę wyrażającą zgodę na (lub nastąpiło którekolwiek ze zdarzeń opisanych poniżej):

- (a) podział Emitenta;
- (b) połączenie Emitenta ze spółką inną niż spółka należąca do Grupy Kapitałowej Emitenta;
- (c) przekształcenie Emitenta.

I. Zabezpieczenie Papierów Dłużnych i Zadłużenia Finansowego

- (a) Z zastrzeżeniem punktu I(c) poniżej, zostało ustanowione przez Emitenta lub Podmiot Zależny jakiekolwiek Zabezpieczenie (z wyłączeniem gwarancji lub poręczenia, o których mowa w punkcie I(b) poniżej) w celu zabezpieczenia Papierów Dłużnych (innych niż Obligacje) lub Zadłużenia Finansowego Emitenta lub Podmiotu Zależnego, z wyjątkiem Dozwolonego Zabezpieczenia.
- (b) Emitent lub Podmiot Zależny udzielił gwarancji lub poręczenia, chyba że dana gwarancja lub poręczenie stanowi Dozwoloną Gwarancję lub Poręczenie.
- (c) Podstawa Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu na podstawie punktu I(a) oraz I(b) nie wystąpi, jeżeli jednocześnie ustanowione zostanie takie samo Zabezpieczenie na tych samych aktywach i o takim samym lub wyższym pierwszeństwie zaspokojenia na zabezpieczenie Obligacji lub udzielona gwarancja lub poręczenie na zabezpieczenie Obligacji.

J. Rozporządzenie

Emitent lub Podmiot Zależny dokonał w ramach pojedynczej transakcji lub kilku powiązanych lub kilku niepowiązanych transakcji, zawartych dobrowolnie lub pod przymusem, sprzedaży, przeniesienia, innego zbycia lub rozporządzenia całością lub częścią swojego majątku lub dokonał najmu lub dzierżawy („Rozporządzenie”), za wyjątkiem Dozwolonego Rozporządzenia.

K. Udzielenie finansowania podmiotom trzecim

Emitent lub Podmiot Zależny:

a) udzieli finansowania (w szczególności poprzez pożyczki lub objęcie Papierów Dłużnych) podmiotom spoza Grupy Kapitałowej Emitenta innym niż Podmioty Powiązane na kwoty przekraczające łącznie 3.000.000 PLN (słownie: trzy miliony złotych) (lub równowartość w innej walucie wg. kursu średniego Narodowego Banku Polskiego z dnia udzielenia finansowania lub poręczenia); lub

(b) przystąpił do długu lub w inny sposób przyjął odpowiedzialność za dług (za wyjątkiem gwarancji lub poręczenia) jakiegokolwiek podmiotu innego niż Emitent lub Podmiot Zależny lub Podmiot Powiązany, a wartość takiego długu przekroczyła łącznie 3.000.000 PLN (słownie: trzy miliony złotych) (lub równowartość w innej walucie wg. kursu średniego Narodowego Banku Polskiego z dnia dokonania takiej czynności).

L. Niezgodność z prawem zobowiązań Emitenta z Obligacji

Wywiązanie się przez Emitenta ze zobowiązania do dokonania jakiegokolwiek płatności z tytułu Obligacji w sposób i terminie określonym w Warunkach Emisji lub wykonanie przez Emitenta innych obowiązków wynikających z Podstawowych Warunków Emisji stanie się sprzeczne z prawem, nieskuteczne, nieważne lub nie będzie mogło być dochodzone przeciwko Emitentowi na drodze egzekucyjnej.

M. Wykluczenie akcji z notowań

Akcje w kapitale zakładowym Emitenta zostały wykluczone lub wycofane z obrotu na rynku regulowanym (ryнку podstawowym) prowadzonym przez GPW, lub obrót nimi został zawieszony z uwagi na brak realizacji przez Emitenta obowiązków informacyjnych wynikających z odpowiednich przepisów prawa lub regulacji rynku na którym są notowane.

N. Zaprzestanie notowań Papierów Dłużnych (w tym Obligacji)

Papiery Dłużne (w tym Obligacje), po ich dopuszczeniu do obrotu na Rynku Regulowanym zostały wykluczone z obrotu na Rynku Regulowanym, lub obrót nimi został zawieszony z uwagi na brak realizacji przez Emitenta obowiązków informacyjnych wynikających z odpowiednich przepisów prawa lub regulacji Rynku Regulowanego.

#### **4.9.2.3. Wcześniejszy wykup Obligacji w przypadku Obowiązkowej Amortyzacji.**

Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii mogą przewidywać opcję, w której Emitent będzie zobowiązany do przeprowadzenia obowiązkowej amortyzacji Obligacji.

#### **4.10. WSKAZANIE POZIOMU RENTOWNOŚCI**

Wśród wskaźników obliczających rentowność obligacji wyróżniamy:

- wskaźnik rentowności nominalnej,
- wskaźnik rentowności bieżącej.

##### **Wskaźnik rentowności nominalnej**

Rentowność nominalną obligacji oblicza się na podstawie następującego wzoru:

$$r_n = \frac{C}{W_n} * 100\%$$

gdzie:

$r_n$  – rentowność nominalna

$C$  – odsetki należne za okres jednego roku

$W_n$  – wartość nominalna obligacji

Wskaźnik rentowności nominalnej pokazuje stosunek wartości rocznego kuponu odsetkowego do wartości nominalnej obligacji. Informuje o wysokości stopy zwrotu z inwestycji w Obligacje w skali roku w momencie emisji.

### **Wskaźnik rentowności bieżącej**

Rentowność bieżącą obligacji oblicza się na podstawie następującego wzoru:

$$r_b = \frac{C}{P} * 100\%$$

gdzie:

$r_b$  – rentowność bieżąca

$C$  – odsetki należne za okres jednego roku

$P$  – cena rynkowa obligacji

Wskaźnik rentowności bieżącej pokazuje stosunek wartości rocznego kuponu odsetkowego do obecnej ceny rynkowej obligacji. Informuje o wysokości stopy zwrotu z inwestycji w Obligacje w skali roku na rynku wtórnym. Należy podkreślić, że wraz ze zmianami ceny rynkowej obligacji zmianie ulegać będzie również wskaźnik rentowności bieżącej.

Jeżeli znana jest wartość wypłacanych w przyszłości odsetek wartość obligacji można obliczyć korzystając z następującego wzoru:

$$P = \frac{C_1}{(1 + YTM)^1} + \frac{C_2}{(1 + YTM)^2} + \dots + \frac{C_n + W_w}{(1 + YTM)^n}$$

gdzie:

$P$  – wartość obligacji

$C_1, C_2, C_n$  – wielkość strumieni odsetkowych

$W_w$  – wartość wykupu

$YTM$  – stopa zwrotu w terminie do wykupu

$n$  – liczba okresów odsetkowych

**4.11. SPOSÓB REPREZENTACJI POSIADACZY PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH O CHARAKTERZE NIEUDZIAŁOWYM WRAZ ZE WSKAZANIEM ORGANIZACJI REPREZENTUJĄCEJ INWESTORÓW ORAZ PRZEPISÓW DOTYCZĄCYCH REPREZENTACJI. WSKAZANIE STRONY INTERNETOWEJ, NA KTÓREJ OGÓŁ ZAINTERESOWANYCH OSÓB MOŻE UZYSKAĆ BEZPŁATNY DOSTĘP DO UMÓW DOTYCZĄCYCH TYCH FORM REPREZENTACJI**

**4.11.1. Bank – reprezentant. Administrator zabezpieczeń**

Emitent nie przewiduje zawarcia umowy o reprezentację z bankiem-reprezentantem.

Obligacje będą emitowane jako niezabezpieczone, w związku z powyższym nie zostanie powołany administrator zabezpieczeń.

**4.11.2. Zgromadzenie obligatariuszy**

Emitent zdecydował o ustanowieniu Zgromadzenia Obligatariuszy dla Obligacji wszystkich serii emitowanych w ramach Programu Emisji Obligacji. Informacja o powołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy dla danej serii Obligacji, została zawarta w Podstawowych Warunkach Emisji Obligacji w pkt. 12.

Obligatariusze będą mogli uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy na warunkach określonych w Ustawie o Obligacjach. Zasady zwoływania i organizacji Zgromadzenia Obligatariuszy oraz zasady podejmowania uchwał Zgromadzenia Obligatariuszy określa Ustawa o Obligacjach, chyba że Ostateczne Warunki Emisji poszczególnych serii Obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji Obligacji będą zawierać odmienne postanowienia.

Poniżej przedstawiono kluczowe zasady zwoływania i organizacji Zgromadzenia Obligatariuszy oraz zasady podejmowania uchwał, zgodnie z Ustawą o Obligacjach.

Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje Emitent: (1) w przypadkach określonych w Podstawowych Warunkach Emisji, (2) na wniosek Obligatariusza lub Obligatariuszy reprezentujących przynajmniej 1/10 łącznej skorygowanej wartości nominalnej Obligacji, w rozumieniu przepisów Ustawy o Obligacjach, (3) z własnej inicjatywy.

Żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy należy złożyć Emitentowi na piśmie lub w postaci elektronicznej wraz z uzasadnieniem. Jeżeli w terminie 14 dni od złożenia żądania Emitent nie zwoła Zgromadzenia Obligatariuszy, sąd rejestrowy może upoważnić Obligatariuszy, występujących z tym żądaniem, do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy.

Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje się przez ogłoszenie, opublikowane na stronie internetowej Emitenta co najmniej na 21 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy. Ogłoszenie powinno wskazywać co najmniej datę, godzinę, miejsce i porządek obrad Zgromadzenia Obligatariuszy oraz informacje o miejscu złożenia świadectwa depozytowego oraz sposobie uczestniczenia w Zgromadzeniu.

Zgromadzenie Obligatariuszy może odbywać się w siedzibie Emitenta, w miejscowości będącej siedzibą podmiotu prowadzącego rynek regulowany, jeśli Obligacje zostaną dopuszczone są do obrotu na rynku regulowanym, albo w innym miejscu na terenie Rzeczypospolitej Polskiej wskazanym w Podstawowych Warunkach Emisji. Jeśli Ostateczne Warunki Emisji nie będą stanowiły inaczej, udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy może odbywać się przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.

Uprawnieni do uczestnictwa w Zgromadzeniu Obligatariuszy są Obligatariusze, pod warunkiem złożenia u Emitenta świadectwa depozytowego na 7 dni przed wyznaczonym terminem Zgromadzenia Obligatariuszy i nieodebrania świadectwa przed jego zakończeniem. Listę uprawnionych Obligatariuszy Emitent udostępnia w swojej siedzibie przez co najmniej 3 dni robocze przed rozpoczęciem Zgromadzenia Obligatariuszy. Obligatariusze mogą przeglądać listę oraz żądać przekazania odpisu tej listy, a także dokumentów dotyczących spraw objętych porządkiem obrad.

Obligatariusz może uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika, z ograniczeniami podmiotowymi wynikającymi z art. 57 Ustawy o Obligacjach. Udzielenie i odwołanie pełnomocnictwa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. Pełnomocnikiem Obligatariusza nie może być członek organów Emitenta, pracownik Emitenta, członek organów podmiotu sprawującego kontrolę nad Emitentem ani pracownik takiego podmiotu.

Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera członek Zarządu Emitenta, wyznaczony przez niego przedstawiciel, albo Obligatariusz wyznaczony przez sąd rejestrowy. Spośród uczestników Zgromadzenia Obligatariuszy wybiera się przewodniczącego do prowadzenia obrad. Przewodniczący sporządza i podpisuje listę obecności uczestników Zgromadzenia Obligatariuszy, która pozostaje do wglądu podczas trwania obrad. Na wniosek Obligatariuszy, lista może zostać sprawdzona przez wybraną w tym celu komisję.

Zgromadzenie Obligatariuszy jest ważne, jeżeli jest reprezentowana na nim co najmniej połowa skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji, o ile Ostateczne Warunki Emisji danej serii Obligacji nie przewidują surowszych warunków. Zgromadzenie Obligatariuszy może również podjąć uchwałę pomimo braku formalnego zwołania, jeżeli całość skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji jest na nim reprezentowana, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego jego odbycia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad. Za zgodą wszystkich obecnych Obligatariuszy, Zgromadzenie Obligatariuszy może obradować z przerwami, których łączna długość nie może przekroczyć 30 dni.

Zgromadzenie Obligatariuszy podejmuje uchwały tylko w sprawach objętych porządkiem obrad. Każda Obligacja daje prawo do jednego głosu. Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy mogą dotyczyć w szczególności: (1) wysokości lub sposobu ustalania wysokości świadczeń wynikających z Obligacji, w tym warunków wypłaty oprocentowania, (2) terminu, miejsca lub sposobu spełniania świadczeń wynikających z Obligacji, w tym dni, według których ustala się uprawnionych do tych świadczeń, (3) zasad przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na świadczenie pieniężne, (4) wysokości, formy lub warunków zabezpieczenia wiarygodności wynikających z Obligacji, (5) zasad zwoływania, funkcjonowania lub podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy („Postanowienia Kwalifikowane”). Uchwały w sprawie zmiany Postanowień Kwalifikowanych zapadają większością  $\frac{3}{4}$  głosów, a uchwały te po wprowadzeniu Obligacji do obrotu na rynku regulowanym lub do alternatywnego systemu obrotu oraz uchwały w sprawie obniżenia wartości nominalnej Obligacji – jednogłośnie. Pozostałe uchwały zapadają bezwzględną większością głosów, o ile Ostateczne Warunki Emisji danej serii Obligacji nie przewidują surowszych warunków.

Zmiana Ostatecznych Warunków Emisji danej serii Obligacji w sposób określony w uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy dochodzi do skutku, jeżeli zgodę na zmianę wyrazi Emitent poprzez publikację oświadczenia na stronie internetowej w terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy, przy czym brak publikacji oświadczenia oznacza brak zgody. Z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy sporządzany jest protokół, który Emitent publikuje na swojej stronie internetowej.

Na warunkach określonych w art. 70 –71 Ustawy o Obligacjach, Obligatariuszom przysługuje prawo do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy, która rażąco narusza interesy Obligatariuszy lub jest sprzeczna z dobrymi obyczajami oraz powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały sprzecznej z ustawą.

#### **4.12. PODSTAWA PRAWNA EMISJI**

Podstawę prawną Programu Emisji Obligacji stanowi Uchwała Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 10 czerwca 2022 r. w sprawie Programu Emisji Obligacji. Emitent oświadcza, że wszystkie czynności wewnętrzne i zewnętrzne Emitenta dokonane w celu doprowadzenia do skutku Emisji Obligacji zostały przeprowadzone zgodnie z postanowieniami Statutu Emitenta oraz powszechnie obowiązującymi przepisami prawa w szczególności, Kodeksem Spółek Handlowych, Ustawą o Obligacjach i Ustawą o Ofercie Publicznej. Uchwała Zarządu Emitenta w sprawie ustalenia Programu Emisji Obligacji nie wymaga uzyskania zgody Rady Nadzorczej Emitenta.

Treść uchwały Zarządu nr 1 z dnia 10 czerwca 2022 r.:

Uchwała Zarządu nr 1  
Spółki pod firmą Marvipol Development S.A.  
z dnia 10 czerwca 2022 r.  
w sprawie Drugiego Programu Emisji Obligacji Publicznych

Zarząd Spółki Marvipol Development S.A. z siedzibą w Warszawie ("Spółka"), postanawia, co następuje.

1. Ustala się drugi program emisji obligacji publicznych przez Spółkę w ramach którego Spółka może emitować obligacje ("Obligacje"), w trybie określonym w art. 33 pkt. 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach w terminie dwunastu miesięcy od dnia zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego prospektu podstawowego Spółki, przy czym:
  - 1) zostaną wyemitowane Obligacje o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 200.000.000,00 zł (słownie: dwieście milionów złotych 00/100);
  - 2) poszczególne serie Obligacji mogą mieć zróżnicowane szczegółowe warunki emisji, w tym zasady dotyczące oprocentowania i jego wysokości;
  - 3) Spółka może emitować jedną lub więcej serii Obligacji;
  - 4) świadczenia z Obligacji będą miały charakter wyłącznie pieniężny;
  - 5) Obligacje będą emitowane w złotych;
  - 6) wszystkie Obligacje każdej serii nie będą miały formy dokumentu i będą zdematerializowane, w tym celu Spółka zawrze z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych S.A. umowę lub umowy o rejestrację Obligacji;
  - 7) szczegółowe warunki emisji każdej serii Obligacji, w tym cena emisyjna Obligacji, zawarte będą w prospekcie podstawowym i ostatecznych warunkach poszczególnych emisji Obligacji;
  - 8) Obligacje będą emitowane jako obligacje niezabezpieczone;
  - 9) emisje kolejnych serii Obligacji będą dokonywane każdorazowo na mocy uchwały zarządu Spółki, w której określone zostaną ostateczne warunki emisji danej serii, w szczególności:
    - a) jednostkowa oraz łączna wartość nominalna Obligacji,
    - b) oprocentowanie Obligacji,

- c) czas wykupu Obligacji,
  - d) okresy odsetkowe dla Obligacji danej serii,
  - e) rodzaj inwestorów, do których kierowana będzie oferta objęcia danej serii Obligacji.
2. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

#### **4.13. PRZEWIDYWANA DATA EMISJI OBLIGACJI**

Daty emisji Obligacji poszczególnych serii emitowanych w ramach Programu określone zostaną każdorazowo Uchwałą Zarządu w sprawie emisji poszczególnych serii Obligacji i przedstawione w Ostatecznych Warunkach Emisji w pkt 2.

Intencją Emitenta jest, aby emisja pierwszej serii Obligacji w ramach Programu nastąpiła w III kwartale 2022 r.

#### **4.14. OPIS WSZYSTKICH OGRANICZEŃ DOTYCZĄCYCH ZBYWALNOŚCI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH**

Zasadą jest, że Obligatariusz może Obligacje swobodnie zbywać. Zbywalność emitowanych przez Emitenta Obligacji nie jest ograniczona.

Zbywalność Obligacji będzie z przyczyn niezależnych od Emitenta, a związanych z regulacjami rynku kapitałowego, faktycznie ograniczona w okresie między nabyciem Obligacji przez Obligatariusza, a ich pierwszym notowaniem na rynku regulowanym.

##### **4.14.1. Ograniczenia wynikające z Ustawy o Obligacjach**

Po ustaleniu uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu obligacji prawa z tej obligacji nie mogą być przenoszone. Jeżeli Emitent nie spełnił w terminie przewidzianym w warunkach emisji świadczeń z tytułu wykupu obligacji albo spełnił je tylko w części, możliwość przenoszenia praw z obligacji zostaje przywrócona po upływie tego terminu. Prawa z obligacji nie mogą zostać przeniesione na klienta detalicznego w rozumieniu przepisów ustawy o obrocie instrumentami finansowymi (art. 8 ust. 4 –ust. 5 Ustawy o Obligacjach).

Zapis na obligacje dokonany pod warunkiem lub zastrzeżeniem terminu jest nieważny (art. 42 ust. 2 Ustawy o Obligacjach). Emitent może nabywać własne obligacje jedynie w celu ich umorzenia. Emitent nie może nabywać własnych obligacji po upływie terminu do spełnienia wszystkich zobowiązań z obligacji, określonego w Ostatecznych Warunkach Emisji. Emitent będący w zwłoce z realizacją zobowiązań z obligacji nie może nabywać własnych obligacji (art. 76 ust. 3 Ustawy o Obligacjach).

##### **4.14.2. Ograniczenia wynikające z Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi oraz Rozporządzenia MAR**

Obligacje będą przedmiotem obrotu na rynku regulowanym albo w alternatywnym systemie obrotu, Obligacje będą zdematerializowanymi papierami wartościowymi. W związku z powyższym obrót nimi będzie musiał odbywać się za pośrednictwem firmy inwestycyjnej (art. 31 ust. 1 pkt 1 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi).

Zgodnie z art. 19 ust. 1 pkt 1) -2) Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, jeżeli ustawa nie stanowi inaczej:

- papiery wartościowe objęte zatwierdzonym prospektem mogą być przedmiotem obrotu na rynku regulowanym wyłącznie po ich dopuszczeniu do tego obrotu,
- dokonywanie oferty publicznej, subskrypcji lub sprzedaży na podstawie tej oferty, z wyjątkiem oferty publicznej, o której mowa w art. 1 ust. 3 i ust. 4 lit. a, b, e oraz h-j Rozporządzenia 2017/1129 oraz oferty publicznej bankowych papierów wartościowych, o których mowa w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. -Prawo bankowe, wymaga pośrednictwa firmy inwestycyjnej;

Zgodnie z art. 19 ust. 11 Rozporządzenia MAR, osoby pełniące obowiązki zarządcze, w myśl definicji wskazanej w art. 3 ust. 1 pkt. 25) Rozporządzenia MAR, nie mogą dokonywać żadnych transakcji na swój rachunek ani na rachunek strony trzeciej, bezpośrednio lub pośrednio, dotyczących akcji lub instrumentów dłużnych emitenta, lub instrumentów pochodnych lub innych związanych z nimi instrumentów finansowych, przez okres 30 dni kalendarzowych przed ogłoszeniem śródrocznego raportu finansowego lub sprawozdania na koniec roku rozliczeniowego.

Osoby pełniące obowiązki zarządcze w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt. 25) Rozporządzenia MAR oraz osoby blisko z nimi związane, w rozumieniu definicji zawartej w art. 3 ust. 1 pkt. 26) Rozporządzenia MAR, powiadamiają emitenta oraz Komisję Nadzoru Finansowego o każdej transakcji zawieranej na ich własny rachunek w odniesieniu do akcji lub instrumentów dłużnych tego emitenta lub do instrumentów pochodnych bądź innych powiązanych z nimi instrumentów finansowych (art. 19 ust. 1 Rozporządzenia MAR). Powyższy obowiązek ma zastosowanie do każdej kolejnej transakcji, gdy zostanie osiągnięta łączna kwota 5000 EUR w trakcie jednego roku kalendarzowego. Próg 5000 EUR oblicza się poprzez dodanie bez kompensowania pozycji wszystkich transakcji, o których mowa powyżej (art. 19 ust. 8 Rozporządzenia MAR).

#### **4.15. INFORMACJA O OPODATKOWANIU OBLIGACJI**

##### **4.15.1. Ostrzeżenie o tym, że przepisy prawa podatkowego państwa członkowskiego inwestora i państwa członkowskiego kraju założenia emitenta mogą mieć wpływ na dochody uzyskiwane z tytułu papierów wartościowych**

Przepisy prawa podatkowego państwa członkowskiego inwestora i państwa członkowskiego kraju założenia Emitenta mogą mieć wpływ na dochody uzyskiwane z tytułu papierów wartościowych.

Poniższy opis ma charakter wprowadzający i został sporządzony w oparciu o stan prawny obowiązujący w chwili zatwierdzenia Prospektu. Poniższe stwierdzenia mają charakter ogólny i z tego powodu podejmowanie decyzji inwestycyjnej w indywidualnych sprawach powinno być poprzedzone konsultacją z doradcą podatkowym.

##### **4.15.2. Informacja o opodatkowaniu papierów wartościowych, w przypadku gdy proponowana inwestycja podlega systemowi podatkowemu specyficznemu dla tego rodzaju inwestycji**

###### **4.15.2.1. Odpowiedzialność Emitenta za pobór podatku**



Podmiotami odpowiedzialnymi za pobór podatku w przypadku dochodów (przychodów) uzyskanych z odsetek i dyskonta od obligacji przez osoby fizyczne, krajowe osoby prawne (rezydenci w rozumieniu art. 3 ust. 1 U.p.d.o.p.) oraz przez zagraniczne osoby prawne (nierezydenci w rozumieniu art. 3 ust. 2 U.p.d.o.p.) są podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych dla podatników, jeżeli dochody (przychody) te zostały uzyskane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i wiążą się z papierami wartościowymi zapisanymi na tych rachunkach, a wypłata świadczenia na rzecz podatnika następuje za pośrednictwem tych podmiotów (art. 41 ust. 4d U.p.d.o.f. oraz art. 26 ust. 2c U.p.d.o.p.).

Płatnicy nie są jednak zobowiązani do poboru podatku od odsetek lub dyskonta od obligacji o terminie wykupu nie krótszym niż rok i jednocześnie dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub na terytorium państwa będącego stroną zawartej z Rzeczypospolitą Polską umowy podwójnego opodatkowania, której przepisy określają zasady opodatkowania dochodów z dywidend, odsetek oraz należności licencyjnych. Niepobranie podatku w takim przypadku następuje pod warunkiem złożenia przez emitenta do naczelnika urzędu skarbowego właściwego według siedzib podatnika lub dla płatnika, który jest zagraniczną osobą prawną, naczelnika urzędu skarbowego właściwego w sprawach opodatkowania osób zagranicznych, zgodnie z art. 28b ust. 15 U.p.d.o.p. lub 44f ust. 15 U.p.d.o.f., oświadczenia, że emitent dochował należytej staranności w poinformowaniu podmiotów z nim powiązanych w rozumieniu art. 11a ust. 1 pkt 4 U.p.d.o.p. lub w rozumieniu art. 23m ust. 1 pkt 4 U.p.d.o.f., o warunkach zwolnienia, o którym mowa w art. 17 ust. 1 pkt 50c U.p.d.o.p. lub w art. 21 ust. 1 pkt 130c U.p.d.o.f. w stosunku do tych podmiotów powiązanych. Regulacja ta dotyczy wypłat dochodów z odsetek lub dyskonta od obligacji na rzecz nierezydentów podatkowych Rzeczypospolitej Polskiej.

#### **4.15.2.2. Podatek dochodowy od osób fizycznych**

##### **Opodatkowanie odsetek i dyskonta od obligacji**

Zgodnie z art. 30a ust. 1 pkt 2 U.p.d.o.f. od uzyskanych dochodów (przychodów) z odsetek i dyskonta od obligacji pobiera się 19% zryczałtowany podatek dochodowy. Dochodu (przychodu) z odsetek i dyskonta od obligacji nie łączy się z przychodami uzyskanymi z innych źródeł (art. 30a ust. 7 U.p.d.o.f.). Zryczałtowany podatek dochodowy wg stawki 19% pobiera się bez pomniejszania przychodu o koszty uzyskania przychodów (art. 30a ust. 6 U.p.d.o.f.).

Płatnikiem podatku jest podmiot dokonujący wypłat (świadczeń) lub stawianych do dyspozycji podatnika pieniędzy lub wartości pieniężnych z tytułu odsetek (dyskonta) od obligacji lub podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych dla podatnika, jeżeli wypłata następuje za pośrednictwem tego podmiotu, a dodatkowo dochody (przychody) w postaci odsetek zostały uzyskane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i wiążą się z papierami wartościowymi zapisanymi na tym rachunku. W sytuacji wypłaty ww. świadczeń przez podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych, w tym rachunki zbiorcze, obowiązki płatnika ciążyć będą także na podmiotach niebędących polskimi rezydentami podatkowymi w takim zakresie, w jakim prowadzą działalność gospodarczą przez położony na terenie RP zagraniczny zakład, jeżeli rachunek, na którym zapisane są papiery wartościowe, jest związany z działalnością tego zakładu.

W przypadku jeżeli łączna wartość wypłat (świadczeń) lub kwot postawionych do dyspozycji tego samego podatnika z tytułów określonych w art. 29 i art. 30a ust. 1 pkt 1-5a U.p.d.o.f. (w tym z tytułu odsetek czy dywidend) przekroczy w roku podatkowym kwotę 2.000.000,00 zł, płatnik obowiązany będzie pobrać zryczałtowany podatek dochodowy, stosując stawki podatku określone w art. 29 ust. 1

i art. 30a ust. 1 U.p.d.o.f. od nadwyżki ponad kwotę 2.000.000,00 zł, z pominięciem stawki podatku, zwolnienia lub warunków niepodbierania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania. Przepisu tego nie stosuje się, jeżeli płatnik podatku złoży oświadczenie o treści wskazanej w art. 41 ust. 15 U.p.d.o.f., z którego wynikać będzie m.in., że posiada dokumenty wymagane przez przepisy prawa podatkowego dla zastosowania stawki podatku albo zwolnienia lub niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania.

Płatnik pobiera zryczałtowany podatek dochodowy od dokonywanych wypłat lub pozostawianych do dyspozycji podatnika pieniędzy i przekazuje go w terminie do 20. dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano ten podatek na rachunek urzędu skarbowego, którym kieruje naczelnik urzędu skarbowego właściwy według miejsca zamieszkania płatnika, a jeżeli płatnik nie jest osobą fizyczną, według siedziby bądź miejsca prowadzenia działalności, gdy płatnik nie posiada siedziby (art. 42 ust. 1 U.p.d.o.f.).

W terminie do końca stycznia roku następującego po roku podatkowym płatnicy zobowiązani są przestać do urzędu skarbowego właściwego dla płatnika roczne deklaracje według ustalonego wzoru, zaś podatnikom imienne informacje o wysokości uzyskanego dochodu sporządzone wg. ustalonego wzoru.

Jeżeli podatek nie zostanie pobrany, podatnik zobowiązany jest do samodzielnego rozliczenia podatku poprzez wykazanie należnego podatku dochodowego w zeznaniu rocznym, składanym do końca kwietnia roku następującego po roku podatkowym (art. 45 ust. 3b U.p.d.o.f.).

Pewne odrębności w zakresie rozliczania przez płatnika podatku od przychodów z tytułu odsetek lub dyskonta dotyczą przychodów przekazywanych na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie Instrumentami Finansowymi. W przypadku dokonywania wypłat w tym trybie płatnik pobiera podatek według stawki 19% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego. Płatnik taki nie jest nadto zobowiązany do przekazania podatnikom imiennych informacji o wysokości uzyskanego dochodu.

Powyżej opisane zasady opodatkowania nie mają zastosowania w przypadku kiedy osoba fizyczna uzyskuje przychody z odsetek od obligacji lub dyskonta od obligacji w ramach działalności gospodarczej. Wówczas przychody takie powinny być traktowane jako przychody z działalności gospodarczej i opodatkowane na zasadach właściwych dla opodatkowania przychodów z tego źródła.

### **Opodatkowanie dochodów ze sprzedaży obligacji**

Zgodnie z art. 30b ust. 1 U.p.d.o.f. od dochodów uzyskanych z odpłatnego zbycia obligacji, za wyjątkiem sytuacji gdy następuje ono w wykonywaniu działalności gospodarczej, podatek dochodowy wynosi 19% uzyskanego dochodu. Dochodem podlegającym opodatkowaniu jest różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia obligacji a kosztami uzyskania przychodu określonymi w ustawie. Przychód z odpłatnego zbycia papierów wartościowych powstaje w momencie przeniesienia na nabywcę własności papierów wartościowych (art. 17 ust. 1 ab pkt 1) U.p.d.o.f.) i powinien odpowiadać wartości rynkowej zbywanych obligacji. Koszty uzyskania przychodów stanowią

natomiast wydatki poniesione na nabycie lub objęcie tych papierów wartościowych i aktywują się one jako koszt uzyskania przychodu w momencie osiągnięcia odpowiadających im przychodów z umowy sprzedaży obligacji.

Dochodów z odpłatnego zbycia obligacji nie łączy się z dochodami uzyskanymi z innych źródeł (art. 30b ust. 5 U.p.d.o.f.). W przypadku dochodów z odpłatnego zbycia obligacji nie występuje funkcja płatnika. Nabywca obligacji nie jest zatem zobowiązany do obliczenia podatku, pobrania podatku i jego wpłaty na rachunek organu podatkowego. Zaznaczyć jednak trzeba, że osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej są obowiązane przesłać podatnikowi oraz urzędowi skarbowemu, którym kieruje naczelnik urzędu skarbowego właściwy według miejsca zamieszkania podatnika, imienną informację o wysokości dochodu z tytułu sprzedaży papierów wartościowych, sporządzoną według ustalonego wzoru (art. 39 ust. 3 U.p.d.o.f.).

Zgodnie z art. 30b ust. 6 pkt 1 U.p.d.o.f. osoba fizyczna obowiązana jest samodzielnie do wykazania dochodu i obliczenia należnego podatku w oddzielnym zeznaniu rocznym, o którym mowa w art. 45 ust. 1a pkt 1 U.p.d.o.f.

W przypadku gdy odpłatne zbycie obligacji następuje w ramach wykonywania działalności gospodarczej osoba fizyczna obowiązana jest w ciągu roku wpłacać zaliczki miesięczne na podatek dochodowy z działalności gospodarczej oraz wykazać dochody ze zbycia obligacji w odpowiednim zeznaniu rocznym.

#### **4.15.2.3. Podatek dochodowy od osób prawnych**

##### **Opodatkowanie odsetek i dyskonta od obligacji**

Przychody z tytułu otrzymanych odsetek (dyskonta) z obligacji uzyskiwane przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegają u tych podmiotów opodatkowaniu w ramach źródła przychodów jakim są zyski kapitałowe (art. 7b ust. 1 pkt. 6 lit. b) U.p.d.o.p.). Przychodów z zysków kapitałowych nie łączy się z przychodami osiąganymi przez podatnika z innych źródeł przychodów, w konsekwencji zatem przychody te podlegają opodatkowaniu wyłącznie w ramach źródła przychodów, jakim są zyski kapitałowe.

Podatek od dochodów osiągniętych przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych z zysków kapitałowych wynosi 19% podstawy opodatkowania.

Podatek z tego tytułu podatnik zobowiązany jest rozliczyć samodzielnie w zeznaniu podatkowym, które powinno zostać złożone do końca trzeciego miesiąca roku następującego po roku podatkowym, w którym uzyskano przychody z odsetek (dyskonta) z papierów wartościowych. W tym samym terminie podatnik jest zobowiązany zapłacić należny podatek w kwocie wykazanej w tym zeznaniu.

##### **Opodatkowanie dochodów ze sprzedaży obligacji**

Zgodnie z art. 19 ust. 1 pkt 1) U.p.d.o.p. dochód uzyskany przez podatnika podatku dochodowego od osób prawnych w wyniku odpłatnego zbycia obligacji opodatkowany jest według stawki 19% i stanowi przychód ze źródła: zyski kapitałowe.

Dochód z odpłatnego zbycia obligacji nie łączy się z dochodami osiąganymi przez podatnika z innych źródeł przychodów i podlega on opodatkowaniu w ramach źródła przychodów, jakim są zyski kapitałowe. Podatek od dochodów osiągniętych przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych wynosi 19% podstawy opodatkowania.

Przychód z odpłatnego zbycia obligacji powinien odpowiadać wartości rynkowej zbywanych obligacji. Koszty uzyskania przychodów stanowią natomiast wydatki poniesione na nabycie lub objęcie tych papierów wartościowych i aktywują się one jako koszty uzyskania przychodu w momencie osiągnięcia odpowiadających im przychodów z umowy sprzedaży obligacji.

Podatek z tego tytułu podatnik zobowiązany jest rozliczyć samodzielnie (bez żadnego udziału płatnika) w zeznaniu podatkowym, które powinno zostać złożone do końca trzeciego miesiąca roku następującego po roku podatkowym, w którym uzyskano przychody ze sprzedaży papierów wartościowych w postaci obligacji. W tym samym terminie podatnik jest zobowiązany zapłacić należny podatek w kwocie wykazanej w tym zeznaniu.

#### **4.15.2.4. Podatek dochodowy zagranicznych osób fizycznych i prawnych**

Osoby fizyczne, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej miejsca zamieszkania, oraz podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej siedziby lub zarządu, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów (przychodów) osiągniętych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (ograniczony obowiązek podatkowy).

Za dochody (przychody) osiągane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uważa się m.in.: a) przychody z papierów wartościowych oraz pochodnych instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi, dopuszczonych do publicznego obrotu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w ramach regulowanego rynku giełdowego, w tym uzyskane ze zbycia tych papierów albo instrumentów oraz z realizacji praw z nich wynikających; oraz m.in. b) przychody z tytułu należności regulowanych, w tym stawianych do dyspozycji, wypłacanych lub potrącanych, przez osoby fizyczne, osoby prawne albo jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, mające miejsce zamieszkania, siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, niezależnie od miejsca zawarcia umowy i wykonania świadczenia.

Generalnie zasady opodatkowania przychodów z odsetek (dyskonta) czy przychodów z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym obligacji) przedstawione powyżej w odniesieniu do podatników - osób fizycznych - objętych nieograniczonym obowiązkiem podatkowym na terenie RP mają zastosowanie także do podatników objętych ograniczonym obowiązkiem podatkowym. Zaznaczyć jednak trzeba, że zgodnie z art. 30a ust. 2 oraz 30b ust. 3 U.p.d.o.f. zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niezapłacenie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania dla celów podatkowych miejsca zamieszkania podatnika uzyskanym od niego certyfikatem rezydencji.

Zgodnie jednak z treścią art. 21 ust. 1 pkt 130c) U.p.d.o.f., dochody osiągnięte przez podatnika –osobę fizyczną, która nie ma na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej miejsca zamieszkania i tym samym podlega ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w rozumieniu art. 3 ust. 2a U.p.d.o.f., z odsetek lub dyskonta od obligacji o terminie wykupu nie krótszym niż rok i jednocześnie dopuszczonych do

obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu w rozumieniu przepisów ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub na terytorium państwa będącego stroną zawartej z Rzeczpospolitą Polską umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, której przepisy określają zasady opodatkowania dochodów z dywidend, odsetek oraz należności licencyjnych są wolne od podatku, chyba że na moment osiągnięcia dochodu podatnik jest podmiotem powiązany w rozumieniu art. 11a ust. 1 pkt 4 U.p.d.o.p. lub w rozumieniu art. 23m ust. 1 pkt 4 U.p.d.o.f. z emitentem tych obligacji oraz posiada, bezpośrednio lub pośrednio, łącznie z innymi podmiotami powiązanymi w rozumieniu tych przepisów więcej niż 10% wartości nominalnej tych obligacji.

W zakresie podatników podatku dochodowego od osób prawnych zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt. 1) w zw. z art. 22a U.p.d.o.p. z uwzględnieniem umów w sprawie unikania podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska, podatnicy, którzy nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej siedziby lub zarządu, podlegają podatkowi dochodowemu od przychodu uzyskanego na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej z tytułu odsetek (dyskonta) od obligacji w wysokości 20 % przychodu. Przy spełnieniu wymogów z art. 21 ust. 3 U.p.d.o.p. możliwe jest zwolnienie od podatku dochodowego odsetek wypłacanych na rzecz spółek powiązanych z emitentem obligacji.

Zastosowanie przez płatnika stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku przez płatnika zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanym od podatnika ważnym certyfikatem rezydencji podatkowej.

Niezależnie od powyższego zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 50c) U.p.d.o.p. dochody osiągnięte przez podatnika, który nie ma na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej siedziby lub zarządu (art. 3 ust. 2 U.p.d.o.p.), z odsetek lub dyskonta od obligacji o terminie wykupu nie krótszym niż rok i jednocześnie dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu w rozumieniu przepisów ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub na terytorium państwa będącego stroną zawartej z Rzeczpospolitą Polską umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, której przepisy określają zasady opodatkowania dochodów z dywidend, odsetek oraz należności licencyjnych są wolne od podatku, chyba że na moment osiągnięcia dochodu podatnik jest podmiotem powiązany w rozumieniu art. 11a ust. 1 pkt 4 U.p.d.o.p. lub w rozumieniu art. 23m ust.1 pkt 4 U.p.d.o.f. z emitentem tych obligacji oraz posiada, bezpośrednio lub pośrednio, łącznie z innymi podmiotami powiązanymi w rozumieniu tych przepisów więcej niż 10% wartości nominalnej tych obligacji.

Z art. 26 ust. 1 U.p.d.o.p. wynika, że osoby prawne, jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej oraz osoby fizyczne będące przedsiębiorcami, które dokonują wypłat należności z tytułów wymienionych w art. 21 ust. 1 oraz art. 22 ust. 1, do wysokości nieprzekraczającej w roku podatkowym obowiązującym u wypłacającego te należności łącznie kwoty 2 000 000 zł na rzecz tego samego podatnika, są obowiązane jako płatnicy pobierać w dniu dokonania wypłaty zryczałtowany podatek dochodowy od tych wypłat. Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanym od podatnika certyfikatem rezydencji.

Jeżeli natomiast łączna kwota należności wypłacanych z tytułów wymienionych w art. 21 ust. 1 oraz art. 22 ust. 1 U.p.d.o.p. na rzecz podmiotu powiązanego, przekroczyła w roku podatkowym obowiązującym u wypłacającego te należności łącznie kwotę 2.000.000,00 zł na rzecz tego samego podatnika, przekracza kwotę 2.000.000,00 zł osoby prawne, jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej oraz osoby fizyczne będące przedsiębiorcami są obowiązane jako płatnicy pobrać, w dniu dokonania wypłaty zryczałtowany podatek dochodowy od tych wypłat według stawki podatku określonej w art. 21 ust. 1 lub art. 22 ust. 1 od nadwyżki ponad kwotę 2.000.000,00 zł, w szczególności bez możliwości niepobrania podatku na podstawie właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, a także bez uwzględniania zwolnień lub stawek wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania. Przepisu tego nie stosuje się, jeżeli płatnik podatku złoży oświadczenie o treści wskazanej w art. 26 ust. 7a U.p.d.o.p., z którego wynikać będzie m.in., że posiada dokumenty wymagane przez przepisy prawa podatkowego dla zastosowania stawki podatku albo zwolnienia lub niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania.

W przypadkach wskazanych w art. 26 ust. 2g U.p.d.o.p. możliwe jest niepobieranie podatku na podstawie właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, zastosowanie stawki wynikającej z takiej umowy bądź jest zastosowanie zwolnienia z tytułu wypłaty odsetek na rzecz podmiotu powiązanego kapitałowo z emitentem pod warunkiem jednakże uzyskania opinii o stosowaniu preferencji.

Zgodnie z art. 26 ust. 3 U.p.d.o.p. płatnicy tj. podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych lub rachunki zbiorcze - przekazują stosowne kwoty podatku na rachunek bankowy właściwego urzędu skarbowego w terminie do 7 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano podatek, z jednoczesnym przekazaniem podatnikowi oraz właściwemu organowi podatkowemu informacji o dokonanych wypłatach i pobranym podatku sporządzoną według ustalonego wzoru.

Zgodnie z art. 26 ust. 1m U.p.d.o.p. w przypadku gdy osoby prawne, jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej oraz osoby fizyczne będące przedsiębiorcami dokonują wypłat należności z tytułu wymienionego w art. 7b ust. 1 pkt 6 U.p.d.o.p. na rzecz podmiotu mającego siedzibę lub zarząd na terytorium lub w kraju wymienionym w przepisach wydanych na podstawie art. 11j ust. 2 U.p.d.o.p. (kraje, terytoria stosujące szkodliwą konkurencję podatkową) są obowiązane do poboru zryczałtowanego podatku dochodowego w wysokości 19% kwoty dokonanej wypłaty. Natomiast w przypadku wypłaty dochodów (przychodów) z tytułu odsetek (dyskonta), przekazanych na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona, płatnik pobiera podatek według stawki 20% od łącznej wartości dochodów przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego (art. 26 ust. 2a U.p.d.o.p.).

#### **4.15.2.5. Podatek od czynności cywilnoprawnych**

Zgodnie z art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. a U.p.c.c. podatkwowi podlega sprzedaż praw majątkowych, w tym praw majątkowych inkorporowanych w obligacjach, z wyjątkiem sytuacji, w których przynajmniej jedna ze stron umowy jest opodatkowana podatkiem od towarów i usług lub też jest z tego podatku zwolniona. Art. 9 pkt 9 lit. a-d U.p.c.c. zwalnia jednakże od podatku sprzedaż obligacji firmom inwestycyjnym oraz zagranicznym firmom inwestycyjnym, sprzedaż dokonywaną za pośrednictwem firm inwestycyjnych lub zagranicznych firm inwestycyjnych, sprzedaż dokonywaną w ramach obrotu zorganizowanego oraz sprzedaż dokonywaną poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne oraz zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa te zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego.

W sytuacjach niewskazanych powyżej sprzedaż obligacji podlegać będzie podatkwowi w wysokości 1%.

#### **4.15.2.6. Podatek od spadków i darowizn**

Zgodnie z art. 1 ust. 1 U.p.s.d., podatkwowi od spadków i darowizn podlega nabycie przez osoby fizyczne praw majątkowych wykonywanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, tytułem dziedziczenia, zapisu zwykłego, dalszego zapisu, zapisu windykacyjnego, polecenia testamentowego, darowizny, polecenia darczyńcy, zasiedzenia, nieodpłatnego zniesienia współwłasności, zachowku (jeżeli uprawniony nie uzyskał go w postaci czynionej przez spadkodawcę darowizny lub w drodze dziedziczenia albo w postaci zapisu) oraz nieodpłatnej: renty, użytkowania oraz służebności, z wyjątkiem sytuacji, w których w dniu nabycia ani nabywca, ani też spadkodawca lub darczyńca nie byli obywatelami polskimi i nie mieli miejsca stałego pobytu lub siedziby na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Podatkwowi podlega również nabycie praw do wkładu oszczędnościowego na podstawie dyspozycji wkładem na wypadek śmierci oraz nabycie jednostek uczestnictwa na podstawie dyspozycji uczestnika funduszu inwestycyjnego otwartego albo specjalistycznego funduszu inwestycyjnego otwartego na wypadek jego śmierci (art. 1 ust. 2 U.p.s.d.).

Przepisy Ustawy o podatku od spadków i darowizn przewidują system zwolnień od podatku oraz określają wysokość podatku w zależności od stosunku łączącego spadkodawcę ze spadkobiercą oraz darczyńcy z obdarowanym. Stawki podatku mają charakter progresywny i wynoszą od 3% do 20% podstawy opodatkowania, w zależności od grupy podatkowej, do jakiej zaliczony został nabywca.

#### **4.15.2.7. Odpowiedzialność płatnika**

Zgodnie z art. 30 § 1 Ordynacji podatkowej, płatnik, który nie obliczył, wadliwie obliczył, nie pobrał od podatnika podatku lub nie wpłacił go we właściwym terminie organowi podatkowemu odpowiada za podatek niepobrany lub podatek pobrany a niewpłacony. Określonej powyżej zasady nie stosuje się, jeżeli odrębne przepisy stanowią inaczej albo jeżeli podatek nie został pobrany z winy podatnika. W tych przypadkach organ podatkowy wydaje decyzję o odpowiedzialności podatnika (art. 30 § 5 Ordynacji podatkowej). Odpowiedzialność podatnika można orzec w decyzji określającej wysokość zobowiązania podatkowego. Odpowiedzialności płatnika nie można jednak wyłączyć ani ograniczyć na podstawie art. 30 § 5 Ordynacji podatkowej jeżeli wystąpiła którakolwiek z okoliczności wymienionych w art. 30 § 5a pkt 1)-7) Ordynacji podatkowej, tj. płatnik i podatnik byli podmiotami powiązаныmi w rozumieniu art. 23m ust. 1 pkt 4 U.p.d.o.f. lub art. 11a ust. 1 pkt 4 U.p.d.o.p.; płatnik lub podatnik był podmiotem kontrolowanym lub kontrolującym w odniesieniu do kontroli uregulowanej w art. 30f ust. 3 pkt 3 U.p.d.o.f. lub art. 24a ust. 3 pkt 3 U.p.d.o.p.; płatnik lub podatnik był podmiotem z rezydencją podatkową, miejscem rejestracji, siedzibą lub mającym zarząd w kraju lub na terytorium stosującym szkodliwą konkurencję podatkową w zakresie podatku dochodowego od osób fizycznych oraz podatku dochodowego od osób prawnych; płatnik lub podatnik był podmiotem z rezydencją podatkową,

miejszem rejestracji, siedzibą lub mającym zarząd w kraju lub na terytorium, z którym Rzeczpospolita Polska nie zawarła ratyfikowanej umowy międzynarodowej, w szczególności umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, albo Unia Europejska nie ratyfikowała umowy międzynarodowej - stanowiącej podstawę do uzyskania od organów podatkowych tego państwa informacji podatkowych; płatnik lub podatnik był zarządzany lub kontrolowany, bezpośrednio lub pośrednio, lub był w relacjach umownych lub faktycznych, w tym jako założyciel, fundator lub beneficjent fundacji lub trustu lub innego podmiotu lub tytułu o charakterze powierniczym; lub jeżeli niewykonanie przez płatnika obowiązku nastąpiło w odniesieniu do podmiotu, dla którego na podstawie publicznie dostępnych informacji nie jest możliwe ustalenie udziałowca, akcjonariusza lub podmiotu o zbliżonych uprawnieniach, który posiada co najmniej 10% udziałów w kapitale lub co najmniej 10% praw głosu w organach kontrolnych, stanowiących lub zarządzających, lub co najmniej 10% praw do uczestnictwa w zyskach. Płatnik jest spółką nieruchomościową w rozumieniu art. 5a pkt 49 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych lub art. 4a pkt 35 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych.

#### **4.16. TOŻSAMOŚĆ I DANE KONTAKTOWE OFERUJĄCEGO PAPIERY WARTOŚCIOWE LUB OSOBY WNIOSKUJĄCEJ O DOPUSZCZENIE DO OBROTU, JEŻELI OFERUJĄCYM PAPIERY WARTOŚCIOWE LUB OSOBĄ WNIOSKUJĄCĄ O DOPUSZCZENIE DO OBROTU NIE JEST EMITENT, W TYM IDENTYFIKATOR PODMIOTU PRAWNEGO ("LEI"), W PRZYPADKU GDY OFERUJĄCY MA OSOBOWOŚĆ PRAWNĄ**

Nie występuje oferujący w rozumieniu art. 2 lit. l) Rozporządzenia 2017/1129.

Emitent jest podmiotem, który oferuje Obligacje i wnosi o dopuszczenie Obligacji do Obrotu.

## **5. WARUNKI OFERTY PUBLICZNEJ PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH**

### **5.1. WARUNKI, PARAMETRY I PRZEWIDYWANY HARMONOGRAM OFERTY ORAZ DZIAŁANIA WYMAGANE PRZY SKŁADANIU ZAPISÓW**

#### **5.1.1. Warunki oferty**

Na podstawie Prospektu Emitent oferuje do 200.000 Obligacji o wartości nominalnej 1.000 złotych, emitowanych w seriach, na warunkach określonych w niniejszym Prospekcie oraz Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.

Emitent przekaze w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji, m.in. następujące parametry danej serii Obligacji:

- oznaczenie serii,
- liczba oferowanych Obligacji,
- wartość nominalna,
- Cena Emisyjna,
- łączna wartość nominalna Obligacji,



- minimalna wielkość zapisu,
- miejsca przyjmowania zapisów,
- tryb rejestracji obligacji wraz ze wskazaniem podmiotu dokonującego technicznego przydziału Obligacji lub pełniącego funkcję Agenta Emisji (w zależności od trybu rejestracji obligacji),
- termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów,
- termin zakończenia przyjmowania zapisów,
- przewidywany termin przydziału lub warunkowego przydziału (w zależności od trybu rejestracji obligacji),
- przewidywany Dzień Emisji,
- przewidywany termin podania wyników Oferty do publicznej wiadomości,
- system obrotu, do którego Emitent zamierza ubiegać się o dopuszczenie lub wprowadzenie Obligacji,
- przewidywany termin dopuszczenia Obligacji do obrotu na Rynku Regulowanym lub wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu

Poszczególne serie Obligacji są oferowane w drodze oferty publicznej przeprowadzanej wyłącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, na podstawie Prospektu zatwierdzonego przez KNF. Prospekt jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem (w rozumieniu Ustawy o Ofercie) sporządzonym na potrzeby Oferty, zawierającym informacje na temat Emitenta, Obligacji i Oferty. Niektóre informacje o warunkach oferty objęte niniejszym rozdziałem stanowią informacje oznaczone jako kategoria C w załączniku nr 14 do Rozporządzenia Delegowanego i nie są możliwe do uwzględnienia w Prospekcie. Informacje te będą uzupełnione w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

Poszczególne serie Obligacji w ramach Programu emitowane będą na podstawie uchwały Zarządu Spółki z dnia 10 czerwca 2022 roku w sprawie Drugiego Programu Emisji Obligacji Publicznych oraz uchwał emisyjnych dla poszczególnej serii Obligacji.

Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii Obligacji będą każdorazowo dla Obligacji danej serii podawane przez Emitenta do publicznej wiadomości Raportem Bieżącym, jeśli będzie to wynikało z obowiązujących przepisów prawa, oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na Stronie Internetowej Emitenta oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www.\[.\]michaelstrom\[.\]pl](http://www.[.]michaelstrom[.]pl)), w terminie umożliwiającym inwestorom zapoznanie się z ich treścią, nie później jednak niż przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii.

Michael / Ström Dom Maklerski S.A. oraz inne podmioty biorące udział w oferowaniu Obligacji Marvicol Development S.A. będą przestrzegać i stosować się do postanowień przepisów prawa dotyczących oferowania instrumentów finansowych, w tym w szczególności właściwych przepisów wynikających z implementacji do polskiego porządku prawnego postanowień Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/65/UE z dnia 15 maja 2014 r. w sprawie rynków instrumentów finansowych oraz zmieniającej dyrektywę 2002/92/WE i dyrektywę 2011/61/UE, w szczególności Ustawy o Obrocie oraz Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 30 maja 2018 r. w sprawie trybu i warunków postępowania firm inwestycyjnych, banków o których mowa w art. 70 ust. 2 ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, oraz banków powierniczych, a także do zaleceń KNF zamieszczonych w

„Komunikacie KNF w sprawie oferowania obligacji” z dnia 29 maja 2018 r. Zgodnie z wymogami przepisów prawa, o których mowa powyżej:

- a) Michael / Ström Dom Maklerski S.A. oraz inne podmioty biorące udział w oferowaniu Obligacji Marvipol Development S.A. dokonują oceny odpowiedniości i adekwatności instrumentów oferowanych swoim klientom oraz, że dokonując takiej oceny, Michael / Ström Dom Maklerski S.A. oraz inne podmioty biorące udział w oferowaniu Obligacji Marvipol Development S.A. biorą pod uwagę indywidualną sytuację klientów, ich wiedzę i doświadczenie na rynku finansowym;
- b) na podstawie informacji o kliencie Michael / Ström Dom Maklerski S.A. oraz inne podmioty biorące udział w oferowaniu Obligacji Marvipol Development S.A. dokonują przypisania klientowi właściwej dla niego grupy docelowej;
- c) jeśli w stosunku do danego klienta obligacje znajdują się poza grupą docelową, do której został przypisany, pracownicy Michael / Ström Dom Maklerski S.A. oraz innych podmiotów biorących udział w oferowaniu Obligacji Marvipol Development S.A. nie będą oferować mu nabycia obligacji;
- d) w przypadku, gdy obligacje znajdują się w negatywnej grupie docelowej konkretnego klienta, oferowanie obligacji temu klientowi będzie niedozwolone, z wyjątkiem sytuacji, w której nabycie lub objęcie nastąpi wyłącznie z inicjatywy klienta.

Firma Inwestycyjna może utworzyć konsorcjum dystrybucyjne.

### **5.1.2. Okres, wraz z ewentualnymi zmianami, w trakcie którego oferta będzie dostępna oraz opis procedury składania zapisów**

#### **Terminy obowiązywania oferty**

Emitent może oferować Obligacje w okresie ważności Prospektu. Termin ważności Prospektu wynosi 12 miesięcy od daty jego zatwierdzenia, pod warunkiem że został uzupełniony stosownymi suplementami wymaganymi art. 23 Rozporządzenia Prospektowego.

Oferta publiczna Obligacji w ramach Prospektu może trwać po upływie okresu ważności Prospektu wyłącznie wtedy, gdy przed upływem takiego okresu ważności zostanie zatwierdzony i opublikowany kolejny prospekt podstawowy obejmujący trwającą ofertę.

Termin przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii emitowanych w ramach Programu, będzie ustalany odrębnie dla każdej serii i podawany do publicznej wiadomości w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji dotyczących tej serii Obligacji.

Zgodnie z art. 43 ust. 1 Ustawy o Obligacjach termin do zapisywania się na Obligacje nie może być dłuższy niż 3 miesiące od dnia rozpoczęcia danej emisji.

Okres przyjmowania zapisów dla Obligacji danej serii może zostać skrócony w przypadku, gdy inwestorzy złożą zapisy na liczbę Obligacji większą od łącznej liczby Obligacji oferowanych w danej serii. Informacja o skróceniu okresu przyjmowania zapisów zostanie podana do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie

internetowej Emitenta ([www\[.\]marvipol\[.\]pl](http://www.marvipol.pl)) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www\[.\]michaelstrom\[.\]pl](http://www.michaelstrom.pl)) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

Emitent może również przedłużyć okres przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii z zastrzeżeniem, że okres ten nie może być dłuższy niż 3 miesiące. Informacja o przedłużeniu terminu składania zapisów na daną serię zostanie podana do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www\[.\]marvipol\[.\]pl](http://www.marvipol.pl)) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy inwestycyjnej ([www\[.\]michaelstrom\[.\]pl](http://www.michaelstrom.pl)) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

Zgodnie z art. 43 ust. 2 Ustawy o Obligacjach przydział Obligacji danej serii dokonywany będzie nie później niż w terminie 2 tygodni od dnia zakończenia zapisów.

### **Odstąpienie od Oferty danej serii Obligacji**

Emitent może podjąć w każdym czasie decyzję o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji po konsultacji z Firmą Inwestycyjną. Jeżeli odstąpienie od przeprowadzenia Oferty nastąpi przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii od inwestorów, Emitent nie będzie zobowiązany do podania powodów takiego odstąpienia. Od dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów od inwestorów do dnia przydziału Obligacji, Emitent, po konsultacji z Firmą Inwestycyjną, może odstąpić od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji, przy czym takie odstąpienie może nastąpić z powodów, które w ocenie Emitenta są powodami ważnymi, przy czym do ważnych powodów można zaliczyć w szczególności:

- 1) nagłe lub nieprzewidywalne zmiany w sytuacji ekonomiczno-politycznej w Polsce lub w innym kraju, które mogłyby mieć istotny negatywny wpływ na rynki finansowe, gospodarkę Polski, Ofertę danej serii Obligacji (np. zamachy terrorystyczne, wojny, katastrofy ekologiczne, powodzie);
- 2) nagłe i nieprzewidywalne zmiany o innym charakterze niż wskazane w punkcie powyżej mogące mieć istotny negatywny wpływ na działalność Emitenta lub mogące skutkować poniesieniem przez Emitenta istotnej szkody lub istotnym zakłóceniem jej działalności;
- 3) istotna negatywna zmiana dotycząca działalności, sytuacji finansowej lub wyników operacyjnych Emitenta;
- 4) zawieszenie lub istotne ograniczenie obrotu papierami wartościowymi na GPW lub na innych rynkach giełdowych w przypadku, gdy mogłoby to mieć istotny negatywny wpływ na Ofertę danej serii Obligacji, lub
- 5) nagłe i nieprzewidywalne zmiany mające bezpośredni, istotny i negatywny wpływ na funkcjonowanie Emitenta.

Informacja o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji zostanie podana do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www\[.\]marvipol\[.\]pl](http://www.marvipol.pl)) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www\[.\]michaelstrom\[.\]pl](http://www.michaelstrom.pl)) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie. W sytuacji, gdy zdaniem Emitenta odstąpienie od Oferty danej serii Obligacji mogłoby stanowić istotny czynnik wpływający na ocenę Obligacji, w szczególności gdy na skutek odstąpienia od Oferty Emitent będzie pozbawiony możliwości zapewnienia finansowania swojej działalności, informacja o takim odstąpieniu zostanie przekazana do publicznej wiadomości w formie

suplementu do Prospektu oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www.\[.\]marvipol\[.\]pl](http://www.marvipol.pl)) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www.\[.\]michaelstrom\[.\]pl](http://www.michaelstrom.pl)) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

W przypadku odstąpienia od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji złożone zapisy na Obligacje danej serii zostaną uznane za nieważne, a postawione do dyspozycji środki zostaną zwrócone w sposób określony w formularzu zapisu, bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań nie później niż 10 dni po dacie ogłoszenia o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji.

### **Zawieszenie Oferty**

Emitent w uzgodnieniu z Firmą Inwestycyjną może w każdym czasie postanowić o zawieszeniu Oferty Obligacji danej serii. Warunkiem podjęcia decyzji o zawieszeniu jest uznanie takiego działania za uzasadnione i zgodne z interesem Emitenta.

Jeżeli decyzja o zawieszeniu Oferty Obligacji danej serii zostanie podjęta przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii, informacja w tym zakresie zostanie udostępniona do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www.\[.\]marvipol\[.\]pl](http://www.marvipol.pl)) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www.\[.\]michaelstrom\[.\]pl](http://www.michaelstrom.pl)) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

W przypadku podjęcia decyzji o zawieszeniu Oferty Obligacji danej serii po rozpoczęciu przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii, informacja w tym zakresie zostanie udostępniona do publicznej wiadomości Raportem Bieżącym Emitenta oraz w formie suplementu do Prospektu.

### **Opis procedury składania zapisów**

Oferata kierowana jest do osób fizycznych, osób prawnych i jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej, będących zarówno rezydentami, jak i nierezydentami w rozumieniu przepisów Prawa Dewizowego.

Oferata obowiązuje jedynie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Dopuszcza się złożenie zapisu na Obligacje za pośrednictwem pełnomocnika na zasadach ustalonych z Firmą Inwestycyjną.

Zapisy na Obligacje składane za pośrednictwem podmiotów biorących udział w Ofercie będą przyjmowane w formie i zgodnie z wewnętrznymi regulacjami podmiotu biorącego udział w Ofercie, za pośrednictwem którego składany jest Zapis. Dopuszcza się składanie zapisów na Obligacje osobiście, korespondencyjnie, za pośrednictwem faksu oraz za pomocą elektronicznych nośników informacji, w tym sieci Internet, o ile jest to zgodne z zasadami stosowanymi przez podmiot biorący udział w ofercie, za pośrednictwem którego składany jest zapis.

W sytuacji, gdy inwestor nie wskaże w formularzu zapisu na Obligacje danej serii pełnego numeru Rachunku Papierów Wartościowych lub właściwego Rachunku Zbiorczego do deponowania oraz dokładnej nazwy podmiotu prowadzącego ten Rachunek na potrzeby rozliczenia płatności, Obligacje zostaną zapisane w Rejestrze Sponsora Emisji.

Emitent w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji określi rodzaj Inwestorów, do których kierowana będzie Oferta.

Zapisy składane przez Inwestorów Instytucjonalnych przyjmowane będą przez Firmę Inwestycyjną, o ile na rzecz danego Inwestora Instytucjonalnego Firma Inwestycyjna świadczy usługi w zakresie przyjmowania i przekazywania zleceń. Jeżeli Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii Obligacji udostępnione do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji nie zawierają odmiennych postanowień, zapisy składane przez Inwestorów Instytucjonalnych będących członkami konsorcjum dystrybucyjnego lub podmiotami z grupy kapitałowej, do której należy dany członek konsorcjum dystrybucyjnego, mogą być przyjmowane także przez danego członka konsorcjum dystrybucyjnego.

Nierezydenci, którzy mają zamiar dokonać zapisu na Obligacje, winni uprzednio zapoznać się z odpowiednimi przepisami kraju swej rezydencji.

Zapisy na Obligacje składane przez towarzystwa funduszy inwestycyjnych w imieniu własnym, odrębnie na rzecz poszczególnych zarządzanych przez to towarzystwo funduszy inwestycyjnych, stanowią w rozumieniu Prospektu zapisy odrębnych inwestorów.

Zarządzający pakietem papierów wartościowych na zlecenie osób, których rachunkami zarządzają i na rzecz których zamierzają nabyć Obligacje, składają odrębne zapisy na rzecz każdej z osób, dla których zamierzają nabyć Obligacje.

Zapis może zostać złożony przez Inwestora, działającego osobiście (w przypadku inwestorów nie będących osobami fizycznymi – działających przez osoby uprawnione do ich reprezentacji) lub przez pełnomocnika. W przypadku składania zapisu przez pełnomocnika z treści pełnomocnictwa winno wynikać wyraźne umocowanie do dokonania takiej czynności.

W celu uzyskania informacji na temat szczegółowych zasad składania zapisów, w szczególności na temat: (i) warunków wymaganych przy składaniu zapisów przez przedstawicieli ustawowych, pełnomocników lub inne osoby działające w imieniu Inwestorów oraz (ii) możliwości składania zapisów w innej formie niż pisemna, potencjalni Inwestorzy powinni skontaktować się z Firmą Inwestycyjną lub innym podmiotem biorącym udział w Ofercie, w którym zamierzają złożyć zapis.

Zapisy składane przez Inwestorów Indywidualnych przyjmowane będą w punktach obsługi klienta („POK”) Firmy Inwestycyjnej lub innych niż Firma Inwestycyjna podmiotów biorących udział w Ofercie wchodzących w skład konsorcjum dystrybucyjnego. Szczegółowa lista firm inwestycyjnych oraz POK-ów, w których przyjmowane będą zapisy, zostanie podana do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii na stronie internetowej Emitenta ([www\[.\]marvipol\[.\]pl](http://www[.]marvipol[.]pl)) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www\[.\]michaelstrom\[.\]pl](http://www[.]michaelstrom[.]pl)) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

#### **Uchylenie się od skutków złożonego zapisu**

W sytuacji, o której mowa w art. 23 ust. 2 i 2a Rozporządzenia Prospektowego, w przypadku gdy suplement, o którym mowa w art. 23 ust. 1 Rozporządzenia Prospektowego, jest udostępniany do publicznej wiadomości po rozpoczęciu subskrypcji, osoba, która złożyła zapis przed udostępnieniem suplementu, może uchylić się od skutków prawnych złożonego zapisu, pod warunkiem, że nowy

znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność odnosząca się do informacji zawartych w Prospekcie, które mogą wpłynąć na ocenę Obligacji wystąpiły lub zostały zauważone przed zakończeniem oferty Obligacji danej serii. Uchylenie się od skutków prawnych zapisu następuje przez oświadczenie złożone na piśmie w dowolnym punkcie obsługi klienta firmy inwestycyjnej, która przyjęła zapis na Obligacje, w terminie trzech dni roboczych od dnia udostępnienia suplementu, o ile Emitent nie wyznaczy terminu dłuższego. Szczegółowe zasady odstąpienia od zapisu będą każdorazowo przedstawiane w suplementcie. W związku z powyższym Emitent może dokonać przydziału Obligacji nie wcześniej niż po upływie terminu do uchylenia się przez inwestora od skutków prawnych złożonego zapisu.

### **5.1.3. Opis możliwości dokonania redukcji zapisów oraz sposób zwrotu kwot nadpłaconych przez składających zapisy**

Ewentualna redukcja zapisów na Obligacje będzie dokonywana zgodnie z zasadami przedstawionymi poniżej.

Jeżeli łączna liczba Obligacji, na jakie Inwestorzy złożą zapisy w ramach danej serii Obligacji, będzie większa od maksymalnej liczby Obligacji proponowanych do nabycia, zapisy Inwestorów będą podlegać redukcji na zasadach wskazanych w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.

Zasadniczo, w przypadku Inwestorów Indywidualnych, Obligacje przydzielone zostaną przez Emitenta w liczbie zgodnej ze złożonymi zapisami. W przypadku, gdy liczba Obligacji, na które zostaną złożone zapisy, przekroczy liczbę Obligacji oferowanych Inwestorom Indywidualnym w ramach danej serii, Emitent przydzieli Obligacje zgodnie z jedną z poniższych zasad:

- zasadą proporcjonalnej redukcji zapisów, albo
- zasadą kolejności zapisów, albo
- zasadą preferencyjnej alokacji.

Zasada redukcji zapisów na obligacje oferowane Inwestorom Indywidualnym zostanie wskazana w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji. Zapis opiewający na liczbę Obligacji danej serii większą niż maksymalna wielkość zapisu jest ważny w liczbie równej maksymalnej wielkości zapisu.

Zgodnie z zasadą preferencyjnej alokacji, Inwestorom Indywidualnym, którzy złożą zapisy w terminie 5 dni od daty rozpoczęcia przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii, zostaną przydzielone Obligacje danej serii w liczbie wynikającej ze złożonych zapisów, pod warunkiem że w tym okresie nie zostanie wyczerpana maksymalna liczba Obligacji oferowanych w danej serii (zapisy złożone powyżej 5 dni od daty rozpoczęcia przyjmowania zapisów podlegają proporcjonalnej redukcji). W przypadku niespełnienia się warunku, o którym mowa w zdaniu poprzednim, wszystkie zapisy złożone w okresie przyjmowania zapisów będą podlegały proporcjonalnej redukcji.

Ułamkowe części Obligacji nie będą przydzielane. Liczba przydzielanych w wyniku redukcji Obligacji danej serii będzie zaokrąglana w dół do liczby całkowitej, a pozostające po dokonaniu redukcji pojedyncze Obligacje danej serii zostaną przydzielone kolejno tym inwestorom, których zapisy zostały objęte redukcją i którzy złożyli zapisy na kolejno największe liczby Obligacji danej serii.

Zwraca się uwagę, iż w szczególnych okolicznościach jak, przykładowo, duża redukcja zapisów i niewielki zapis na Obligacje danej serii, złożony przez inwestora, powodujący, iż liczba Obligacji wynikająca z alokacji będzie mniejsza niż jedna Obligacja danej serii, będzie to oznaczać nieprzydzielenie ani jednej Obligacji danej serii takiemu inwestorowi.

W przypadku, gdy liczba Obligacji, na które zostaną złożone zapisy, przekroczy liczbę Obligacji oferowanych Inwestorom Instytucjonalnym, w ramach danej serii, Emitent dokonana uznaniowego przydziału, w oparciu o rekomendację Firmy Inwestycyjnej. Przydzielenie inwestorowi Obligacji danej serii w mniejszej liczbie niż liczba Obligacji danej serii, na którą złożył zapis, nie daje podstaw do odstąpienia od zapisu.

Przydzielenie Obligacji w mniejszej liczbie niż deklarowana w zapisie nie daje podstaw do odstąpienia od zapisu.

W przypadku nieprzydzielenia inwestorowi całości lub części Obligacji danej serii, na które złożył zapis na skutek redukcji zapisów, złożenia przez Inwestora nieważnego zapisu lub niedościa emisji danej serii Obligacji do skutku, wpłacona przez inwestora kwota zostanie mu zwrócona w sposób określony w formularzu zapisu w terminie do 14 dni bez żadnych odsetek lub odszkodowań.

#### **5.1.4. Szczegółowe informacje na temat minimalnej lub maksymalnej wielkości zapisu (wyrażonej jako liczba papierów wartościowych lub łączna kwota przeznaczona na inwestycję)**

Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii Obligacji będą wskazywać szczegółowe informacje na temat minimalnej i maksymalnej wielkości pojedynczego zapisu. Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii Obligacji w punkcie „Informacje dotyczące oferty publicznej Obligacji” będą wskazywać szczegółowe informacje na temat minimalnej wielkości zapisów na Obligacje, przy czym w każdym przypadku pojedynczy zapis złożony przez inwestora nie może opiewać na mniej niż 1 Obligację i nie więcej niż liczba Obligacji oferowanych do nabycia w danej serii. W przypadku braku określenia maksymalnych wielkości zapisu, zapis na większą liczbę Obligacji niż liczba Obligacji emitowanych w ramach danej serii zostanie uznany za zapis na maksymalną liczbę Obligacji emitowanych w ramach danej serii.

#### **5.1.5. Sposób i terminy opłacenia papierów wartościowych oraz ich dostawy**

Zapis Inwestora Indywidualnego powinien być opłacony najpóźniej w chwili składania zapisu na Obligacje danej serii, w kwocie wynikającej z iloczynu liczby Obligacji objętych zapisem i Ceny Emisyjnej powiększonej o ewentualną prowizję maklerską Firmy Inwestycyjnej lub innego podmiotu.

Zapis składany przez Inwestora Indywidualnego powinien być opłacony w pełnej wysokości wynikającej z iloczynu liczby Obligacji objętej zapisem i Ceny Emisyjnej powiększonej o ewentualną prowizję maklerską, poprzez :

- (i) w przypadku złożenia zapisu za pośrednictwem podmiotu uczestniczącego w Ofercie, prowadzącego rachunek papierów wartościowych na rzecz Inwestora, w chwili złożenia zapisu, środki na opłacenie zapisu, są blokowane na rachunku pieniężnym przypisanym do rachunku papierów wartościowych należącego do Inwestora, prowadzonym na rzecz Inwestora przez podmiot uczestniczący w Ofercie, za pośrednictwem którego składany jest zapis. Podmiot

przyjmujący zapis od Inwestora jest odpowiedzialny za zablokowanie środków pieniężnych na dokonanie wpłaty na obligacje objęte zapisem, na rachunku pieniężnym Inwestora, o którym mowa w zdaniu poprzednim.

- (ii) w przypadku złożenia zapisu za pośrednictwem podmiotu uczestniczącego w Ofercie, który nie prowadzi rachunku papierów wartościowych na rzecz Inwestora, wymagana wpłata na Obligacje objęte zapisem musi zostać dokonana wyłącznie w formie przelewów w złotych na wydzielony rachunek bankowy prowadzony przez podmiot uczestniczący w Ofercie za pośrednictwem którego zapis jest składany. Wpłat można dokonywać przelewem, który powinien zawierać adnotację: "Imię i nazwisko (Nazwa), PESEL (REGON albo nr KRS), adnotacja „wpłata na obligacje serii..... Marvipol Development S.A.". Informacja o numerze rachunku bankowego, na jaki powinna zostać dokonana wpłata, będzie dostępna w miejscach przyjmowania zapisów, a także zostanie wskazana w formularzu zapisu na Obligacje.

Zapis składany przez Inwestora Instytucjonalnego powinien być opłacony albo w pełnej wysokości wynikającej z iloczynu liczby Obligacji, określonej w informacji o wstępnej alokacji przekazanej Inwestorowi Instytucjonalnemu przez Firmę Inwestycyjną i Ceny Emisyjnej, poprzez (i) złożenie prawidłowych zleceń rozrachunku przez będącego uczestnikiem bezpośrednim KDPW Inwestora Instytucjonalnego lub podmiot prowadzący jego Rachunek, oraz (ii) udostępnienie środków niezbędnych do rozliczenia i rozrachunku przez KDPW (na zasadzie delivery versus payment) nabycia przez Inwestora Instytucjonalnego Obligacji w liczbie określonej w informacji o przydziale doręczonej Inwestorowi Instytucjonalnemu przez Firmę Inwestycyjną w imieniu Emitenta albo najpóźniej w chwili składania zapisu na Obligacje danej serii, w pełnej wysokości wynikającej z iloczynu liczby Obligacji danej serii objętych zapisem i Ceny Emisyjnej, powiększonej o ewentualną prowizję maklerską podmiotu, za pośrednictwem którego składany jest zapis.

Wpłata Inwestora Indywidualnego w niepełnej wysokości oznacza, iż zapis jest ważny, z zastrzeżeniem, że w trakcie dokonywania przydziału Obligacji danej serii, podstawą do przydziału będzie liczba Obligacji, za które została dokonana pełna wpłata. Brak wpłat na Obligacje danej serii w wyżej określonym terminie powoduje nieważność całego zapisu.

Za okres pomiędzy wpłatą na Obligacje a Datą Emisji (także w przypadku decyzji Emitenta o przesunięciu Daty Emisji) inwestorom nie będą przysługiwać żadne pożytki z tytułu wpłaconych środków tytułem opłacenia zapisu na Obligacje. Pożytki te pobierane będą przez Firmę Inwestycyjną lub podmioty biorące udział w Ofercie wchodzących w skład konsorcjum dystrybucyjnego, którzy przeznaczą je na poprawienie jakości świadczonych usług maklerskich.

Nabycie Obligacji od Emitenta nastąpi w wyniku:

- rejestracji Obligacji dokonanej zgodnie z § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW na podstawie zgodnych prawidłowych zleceń rozrachunku (w tym dla Inwestorów Instytucjonalnych na zasadzie delivery versus payment). Rejestracja Obligacji zgodnie z § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW będzie mogła zostać zastosowana pod warunkiem uprzedniego podjęcia przez GPW stosownej uchwały w sprawie dopuszczenia Obligacji danej serii do obrotu na Rynku Regulowanym, albo
- zapisania w Ewidencji, w wyniku czego Agent Emisji będzie zobowiązany w terminie 2 Dni Roboczych od dnia utworzenia Ewidencji do dokonania rejestracji Obligacji w Depozycie.



Emitent w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji określi tryb w jakim będą rejestrowane Obligacje.

#### **5.1.6. Pełny opis sposobu oraz daty podania wyników oferty do publicznej wiadomości**

Po dokonaniu przydziału Obligacji danej serii, w terminie do dwóch tygodni od dnia zakończenia przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii informacja o wyniku Oferty danej serii Obligacji oraz stopie redukcji zostanie opublikowana przez Emitenta Raportem Bieżącym oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www\[.\]marvipol\[.\]pl](http://www.marvipol.pl)) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www\[.\]michaelstrom\[.\]pl](http://www.michaelstrom.pl)) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

#### **5.1.7. Procedura wykonania praw pierwokupu, zbywalność praw poboru oraz sposób postępowania z prawami poboru, których nie wykonano**

Z emisją Obligacji nie jest związane jakiegokolwiek prawo pierwokupu.

### **5.2. PLAN DYSTRYBUCJI I PRZYDZIAŁU**

#### **5.2.1. Kategorie potencjalnych inwestorów, którym oferowane są papiery wartościowe**

Oferta Obligacji emitowanych w ramach Programu będzie prowadzona jedynie na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

Osobami będącymi zarówno rezydentami, jak i nierezydentami w rozumieniu przepisów Prawa Dewizowego uprawnionymi do składania zapisów na Obligacje są:

- a) osoby fizyczne,
- b) osoby prawne, oraz
- c) jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej.

Emitent zamierza oferować swoje Obligacje zarówno Inwestorom Indywidualnym, jak i oraz Inwestorom Instytucjonalnym. Emitent w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji określi rodzaj Inwestorów, do których kierowana będzie Oferta. Po dokonaniu przydziału Obligacji danej serii, informacje o wyniku Oferty danej serii Obligacji oraz stopie redukcji zostanie opublikowana przez Emitenta Raportem Bieżącym oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www\[.\]marvipol\[.\]pl](http://www.marvipol.pl)) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www\[.\]michaelstrom\[.\]pl](http://www.michaelstrom.pl)) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

Inwestorzy będą zawiadamiani o liczbie przydzielonych Obligacji danej serii zgodnie z wewnętrznymi regulacjami podmiotu przyjmującego zapis, z tym że Inwestorzy Instytucjonalni zostaną zawiadomieni

o liczbie Obligacji wstępnie im przydzielonych, w celu umożliwienia opłacenia zapisu, jeżeli rozliczenie i rozrachunek dokonywany jest przez KDPW (na zasadzie *delivery versus payment*).

Rozpoczęcie obrotu Obligacjami danej serii na Rynku Regulowanym nie jest uzależnione od poinformowania Inwestorów o liczbie przydzielonych Obligacji

Nierezydenci zamierzający złożyć zapis na Obligacje winni zapoznać się z odpowiednimi przepisami kraju swojego pochodzenia oraz Prawa Dewizowego.

### **5.2.2. Procedura zawiadamiania składających zapisy o ilości przydzielonych papierów wartościowych wraz ze wskazaniem, czy dopuszczalne jest rozpoczęcie obrotu, zanim dokonano wspomnianego zawiadomienia**

Po dokonaniu przydziału Obligacji danej serii, informacje o wyniku Oferty danej serii Obligacji oraz stopie redukcji zostanie opublikowana przez Emitenta Raportem Bieżącym oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www\[.\]marvipol\[.\]pl](http://www[.]marvipol[.]pl)) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www\[.\]michaelstrom\[.\]pl](http://www[.]michaelstrom[.]pl)) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

Inwestorzy będą zawiadamiani o liczbie przydzielonych Obligacji danej serii zgodnie z wewnętrznymi regulacjami podmiotu przyjmującego zapis, z tym że Inwestorzy Instytucjonalni zostaną zawiadomieni o liczbie Obligacji wstępnie im przydzielonych, w celu umożliwienia opłacenia zapisu, jeżeli rozliczenie i rozrachunek dokonywany jest przez KDPW (na zasadzie *delivery versus payment*).

Rozpoczęcie obrotu Obligacjami danej serii na Rynku Regulowanym nie jest uzależnione od poinformowania Inwestorów o liczbie przydzielonych Obligacji

### **5.3. CENA**

Cena Emisyjna jednej Obligacji danej serii zostanie określona w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji i podana do publicznej wiadomości. Emitent może określić w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji Cenę Emisyjną równą wartości nominalnej albo Cenę Emisyjną różną w ramach danej serii, w zależności od dnia, w jakim Inwestor złoży zapis na Obligacje, jednak nie wyższą niż wartość nominalna (w takim przypadku Cena Emisyjna będzie rosła w kolejnych dniach przyjmowania zapisów zgodnie z tabelą wskazaną w Ostatecznych Warunkach Oferty).

#### **5.3.1. Wskazanie przewidywanej ceny, po której będą oferowane papiery wartościowe.**

Ostateczna cena emisyjna jednej Obligacji nie będzie wyższa niż cena maksymalna wynosząca 110% wartości nominalnej jednej Obligacji.

Dokonujący zapisu lub nabywca Obligacji nie zostanie obciążony żadnymi kosztami ani opłatami ze strony Emitenta ani Firmy Inwestycyjnej.

#### **5.4. PLASOWANIE I GWARANTOWANIE**

##### **5.4.1. Nazwa i adres koordynatora(-ów) całości oferty i jej poszczególnych części oraz, w zakresie znanym emitentowi lub oferującemu, podmiotów zajmujących się plasowaniem oferty w różnych krajach, w których ma ona miejsce**

Podmiotem świadczącym na rzecz Emitenta usługę oferowania zgodnie z Ustawą o Obrocie jest Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie. Dla poszczególnych serii Obligacji wyemitowanych w ramach Programu może zostać utworzone konsorcjum dystrybucyjne.

Emitent nie przewiduje koordynowania części Oferty przez inne podmioty ani plasowania Oferty w innych krajach niż Rzeczpospolita Polska.

Informacja o miejscach przyjmowania zapisów zostanie udostępniona w ogłoszeniu zamieszczonym w formie elektronicznej na stronie internetowej Emitenta ([www\[.\]marvipol\[.\]pl](http://www[.]marvipol[.]pl)) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www\[.\]michaelstrom\[.\]pl](http://www[.]michaelstrom[.]pl)) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

##### **5.4.2. Nazwy i adresy upoważnionych płatników i podmiotów świadczących usługi depozytowe w każdym kraju**

Płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Książęca 4, a także za pośrednictwem Depozytariuszy. Jedynym podmiotem świadczącym usługi depozytowe będzie KDPW.

##### **5.4.3. Nazwa i adres podmiotów, które podjęły się gwarantowania emisji na zasadach subemisji usługowej, oraz nazwa i adres podmiotów, które podjęły się plasowania oferty bez wiążącego zobowiązania lub na zasadzie "dołożenia wszelkich starań" Wskazanie istotnych cech umów, wraz z ustalonym limitem gwarancji. W sytuacji, gdy gwarancja nie obejmuje całej emisji, należy wskazać część niepodlegającą gwarancji. Wskazanie całkowitej kwoty prowizji za gwarantowanie i za plasowanie emisji**

Przed rozpoczęciem Oferty Emitent zawarł umowę o organizowanie programu emisji obligacji z Firmą Inwestycyjną. Umowa przewiduje podjęcie przez Firmę Inwestycyjną działań, na zasadzie należytej staranności, zmierzających do pozyskania inwestorów, którzy obejmą Obligacje.

Na Datę Prospektu nie jest znana liczba przydzielonych Obligacji oferowanych w ramach Programu z uwzględnieniem podziału na Inwestorów Indywidualnych i Inwestorów Instytucjonalnych, w związku z tym nie jest możliwe wskazanie ostatecznej kwoty prowizji z tytułu plasowania emisji.

Przy założeniu, iż łączna wartość Obligacji oferowanych w ramach Programu Emisji Obligacji wyniesie 200 mln złotych, całkowity koszt prowizji za plasowanie maksymalnie może wynieść około 7 mln zł.

Ostateczne koszty oferty obciążające Emitenta oraz w szczególności wpływy pieniężne netto z oferty możliwe będą do obliczenia po zakończeniu emisji każdej kolejnej serii Obligacji i zostaną podane przez Emitenta do publicznej wiadomości po zakończeniu każdej kolejnej serii Obligacji.

Na dzień zatwierdzenia Prospektu Emitent nie zawarł umowy o gwarancję emisji i nie planuje zawierania umowy o gwarancję emisji. W przypadku zawarcia takich umów Emitent poinformuje o tym fakcie w formie suplementu do Prospektu. Suplement będzie zawierał informacje o warunkach umowy o gwarantowanie emisji oraz zasadach, terminie i sposobie płatności przez gwaranta.

#### **5.4.4. Data sfinalizowania umowy o gwarantowanie emisji**

Nie wyznaczono daty sfinalizowania umowy o gwarantowanie emisji, ponieważ Emitent nie zawarł umowy o gwarantowanie emisji.

## **6. DOPUSZCZENIE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH DO OBROTU I USTALENIA DOTYCZĄCE OBROTU**

### **6.1. WSKAZANIE, CZY OFEROWANE PAPIERY WARTOŚCIOWE SĄ LUB BĘDĄ PRZEDMIOTEM WNIOSKU O DOPUSZCZENIE DO OBROTU W CELU ICH DYSTRYBUCJI NA RYNKU REGULOWANYM LUB RYNKACH PAŃSTW TRZECICH, NA RYNKU ROZWOJU MŚP LUB NA WIELOSTRONNEJ PLATFORMIE OBROTU, WRAZ Z OKREŚLENIEM TYCH RYNKÓW. INFORMACJE TE NIE MOGĄ STWARZAĆ WRAŻENIA, ŻE ZGODA NA DOPUSZCZENIE DO OBROTU ZOSTANIE Z PEWNOŚCIĄ WYDANA**

Intencją Emitenta jest, aby inwestorzy mogli jak najwcześniej obracać nabytymi Obligacjami.

Jeśli emisja Obligacji poszczególnej serii dojdzie do skutku na poziomie zapewniającym spełnienie warunków dopuszczenia Obligacji na rynek regulowany, Emitent zamierza wystąpić do organizatora obrotu z wnioskiem o wyrażenie zgody na dopuszczenie, oraz z wnioskiem o wyrażenie zgody na wprowadzenie Obligacji danej serii do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW w ramach systemu Catalist.

Jedynie w przypadku, jeśli po zakończeniu przyjmowania zapisów nie zostaną spełnione warunki dopuszczenia Obligacji na rynek regulowany, Zarząd Spółki podejmie decyzję o zmianie rynku notowania Obligacji z rynku regulowanego prowadzonego przez GPW, na Alternatywny System Obrotu prowadzony przez GPW w ramach systemu Catalist. Informacja taka zostanie podana przez Emitenta w formie suplementu do Prospektu po jego zatwierdzeniu przez KNF (suplement ten będzie podany do publicznej wiadomości w ten sam sposób, w jaki zostanie opublikowany Prospekt), opublikowanego przed dokonaniem przydziału Obligacji, a termin ich przydziału, w związku z uprawnieniem inwestorów do uchylecia się od skutków prawnych zapisu zostanie stosownie przesunięty. Ostateczną decyzję w zakresie rynku notowań Zarząd Spółki podejmie po zakończeniu Oferty na podstawie struktury Obligatariuszy i wielkości emisji.

Każdorazowo Zarząd podejmie działania mające na celu zarejestrowanie w KDPW Obligacji danej serii. Emitent dąży do wszelkich starań, aby niezwłocznie po dokonaniu przydziału Obligacje zostały zarejestrowane w KDPW.

Emitent przewiduje, iż dopuszczenie do obrotu Obligacji poszczególnych serii będzie możliwe w terminie 6 tygodni od daty dokonania przydziału Obligacji. Przewidywany termin dopuszczenia Obligacji danej serii do obrotu na GPW zostanie wskazany w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji w pkt. 2. (TERMINY ZWIĄZANE Z OFERTĄ OBLIGACJI).

**6.2. WSZYSTKIE RYNKI REGULOWANE LUB RYNKI PAŃSTW TRZECICH, RYNEK ROZWOJU MŚP LUB WIELOSTRONNE PLATFORMY OBROTU, NA KTÓRYCH, ZGODNIE Z WIEDZĄ EMITENTA, ZOSTAŁY JUŻ DOPUSZCZONE DO OBROTU PAPIERY WARTOŚCIOWE TEJ SAMEJ KLASY CO PAPIERY WARTOŚCIOWE, KTÓRE MAJĄ BYĆ PRZEDMIOTEM OFERTY PUBLICZNEJ LUB DOPUSZCZONE DO OBROTU**

Poniższa tabela zawiera zestawienie wyemitowanych i niewykupionych na dzień zatwierdzenia Prospektu przez Emitenta obligacji notowanych na Rynku Regulowanym Catalyst prowadzonym przez GPW:

Nazwa skrócona nadana przez GPW	Kod ISIN nadany przez KDPW	Seria	Liczba obligacji niewykupionych na Datę Prospektu	Łączna wartość nominalna serii niewykupiona na Datę Prospektu	Data wykupu
MVP0825	PLMRVDV00045	P2021A	50.000	50.000.000,00 zł	03.08.2025 r.,
MV10825	PLMRVDV00052	P2021B	20.000	20.000.000,00 zł.	03.08.2025 r.,

Poniższa tabela zawiera zestawienie wyemitowanych i niewykupionych na dzień zatwierdzenia Prospektu przez Emitenta obligacji notowanych w Alternatywnym Systemie Notowań Catalyst prowadzonym przez GPW:

Nazwa skrócona nadana przez GPW	Kod ISIN nadany przez KDPW	Seria	Liczba obligacji niewykupionych na Datę Prospektu	Łączna wartość nominalna serii niewykupiona na Datę Prospektu	Data wykupu
MVP1222	PLMRVDV00037	Y	1.200	12.000.000 zł	12.12.2022 r.
MVP0524	PLO229500049	AC	78.000	78.000.000 zł	10.05.2024 r
MVP1024	PLO229500056	AD	116.000	116.000.000 zł	21.10.2024 r

### **6.3. W PRZYPADKU DOPUSZCZENIA DO OBROTU NA RYNKU REGULOWANYM - NAZWA I ADRES PODMIOTÓW POSIADAJĄCYCH WIĄŻĄCE ZOBOWIĄZANIE DO DZIAŁANIA JAKO POŚREDNICY W OBROCI NA RYNKU WTÓRNYM, ZAPEWNIAJĄC PŁYNNOŚĆ ZA POMOCĄ KWOTOWANIA OFERT KUPNA I SPRZEDAŻY, ORAZ OPIS PODSTAWOWYCH WARUNKÓW ICH ZOBOWIĄZAŃ**

Zgodnie z § 88 ust. 1 Regulaminu GPW animatorem emitenta jest członek giełdy lub podmiot, o którym mowa w § 60 ust. 2 Regulaminu GPW, nie będący członkiem giełdy, który na podstawie umowy z emitentem zobowiąże się do wspomagania płynności danego instrumentu finansowego.

Animator zobowiązał się do stałego zgłaszania na własny rachunek ofert (zleceń) kupna i sprzedaży Obligacji Emitenta w celu podtrzymania płynności papieru wartościowego.

Michael / Ström Dom Maklerski S.A. zawarł również umowę z Giełdą Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. o pełnienie funkcji animatora rynku dla Obligacji Emitenta zgodnie z zasadami określonymi Regulaminem GPW

### **6.4. CENA EMISYJNA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH**

Cena emisyjna jednej Obligacji emitowanych w ramach II Programu ustalana będzie przez Emitenta odrębnie dla każdej serii Obligacji i zostanie przedstawiona w odpowiednich Ostatecznych Warunkach Emisji w pkt 1.

## **7. DODATKOWE INFORMACJE**

### **7.1. DORADCY**

#### **Firma Inwestycyjna**

Usługi związane z przeprowadzaniem oferty publicznej Obligacji oraz wprowadzeniem Obligacji do obrotu rzecz Emitenta świadczy Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie przy Al. Jerozolimskich 100, 00-807 Warszawa, wpisany do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem KRS 0000712428.

#### **Doradca prawny**

Usługi związane z doradztwem prawnym na rzecz Emitenta w zakresie przygotowania projektów uchwał organów korporacyjnych Emitenta związanych z Programem Emisji Obligacji i Ostatecznych Warunków Emisji, przygotowaniem części Prospektu wskazanych w Części III pkt. 1.1.3. Prospektu, a także bieżące doradztwo prawne w sprawach związanych z realizacją Programu świadczy BDO Legal Łatała i Wspólnicy Sp. k. z siedzibą w Krakowie (adres: 30-102 Kraków, ul. Morawskiego 5), wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem KRS: 0000048231.

**7.2. WSKAZANIE INNYCH INFORMACJI W DOKUMENCIE OFERTOWYM, KTÓRE ZOSTAŁY ZBADANE PRZEZ BIEGŁYCH REWIDENTÓW LUB W PRZYPADKU KTÓRYCH BIEGLI REWIDENCI DOKONALI PRZEGLĄDU ORAZ W ODNIESIENIU DO KTÓRYCH SPORZĄDZILI ONI SPRAWOZDANIE**

Za wyjątkiem opinii biegłego rewidenta dotyczącej skonsolidowanych sprawozdań finansowych, które zostały zamieszczone w Prospekcie przez odesłanie, w Prospekcie nie zostały zamieszczone informacje zbadane przez biegłych rewidentów lub przejrzane przez uprawnionych biegłych rewidentów.

**7.3. RATINGI KREDYTOWE, KTÓRE PRYZNANO PAPIEROM WARTOŚCIOWYM NA WNIOSEK EMITENTA LUB PRZY PRYZNAWANIU KTÓRYCH EMITENT WSPÓŁPRACOWAŁ. KRÓTKIE OBJAŚNIENIE ZNACZENIA RATINGÓW, JEŻELI ZOSTAŁO TO UPRZEDNIO OPUBLIKOWANE PRZEZ PODMIOT PRYZNAJĄCY RATING**

Emitentowi ani emitowanym przez niego dłużnym papierom wartościowym nie zostały przyznane żadne ratingi kredytowe.

## WYKAZ SKRÓTÓW

<b>Agent Kalkulacyjny</b>	Firma Inwestycyjna
<b>APM</b>	alternatywne pomiary wyników dostarczające dodatkowych informacji na temat sytuacji finansowej Emitenta przedstawiając stosowne wyjaśnienia i powody ich zastosowania (wytyczne ESMA „Alternatywne pomiary wyników (APM)” – 05/10/2015 ESMA/2015/1415pl)
<b>ASO, Alternatywny System Obrotu</b>	alternatywny system obrotu w rozumieniu Ustawy o Obrocie, tj. prowadzony poza rynkiem regulowanym wielostronny system kojarzący oferty kupna i sprzedaży instrumentów finansowych w taki sposób, że do zawarcia transakcji dochodzi w ramach tego systemu, zgodnie z określonymi zasadami oraz w sposób niemający charakteru uznaniowego
<b>Catalyst</b>	zorganizowany rynek dłużnych instrumentów finansowych w Polsce
<b>Cena Emisyjna</b>	cena nabycia jednej Obligacji danej serii określaną w Ostatecznych Warunkach Danej Serii Obligacji
<b>Data Prospektu, Dzień Prospektu</b>	dzień, w którym Prospekt został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego tj. 24 sierpnia 2022 roku
<b>Depozytariusz</b>	podmiot prowadzący Rachunek Obligacji
<b>Doradca Prawny</b>	BDO Legal Łatała i Wspólnicy Sp. k. z siedzibą w Krakowie
<b>Dz. U.</b>	Dziennik Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej
<b>Dzień Emisji</b>	oznacza dzień, w którym Obligacje zostaną zarejestrowane w Ewidencji za pośrednictwem Agenta Emisji albo dzień, w którym po raz pierwszy prawa z takiej Obligacji zostaną zarejestrowane w Depozycie
<b>Dzień Płatności</b>	każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu
<b>Dzień Płatności Odsetek</b>	ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu
<b>Dzień Roboczy</b>	każdy dzień tygodnia z wyjątkiem sobót i niedziel oraz innych dni ustawowo wolnych od pracy, w którym KDPW prowadzi



	działalność operacyjną, umożliwiającą podejmowanie czynności związanych z przenoszeniem Obligacji i rozliczeniem płatności świadczeń z tytułu Obligacji
<b>Dzień Ustalenia Praw</b>	piąty Dzień Roboczy przed danym Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem: (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta oraz (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta
<b>Dzień Wcześniejszego Wykupu</b>	dzień, o którym mowa w poz. 4.9.1. IV części Prospektu – "Dokument ofertowy"
<b>Dzień Wykupu</b>	dzień, o którym mowa w poz. 4.7.2.1. IV części Prospektu – "Dokument ofertowy"
<b>Emitent, Spółka</b>	Marvipol Development S.A. z siedzibą w Warszawie
<b>euro</b>	jednostka monetarna Unii Europejskiej
<b>Ewidencja</b>	ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie
<b>Firma Inwestycyjna</b>	Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie
<b>GPW</b>	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie
<b>Grupa, Grupa Emitenta</b>	Emitent i Podmioty z Grupy Emitenta
<b>GUS</b>	Główny Urząd Statystyczny
<b>Inwestor</b>	Podmiot (osoba fizyczna, prawna lub jednostka nieposiadająca osobowości prawnej) zainteresowany nabyciem Obligacji, będący Inwestorem Indywidualnym lub Inwestorem Instytucjonalnym
<b>Inwestor Indywidualny</b>	podmiot zainteresowany nabyciem Obligacji nie będący Inwestorem Instytucjonalnym

<b>Inwestor Instytucjonalny</b>	podmiot, o którym mowa w art. 3 pkt 39b lit. a) – j) Ustawy o Obrocie
<b>K.c., Kodeks cywilny</b>	Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 1145 z późn. zm.)
<b>K.p.c., Kodeks postępowania cywilnego</b>	Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1460 z późn. zm.)
<b>K.s.h., Kodeks Spółek Handlowych</b>	Ustawa z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 505 z późn. zm.)
<b>Kapitał Własny</b>	oznacza sumę kapitału zakładowego, kapitału zapasowego, kapitału z aktualizacji wyceny, pozostałych kapitałów rezerwowych, zysku z lat ubiegłych, zysku netto oraz odpisów z zysku netto roku obrotowego, wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta, skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub skonsolidowanym kwartalnym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta
<b>KDPW</b>	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
<b>KNF, Komisja</b>	Komisja Nadzoru Finansowego
<b>KRS</b>	Krajowy Rejestr Sądowy
<b>MSR</b>	Międzynarodowe Standardy Rachunkowości
<b>MSSF</b>	Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związane z nimi interpretacje ogłoszone w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej
<b>Należność Główna</b>	kwota równa wartości nominalnej jednej Obligacji
<b>NBP</b>	Narodowy Bank Polski
<b>Obligacje</b>	obligacje emitowane przez Emitenta na podstawie Warunków Emisji
<b>Obligatariusz</b>	oznacza podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji, zaś po zarejestrowaniu Obligacji w Depozycie posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego

	<p>rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym lub w Rejestrze Sponsora Emisji</p>
<b>Odsetki, Oprocentowanie</b>	<p>oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 4.8.3IV części Prospektu – "Dokument ofertowy"</p>
<b>Oferta</b>	<p>oferta publiczna Obligacji danej serii przeprowadzana w oparciu o Prospekt</p>
<b>Okres Odsetkowy</b>	<p>każdy następny po Pierwszym Okresie Odsetkowym okres czasu, który rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem)</p>
<b>Ordynacja podatkowa</b>	<p>Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja Podatkowa (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1325 z późn. zm.)</p>
<b>Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii</b>	<p>ostateczne warunki emisji Obligacji danej serii, stanowiące część szczegółowych warunków oferty Obligacji danej serii; ustalone przez Emitenta, w formie zgodnej ze wzorem stanowiącym Załącznik nr 4 do Prospektu</p>
<b>Podmiot Zależny</b>	<p>jednostka z Grupy Emitenta za wyjątkiem Emitenta</p>
<b>Podmioty z Grupy Emitenta</b>	<p>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 Emitenta lub które zostaną opisane w najbliższym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta, z wyłączeniem Emitenta</p>
<b>Podstawowe Warunki Emisji</b>	<p>warunki emisji obligacji zawarte w Załączniku nr 3 do Prospektu</p>
<b>Poz.</b>	<p>Pozycja</p>
<b>Prawo Dewizowe</b>	<p>ustawa z dnia 27 lipca 2002 r. Prawo dewizowe (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 160 z późn. zm.)</p>
<b>Prawo Restrukturyzacyjne</b>	<p>ustawa z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 814 z późn. zm.)</p>

<b>Prawo Upadłościowe</b>	ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 1228)
<b>Program Emisji Obligacji, Program</b>	program emisji obligacji ustanowiony na podstawie uchwały zarządu Emitenta z dnia 10 czerwca 2022 r. w sprawie drugiego programu emisji obligacji publicznych, na podstawie której to uchwały Emitent ustanowił program emisji obligacji na okaziciela emitowanych w ramach programu emisji obligacji, w którym łączna kwota nominalna obligacji nie przekroczy 200.000.000,00 PLN
<b>Prospekt</b>	niniejszy prospekt podstawowy sporządzony przez Emitenta i zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w związku z ofertami publicznymi Obligacji w ramach Programu Emisji
<b>PU</b>	powierzchnia użytkowa (m <sup>2</sup> )
<b>PUM</b>	powierzchnia użytkowa mieszkalna (m <sup>2</sup> )
<b>PUU</b>	powierzchnia użytkowa usługowa (m <sup>2</sup> )
<b>Rachunek Obligacji</b>	Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy
<b>Rachunek Papierów Wartościowych</b>	rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie
<b>Rachunek Zbiorczy</b>	rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie
<b>Rada Nadzorcza</b>	rada nadzorcza Emitenta
<b>Raport Bieżący</b>	raport bieżący, o którym mowa w załączniku nr 4 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu GPW
<b>Regulacje KDPW</b>	obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych
<b>Rejestr Sponsora Emisji</b>	prowadzony przez Firmę Inwestycyjną rejestr osób nabywających Obligacje w ramach Oferty
<b>Rozporządzenie Delegowane</b>	Rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2019/980 z dnia 14 marca 2019 r. uzupełniające rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 w odniesieniu do formatu, treści, weryfikacji i zatwierdzania prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów

	wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym, i uchylające rozporządzenie Komisji (WE) nr 809/2004
<b>Rozporządzenie MAR</b>	Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku) oraz uchylające dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE
<b>Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych</b>	Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014
<b>Rozporządzenie Prospektowe</b>	Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE
<b>S.A.</b>	Spółka akcyjna
<b>Sp. k.</b>	Spółka komandytowa
<b>Sp. z o.o.</b>	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
<b>Sprawozdanie Finansowe</b>	(i) sporządzone zgodnie z MSSF roczne jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta oraz skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Emitenta wraz z opinią biegłego rewidenta, (ii) sporządzone zgodnie z MSSF kwartalne i półroczne skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Emitenta (iii) sporządzone zgodnie z MSSF kwartalne i półroczne jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta
<b>Statut</b>	statut Emitenta
<b>Stopa Bazowa</b>	dla Obligacji o zmiennej stopie procentowej stopa bazowa wskazana w Ostatecznych Warunkach Danej Serii, mająca zastosowanie do obliczenia Odsetek

<b>Stopa Procentowa</b>	wartość wyrażona w procentach, na podstawie której następuje obliczenie wysokości odsetek
<b>Strona Internetowa</b>	Strona internetowa Emitenta znajdująca się pod adresem: www[.]marvipol[.]pl lub innym, który go zastąpi
<b>Ustawa o Biegłych Rewidentach</b>	Ustawa z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (tj. Dz. U. 2020, poz. 1415 z późn. zm.)
<b>Ustawa o CIT, U.p.o.p.</b>	Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 865 z późn. zm.)
<b>Ustawa o Obligacjach</b>	Ustawa z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 1208 z późn. zm.)
<b>Ustawa o Obrocie, Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowym</b>	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 89 z późn. zm.).
<b>Ustawa o Ofercie, Ustawa o Ofercie Publiczne</b>	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 2080 z późn. zm.)
<b>Ustawa o PCC, U.p.c.c.</b>	Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1406 z późn. zm.)
<b>Ustawa o PIT, U.p.d.o.f.</b>	Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 1387 z późn. zm.)
<b>Ustawa o Rachunkowości</b>	Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 217 z późn. zm.)
<b>Walne Zgromadzenie</b>	walne zgromadzenie Emitenta
<b>Warunki Emisji</b>	dla Obligacji danej serii – Podstawowe Warunki Emisji Obligacji oraz Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii
<b>WIBOR</b>	referencyjna wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym (ang. Warsaw Interbank Offered Rate)
<b>Wskaźnik Dźwigni Finansowej</b>	ma znaczenie nadane w punkcie 11.2 Podstawowych Warunków Emisji.
<b>Zarząd</b>	zarząd Emitenta

<b>Zgromadzenie Obligatariuszy</b>	oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Ustawą o Obligacjach
<b>zł, PLN</b>	złoty, prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej
<b>Zadłużenie Finansowe</b>	oznacza każde oprocentowane (dyskontowe) zobowiązanie w szczególności wynikające z umowy pożyczki, kredytu, wystawienia weksla, emisji obligacji lub innych papierów dłużnych oraz zobowiązań do zapłaty wynikających z udzielonego poręczenia, gwarancji lub przystąpienia do długu z wyłączeniem (i) weksli wystawianych na zabezpieczenie wykonania zobowiązań Emitenta lub Podmiotów z Grupy Emitenta, (ii) gwarancji oraz poręczeń udzielanych w związku z prowadzeniem Podstawowej Działalności Gospodarczej przez Emitenta lub Podmioty z Grupy Emitenta, w tym gwarancji i poręczeń udzielanych przez Emitenta lub Podmioty z Grupy Emitenta za zobowiązania Emitenta lub Podmiotów z Grupy (iii) zobowiązań Emitenta lub Podmiotów z Grupy Emitenta wobec ich udziałowców, komandytariuszy, komplementariuszy, akcjonariuszy oraz podmiotów powiązanych nie należących do Grupy Emitenta
<b>Żądanie Wcześniejszego Wykupu</b>	oznacza pisemne żądanie wykupu Obligacji złożone Emitentowi przez Obligatariusza w związku z wystąpieniem Przypadku Naruszenia

## WYKAZ ODESŁAŃ

W niniejszym Prospekcie zostały zamieszczone następujące odesłania:

- 1) Do skonsolidowanych danych finansowych Grupy Kapitałowej Emitenta za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r., które zostały przekazane do publicznej wiadomości w dniu 22 marca 2021 roku i są dostępne na stronie internetowej Emitenta:

[https://www.marvipol.pl/relacje/wp-content/uploads/2021/03/MD\\_SRR\\_2020\\_kor.zip](https://www.marvipol.pl/relacje/wp-content/uploads/2021/03/MD_SRR_2020_kor.zip)

- 2) Do sprawozdania z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Emitenta za 2020 rok, które dostępne jest na stronie internetowej Emitenta:

[https://www.marvipol.pl/relacje/wp-content/uploads/2021/03/MD\\_SRR\\_2020\\_kor.zip](https://www.marvipol.pl/relacje/wp-content/uploads/2021/03/MD_SRR_2020_kor.zip)

3) Do skonsolidowanych danych finansowych Grupy Kapitałowej Emitenta za okres od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2021 r., które zostały przekazane do publicznej wiadomości w dniu 18 marca 2022 roku i są dostępne na stronie internetowej Emitenta:

[https://www.marvipol.pl/relacje/wp-content/uploads/2022/03/MVP\\_SA\\_FY\\_2021\\_Skonsolidowane-sprawozdanie-finansowe.zip](https://www.marvipol.pl/relacje/wp-content/uploads/2022/03/MVP_SA_FY_2021_Skonsolidowane-sprawozdanie-finansowe.zip)

4) Do sprawozdania z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Emitenta za 2021 rok, które dostępne jest na stronie internetowej Emitenta:

[https://www.marvipol.pl/relacje/wp-content/uploads/2022/03/MVP\\_SA\\_FY\\_2021\\_Skonsolidowane-sprawozdanie-finansowe.zip](https://www.marvipol.pl/relacje/wp-content/uploads/2022/03/MVP_SA_FY_2021_Skonsolidowane-sprawozdanie-finansowe.zip)

5) Do skonsolidowanych danych finansowych Grupy Kapitałowej Emitenta za okres od 1 stycznia 2022 r. do 31 marca 2022 r., które zostały przekazane do publicznej wiadomości w dniu 27 maja 2022 roku i są dostępne na stronie internetowej Emitenta:

<https://www.marvipol.pl/relacje/wp-content/uploads/2022/05/MVP-S.A.-Raport-finansowy-Q1-2022-final.pdf>



## **ZAŁĄCZNIKI**

### **1. ZAŁĄCZNIK. STATUT EMITENTA**

#### **STATUT**

##### **Marvipol Development Spółki Akcyjnej**

##### **POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 1. 1. Firma Spółki brzmi: *Marvipol Development Spółka Akcyjna*.

2. Spółka może używać następującego skrótu firmy: *Marvipol Development S.A.* W dalszych postanowieniach niniejszego Statutu *Marvipol Development Spółka Akcyjna* określana jest jako „Spółka”.

§ 2. Siedzibą Spółki jest m. st. Warszawa.

§ 3. 1. Spółka działa na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej i za granicą.

2. Spółka może tworzyć oddziały i uczestniczyć w innych spółkach na terenie Rzeczypospolitej Polskiej i za granicą.

§ 4.1. Czas trwania Spółki jest nieoznaczony

2. Założycielami Spółki są:

- *MARVIPOL Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie,*

- *KSIĄŻEK HOLDING Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie,*

##### **PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI**

§ 5. Przedmiotem działalności Spółki jest:

1) *28.11.Z – Produkcja silników i turbin, z wyłączeniem silników lotniczych, samochodowych i motocyklowych;*

2) *28.29.Z – Produkcja pozostałych maszyn ogólnego przeznaczenia, gdzie indziej niesklasyfikowana;*

3) *28.92.Z – Produkcja maszyn dla górnictwa i do wydobywania oraz budownictwa;*

4) *28.99.Z – Produkcja pozostałych maszyn specjalnego przeznaczenia, gdzie indziej niesklasyfikowana;*

5) *29.10.A – Produkcja silników do pojazdów samochodowych (z wyłączeniem motocykli) oraz do ciągników rolniczych;*

- 6) 29.10.B – *Produkcja samochodów osobowych;*
- 7) 29.10.C – *Produkcja autobusów;*
- 8) 29.10.D – *Produkcja pojazdów samochodowych przeznaczonych do przewozu towarów;*
- 9) 29.10.E – *Produkcja pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli;*
- 10) 29.20.Z – *Produkcja nadwozi do pojazdów silnikowych; produkcja przyczep i naczep;*
- 11) 29.31.Z – *Produkcja wyposażenia elektrycznego i elektronicznego do pojazdów silnikowych;*
- 12) 29.32.Z – *Produkcja pozostałych części i akcesoriów do pojazdów silnikowych, z wyłączeniem motocykli;*
- 13) 30.99.Z – *Produkcja pozostałego sprzętu transportowego, gdzie indziej niesklasyfikowana;*
- 14) 31.09.Z – *Produkcja pozostałych mebli;*
- 15) 33.11.Z – *Naprawa i konserwacja metalowych wyrobów gotowych;*
- 16) 33.12.Z – *Naprawa i konserwacja maszyn;*
- 17) 33.13.Z – *Naprawa i konserwacja urządzeń elektronicznych i optycznych;*
- 18) 33.14.Z – *Naprawa i konserwacja urządzeń elektrycznych;*
- 19) 33.17.Z – *Naprawa i konserwacja pozostałego sprzętu transportowego;*
- 20) 33.19.Z – *Naprawa i konserwacja pozostałego sprzętu i wyposażenia;*
- 21) 33.20.Z – *Instalowanie maszyn przemysłowych, sprzętu i wyposażenia;*
- 22) 41.10.Z – *Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków;*
- 23) 41.20.Z – *Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych;*
- 24) 42.11.Z – *Roboty związane z budową dróg i autostrad;*
- 25) 42.12.Z – *Roboty związane z budową dróg szynowych i kolei podziemnej;*
- 26) 42.13.Z – *Roboty związane z budową mostów i tuneli;*
- 27) 42.21.Z – *Roboty związane z budową rurociągów przesyłowych i sieci rozdzielczych;*
- 28) 42.22.Z – *Roboty związane z budową linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych;*
- 29) 42.91.Z – *Roboty związane z budową obiektów inżynierii wodnej;*
- 30) 42.99.Z – *Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, gdzie indziej niesklasyfikowane;*

- 31) 43.11.Z – *Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych;*
- 32) 43.12.Z – *Przygotowanie terenu pod budowę;*
- 33) 43.13.Z – *Wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno-inżynierskich;*
- 34) 43.21.Z – *Wykonywanie instalacji elektrycznych;*
- 35) 43.22.Z – *Wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych;*
- 36) 43.29.Z – *Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych;*
- 37) 43.31.Z – *Tynkowanie;*
- 38) 43.32.Z – *Zakładanie stolarki budowlanej;*
- 39) 43.33.Z – *Posadzkarstwo; tapetowanie i oblicowywanie ścian;*
- 40) 43.34.Z – *Malowanie i szklenie;*
- 41) 43.39.Z – *Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych;*
- 42) 43.91.Z – *Wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych;*
- 43) 43.99.Z – *Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane;*
- 44) 45.11.Z – *Sprzedaż hurtowa i detaliczna samochodów osobowych i furgonetek;*
- 45) 45.19.Z – *Sprzedaż hurtowa i detaliczna pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli;*
- 46) 45.20.Z – *Konserwacja i naprawa pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli;*
- 47) 45.31.Z – *Sprzedaż hurtowa części i akcesoriów do pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli;*
- 48) 45.32.Z – *Sprzedaż detaliczna części i akcesoriów do pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli;*
- 49) 45.40.Z – *Sprzedaż hurtowa i detaliczna motocykli, ich naprawa i konserwacja oraz sprzedaż hurtowa i detaliczna części i akcesoriów do nich;*
- 50) 46.18.Z – *Działalność agentów specjalizujących się w sprzedaży pozostałych określonych towarów;*
- 51) 46.19.Z – *Działalność agentów zajmujących się sprzedażą towarów różnego rodzaju*
- 52) 46.44.Z – *Sprzedaż hurtowa wyrobów porcelanowych, ceramicznych i szklanych oraz środków czyszczących;*

- 53) 46.49.Z – Sprzedaż hurtowa pozostałych artykułów użytku domowego;
- 54) 46.72.Z – Sprzedaż hurtowa metali i rud metali;
- 55) 46.73.Z – Sprzedaż hurtowa drewna, materiałów budowlanych i wyposażenia sanitarnego;
- 56) 46.74.Z – Sprzedaż hurtowa wyrobów metalowych, oraz sprzętu i dodatkowego wyposażenia hydraulicznego i grzejnego;
- 57) 46.75.Z – Sprzedaż hurtowa wyrobów chemicznych;
- 58) 46.76.Z – Sprzedaż hurtowa pozostałych półproduktów;
- 59) 46.90.Z – Sprzedaż hurtowa niewyspecjalizowana;
- 60) 47.11.Z – Sprzedaż detaliczna prowadzona w niewyspecjalizowanych sklepach z przewagą żywności, napojów i wyrobów tytoniowych;
- 61) 47.19.Z – Pozostała sprzedaż detaliczna prowadzona w niewyspecjalizowanych sklepach;
- 62) 47.41.Z – Sprzedaż detaliczna komputerów, urządzeń peryferyjnych i oprogramowania prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach;
- 63) 47.42.Z – Sprzedaż detaliczna sprzętu telekomunikacyjnego prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach;
- 64) 47.43.Z – Sprzedaż detaliczna sprzętu audiowizualnego prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach;
- 65) 47.52.Z – Sprzedaż detaliczna drobnych wyrobów metalowych, farb i szkła prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach;
- 66) 47.53.Z – Sprzedaż detaliczna dywanów, chodników i innych pokryć podłogowych oraz pokryć ściennych prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach;
- 67) 47.54.Z – Sprzedaż detaliczna elektrycznego sprzętu gospodarstwa domowego prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach;
- 68) 47.59.Z – Sprzedaż detaliczna mebli, sprzętu oświetleniowego i pozostałych artykułów użytku domowego prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach;
- 69) 47.63.Z – Sprzedaż detaliczna nagrań dźwiękowych i audiowizualnych prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach;
- 70) 47.71.Z – Sprzedaż detaliczna odzieży prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach;
- 71) 47.75.Z – Sprzedaż detaliczna kosmetyków i artykułów toaletowych prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach;

- 72) 47.77.Z – Sprzedaż detaliczna zegarków, zegarów oraz biżuterii prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach;
- 73) 47.91.Z – Sprzedaż detaliczna prowadzona przez domy sprzedaży wysyłkowej lub Internet;
- 74) 47.99.Z – Pozostała sprzedaż detaliczna prowadzona poza siecią sklepową, straganami i targowiskami;
- 75) 49.31.Z – Transport lądowy pasażerski, miejski i podmiejski;
- 76) 49.32.Z – Działalność taksówek osobowych;
- 77) 49.39.Z – Pozostały transport lądowy pasażerski, gdzie indziej niesklasyfikowany;
- 78) 49.41.Z – Transport drogowy towarów;
- 79) 49.42.Z – Działalność usługowa związana z przeprowadzkami;
- 80) 52.10.A – Magazynowanie i przechowywanie paliw gazowych;
- 81) 52.10.B – Magazynowanie i przechowywanie pozostałych towarów;
- 82) 52.21.Z – Działalność usługowa wspomagająca transport lądowy;
- 83) 52.24.A – Przeładunek towarów w portach morskich;
- 84) 52.24.B – Przeładunek towarów w portach śródlądowych;
- 85) 52.24.C – Przeładunek towarów w pozostałych punktach przeładunkowych;
- 86) 52.29.A – Działalność morskich agencji transportowych;
- 87) 52.29.B – Działalność śródlądowych agencji transportowych;
- 88) 52.29.C – Działalność pozostałych agencji transportowych;
- 89) 53.20.Z – Pozostała działalność pocztowa i kurierska;
- 90) 55.10.Z – Hotele i podobne obiekty zakwaterowania;
- 91) 55.20.Z – Obiekty noclegowe turystyczne i miejsca krótkotrwałego zakwaterowania;
- 92) 55.30.Z – Pola kempingowe (włączając pola dla pojazdów kempingowych) i pola namiotowe;
- 93) 55.90.Z – Pozostałe zakwaterowanie;
- 94) 56.10.A – Restauracje i inne stałe placówki gastronomiczne;
- 95) 56.10.B – Ruchome placówki gastronomiczne;
- 96) 56.21.Z – Przygotowywanie i dostarczanie żywności dla odbiorców zewnętrznych (katering);

- 97) 56.29.Z – *Pozostała usługowa działalność gastronomiczna;*
- 98) 56.30.Z – *Przygotowywanie i podawanie napojów;*
- 99) 58.19.Z – *Pozostała działalność wydawnicza;*
- 100) 58.21.Z – *Działalność wydawnicza w zakresie gier komputerowych;*
- 101) 58.29.Z – *Działalność wydawnicza w zakresie pozostałego oprogramowania;*
- 102) 62.01.Z – *Działalność związana z oprogramowaniem;*
- 103) 62.02.Z – *Działalność związana z doradztwem w zakresie informatyki;*
- 104) 62.03.Z – *Działalność związana z zarządzaniem urządzeniami informatycznymi;*
- 105) 62.09.Z – *Pozostała działalność usługowa w zakresie technologii informatycznych i komputerowych;*
- 106) 63.11.Z – *Przetwarzanie danych; zarządzanie stronami internetowymi (hosting) i podobna działalność;*
- 107) 63.12.Z – *Działalność portali internetowych;*
- 108) 63.99.Z – *Pozostała działalność usługowa w zakresie informacji, gdzie indziej niesklasyfikowana;*
- 109) 64.19.Z – *Pozostałe pośrednictwo pieniężne;*
- 110) 64.20.Z – *Działalność holdingów finansowych;*
- 111) 64.30.Z – *Działalność trustów, funduszy i podobnych instytucji finansowych;*
- 112) 64.91.Z – *Leasing finansowy;*
- 113) 64.92.Z – *Pozostałe formy udzielania kredytów;*
- 114) 64.99.Z – *Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych;*
- 115) 66.11.Z – *Zarządzanie rynkami finansowymi;*
- 116) 66.12.Z – *Działalność maklerska związana z rynkiem papierów wartościowych i towarów giełdowych;*
- 117) 66.19.Z – *Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych;*
- 118) 66.21.Z – *Działalność związana z oceną ryzyka i szacowaniem poniesionych strat;*
- 119) 66.22.Z – *Działalność agentów i brokerów ubezpieczeniowych;*

- 120) 66.29.Z – Pozostała działalność wspomagająca ubezpieczenia i fundusze emerytalne;
- 121) 66.30.Z – Działalność związana z zarządzaniem funduszami;
- 122) 68.10.Z – Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;
- 123) 68.20.Z – Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi;
- 124) 68.31.Z – Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami;
- 125) 68.32.Z – Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie;
- 126) 69.10.Z – Działalność prawnicza;
- 127) 69.20.Z – Działalność rachunkowo-księgową; doradztwo podatkowe;
- 128) 70.10.Z – Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych;
- 129) 70.21.Z – Stosunki międzyludzkie (public relations) i komunikacja;
- 130) 70.22.Z – Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania;
- 131) 71.11.Z – Działalność w zakresie architektury;
- 132) 71.12.Z – Działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne;
- 133) 71.20.B – Pozostałe badania i analizy techniczne;
- 134) 72.19.Z – Badania naukowe i prace rozwojowe w dziedzinie pozostałych nauk przyrodniczych i technicznych;
- 135) 73.11.Z – Działalność agencji reklamowych;
- 136) 73.12.A – Pośrednictwo w sprzedaży czasu i miejsca na cele reklamowe w radio i telewizji;
- 137) 73.12.B – Pośrednictwo w sprzedaży miejsca na cele reklamowe w mediach drukowanych;
- 138) 73.12.C – Pośrednictwo w sprzedaży miejsca na cele reklamowe w mediach elektronicznych (Internet);
- 139) 73.12.D – Pośrednictwo w sprzedaży miejsca na cele reklamowe w pozostałych mediach;
- 140) 73.20.Z – Badanie rynku i opinii publicznej;
- 141) 74.10.Z – Działalność w zakresie specjalistycznego projektowania;
- 142) 74.20.Z – Działalność fotograficzna;
- 143) 74.30.Z – Działalność związana z tłumaczeniami;

- 144) 74.90.Z – *Pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej niesklasyfikowana;*
- 145) 77.11.Z – *Wynajem i dzierżawa samochodów osobowych i furgonetek;*
- 146) 77.12.Z – *Wynajem i dzierżawa pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli;*
- 147) 77.21.Z – *Wypożyczanie i dzierżawa sprzętu rekreacyjnego i sportowego;*
- 148) 77.29.Z – *Wypożyczanie i dzierżawa pozostałych artykułów użytku osobistego i domowego;*
- 149) 77.31.Z – *Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń rolniczych;*
- 150) 77.32.Z – *Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń budowlanych;*
- 151) 77.33.Z – *Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń biurowych, włączając komputery;*
- 152) 77.34.Z – *Wynajem i dzierżawa środków transportu wodnego;*
- 153) 77.35.Z – *Wynajem i dzierżawa środków transportu lotniczego;*
- 154) 77.39.Z – *Wynajem i dzierżawa pozostałych maszyn, urządzeń oraz dóbr materialnych, gdzie indziej niesklasyfikowanych;*
- 155) 77.40.Z – *Dzierżawa własności intelektualnej i podobnych produktów, z wyłączeniem prac chronionych prawem autorskim;*
- 156) 78.10.Z – *Działalność związana z wyszukiwaniem miejsc pracy i pozyskiwaniem pracowników;*
- 157) 78.20.Z – *Działalność agencji pracy tymczasowej;*
- 158) 78.30.Z – *Pozostała działalność związana z udostępnianiem pracowników;*
- 159) 79.11.A – *Działalność agentów turystycznych;*
- 160) 79.11.B – *Działalność pośredników turystycznych;*
- 161) 79.12.Z – *Działalność organizatorów turystyki;*
- 162) 79.90.A – *Działalność pilotów wycieczek i przewodników turystycznych;*
- 163) 79.90.B – *Działalność w zakresie informacji turystycznej;*
- 164) 79.90.C – *Pozostała działalność usługowa w zakresie rezerwacji, gdzie indziej niesklasyfikowana;*
- 165) 80.10.Z – *Działalność ochroniarska, z wyłączeniem obsługi systemów bezpieczeństwa;*
- 166) 80.20.Z – *Działalność ochroniarska w zakresie obsługi systemów bezpieczeństwa;*
- 167) 81.10.Z – *Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach;*



- 168) 81.21.Z – *Niespecjalistyczne sprzątnie budynków i obiektów przemysłowych;*
- 169) 81.22.Z – *Specjalistyczne sprzątnie budynków i obiektów przemysłowych;*
- 170) 81.29.Z – *Pozostałe sprzątnie;*
- 171) 81.30.Z – *Działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni;*
- 172) 82.11.Z – *Działalność usługowa związana z administracyjną obsługą biura;*
- 173) 82.19.Z – *Wykonywanie fotokopii, przygotowywanie dokumentów i pozostała specjalistyczna działalność wspomagająca prowadzenie biura;*
- 174) 82.20.Z – *Działalność centrów telefonicznych (call center);*
- 175) 82.30.Z – *Działalność związana z organizacją targów, wystaw i kongresów;*
- 176) 82.91.Z – *Działalność świadczona przez agencje inkasa i biura kredytowe;*
- 177) 82.92.Z – *Działalność związana z pakowaniem;*
- 178) 82.99.Z – *Pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej, gdzie indziej niesklasyfikowana;*
- 179) 85.59.B – *Pozostałe pozaszkolne formy edukacji, gdzie indziej niesklasyfikowane;*
- 180) 85.60.Z – *Działalność wspomagająca edukację;*
- 181) 86.10.Z – *Działalność szpitali;*
- 182) 86.21.Z – *Praktyka lekarska ogólna;*
- 183) 86.22.Z – *Praktyka lekarska specjalistyczna;*
- 184) 86.23.Z – *Praktyka lekarska dentystryczna;*
- 185) 86.90.A – *Działalność fizjoterapeutyczna;*
- 186) 86.90.B – *Działalność pogotowia ratunkowego;*
- 187) 86.90.C – *Praktyka pielęgniarek i położnych;*
- 188) 86.90.D – *Działalność paramedyczna;*
- 189) 86.90.E – *Pozostała działalność w zakresie opieki zdrowotnej, gdzie indziej niesklasyfikowana;*
- 190) 87.10.Z – *Pomoc społeczna z zakwaterowaniem zapewniająca opiekę pielęgniarzką;*
- 191) 87.20.Z – *Pomoc społeczna z zakwaterowaniem dla osób z zaburzeniami psychicznymi;*
- 192) 87.30.Z – *Pomoc społeczna z zakwaterowaniem dla osób w podeszłym wieku i osób niepełnosprawnych;*

- 193) 87.90.Z – Pozostała pomoc społeczna z zakwaterowaniem;
- 194) 88.10.Z – Pomoc społeczna bez zakwaterowania dla osób w podeszłym wieku i osób niepełnosprawnych;
- 195) 88.91.Z – Opieka dzienna nad dziećmi;
- 196) 88.99.Z – Pozostała pomoc społeczna bez zakwaterowania, gdzie indziej niesklasyfikowana;
- 197) 94.11.Z – Działalność organizacji komercyjnych i pracodawców;
- 198) 94.12.Z – Działalność organizacji profesjonalnych;
- 199) 94.99.Z – Działalność pozostałych organizacji członkowskich, gdzie indziej niesklasyfikowana;
- 200) 95.11.Z – Naprawa i konserwacja komputerów i urządzeń peryferyjnych;
- 201) 95.12.Z – Naprawa i konserwacja sprzętu (tele)komunikacyjnego;
- 202) 95.24.Z – Naprawa i konserwacja mebli i wyposażenia domowego;
- 203) 96.09.Z – Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana;

Jeżeli podjęcie działalności w wyżej określonym zakresie wymaga zezwoleń, bądź koncesji Spółka podejmie działalność w tym przedmiocie po uzyskaniu stosownych zezwoleń bądź koncesji.

#### **KAPITAŁ ZAKŁADOWY**

§ 6.1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi czterdzieści jeden milionów sześćset pięćdziesiąt dwa tysiące osiemset pięćdziesiąt dwa (41.652.852,00) złote i dzieli się na:

- sto tysięcy (100.000) akcji na okaziciela serii A o wartości nominalnej jeden złoty (1,00 zł) każda akcja,
- jeden tysiąc (1.000) akcji na okaziciela serii B o wartości nominalnej jeden złoty (1,00 zł) każda akcja.
- czterdzieści jeden milionów pięćset pięćdziesiąt jeden tysięcy osiemset pięćdziesiąt dwie (41.551.852) akcje na okaziciela serii C o wartości nominalnej jeden złoty (1,00 zł) każda akcja.

2. Kapitał zakładowy Spółki został w całości pokryty przed zarejestrowaniem Spółki.

3. Osobiste uprawnienia spółki Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie opisane w Statucie: (1) do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Zarządu, (2) do powierzania funkcji Prezesa Zarządu i Wiceprezesa Zarządu, (3) do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Rady Nadzorczej lub (4) do powierzania funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej przez spółkę Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie trwają tak długo jak spółka Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie jest uprawniona do wykonywania praw z akcji reprezentujących co najmniej 33,34% kapitału zakładowego Spółki.

*§ 7. Wszystkie akcje Spółki są akcjami zwykłymi, z którymi nie wiążą się żadne szczególne przywileje.*

*Na wniosek Akcjonariusza, Zarząd Spółki zamieni akcje na okaziciela tego Akcjonariusza na akcje imienne lub odwrotnie, za wyjątkiem akcji na okaziciela dopuszczonych lub wprowadzonych do obrotu na rynku zorganizowanym (tj. za wyjątkiem zarówno akcji wprowadzonych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu, jak również akcji dopuszczonych lub wprowadzonych do obrotu na rynku regulowanym), które nie mogą być zamieniane na akcje imienne.*

*Akcje są zbywalne.*

*§ 8. 1. Kapitał zakładowy może zostać podwyższony poprzez emisję nowych akcji lub poprzez podwyższenie wartości nominalnej dotychczasowych akcji. Podwyższenie kapitału zakładowego może być dokonane dopiero po całkowitym wpłaceniu dziewięciu dziesiątych dotychczasowego kapitału zakładowego, chyba że następuje łączenie się spółek.*

*2. Z zastrzeżeniem emisji akcji w ramach kapitału docelowego, o którym mowa w § 9 Statutu, każda nowa emisja akcji wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.*

*3. Akcjonariusze mają prawo pierwszeństwa do objęcia nowo emitowanych akcji, chyba że Walne Zgromadzenie postanowi inaczej w uchwale podjętej większością czterech piątych głosów oddanych lub następuje wyłączenie prawa poboru w trybie § 9 ust. 4 Statutu.*

*4. Z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, kapitał zakładowy może zostać podwyższony poprzez przeniesienie środków własnych Spółki zgromadzonych w kapitale zapasowym lub rezerwowym albo w drodze wydania akcjonariuszom nowych akcji w miejsce należnej im dywidendy.*

*5. Nowe akcje na okaziciela, które będą zdematerializowane, w rozumieniu obowiązujących przepisów prawa, będą uczestniczyć w dywidendzie według następujących zasad - akcje, które zostaną zapisane po raz pierwszy na rachunku papierów wartościowych:*

*a) najpóźniej w dniu dywidendy ustalonym w uchwale Walnego Zgromadzenia Spółki w sprawie podziału zysku, będą uczestniczyć w dywidendzie począwszy od zysku Spółki za poprzedni rok obrotowy, to znaczy od dnia 1 stycznia roku obrotowego poprzedzającego bezpośrednio rok obrotowy, w którym akcje te zostały zapisane po raz pierwszy na rachunku papierów wartościowych;*

*b) w dniu przypadającym po dniu dywidendy ustalonym w uchwale Walnego Zgromadzenia Spółki, o której mowa w pkt a), będą uczestniczyć w dywidendzie począwszy od zysku Spółki za rok obrotowy, w którym akcje te zostały zapisane po raz pierwszy na rachunku papierów wartościowych, to znaczy od dnia 1 stycznia tego roku obrotowego.*

*6. Spółka może emitować obligacje, w tym także obligacje zamienne oraz obligacje z prawem pierwszeństwa. Spółka może emitować warranty subskrypcyjne.*

*§ 9. 1. Zarząd Spółki jest upoważniony do podwyższania w okresie do dnia 25 listopada 2017r. kapitału zakładowego o kwotę 75.000,00 (siedemdziesiąt pięć tysięcy) złotych – stanowiącą kapitał*

docelowy, w drodze jednego lub kilku podwyższeń kapitału zakładowego w granicach określonego powyżej kapitału docelowego, przy czym akcje emitowane w ramach takiego podwyższenia mogą być obejmowane w zamian za wkłady pieniężne lub niepieniężne.

2. Upoważnienie Zarządu do podwyższania kapitału zakładowego oraz do emitowania nowych akcji w ramach kapitału docelowego wygasa z dniem 25 listopada 2017 r.

3. O ile przepisy obowiązującego prawa nie stanowią inaczej, Zarząd decyduje o wszystkich sprawach związanych z podwyższeniem kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego, w szczególności Zarząd jest upoważniony do:

a) określania w drodze Uchwały warunków każdego podwyższenia kapitału zakładowego oraz emisji i subskrypcji nowych akcji,

b) z zastrzeżeniem § 21 ust. 2 pkt i) Statutu, zawierania umów o subemisję inwestycyjną lub subemisję usługową, lub innych umów zabezpieczających powodzenie emisji akcji,

c) podejmowania Uchwał oraz innych działań w przedmiocie dematerializacji akcji oraz zawierania umów z Krajowym Depozytem (w rozumieniu Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi) o rejestrację akcji Spółki,

d) podejmowania Uchwał oraz innych działań w przedmiocie emisji akcji w drodze oferty publicznej lub ubiegania się o dopuszczenie akcji do obrotu na rynku regulowanym.

4. Za zgodą Rady Nadzorczej Zarząd, działając na podstawie upoważnienia, o którym mowa w ust. 1 powyżej, może pozbawić w całości lub w części prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy co do akcji nowych emisji dokonywanych w ramach kapitału docelowego, o którym mowa w ust. 1.

5. Uchwała Zarządu w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego wymaga formy aktu notarialnego.

6. Upoważnienie do podwyższenia kapitału zakładowego, o którym mowa w ust. 1, obejmuje możliwość emitowania warrantów subskrypcyjnych z terminem wykonania prawa zapisu upływającym nie później niż z końcem wskazanego tam okresu. Upoważnienie Zarządu do wyłączenia prawa poboru za zgodą Rady Nadzorczej, o którym mowa w ustępie 4, obejmuje także wyłączenie prawa poboru warrantów subskrypcyjnych.

§ 10. 1. Akcje mogą zostać umorzone dobrowolnie na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia, za zgodą akcjonariusza, którego umorzenie ma dotyczyć (umorzenie dobrowolne).

2. Uchwała Walnego Zgromadzenia o umorzeniu akcji określa sposób umorzenia i warunki umorzenia akcji, a w szczególności podstawę prawną umorzenia, wysokość wynagrodzenia przysługującego akcjonariuszowi akcji umorzonych bądź uzasadnienie umorzenia akcji bez wynagrodzenia (za zgodą danego akcjonariusza) oraz sposób obniżenia kapitału zakładowego.

3. W przypadku wyemitowania akcji imiennych Spółka może zlecić prowadzenie księgi akcyjnej bankowi lub firmie inwestycyjnej w Rzeczypospolitej Polskiej.

4. Akcjonariuszom nie wolno pobierać odsetek od wniesionych wkładów, jak również od posiadanych akcji.

### **WŁADZE SPÓŁKI**

§ 11. Organami Spółki są:

- a) Zarząd,
- b) Rada Nadzorcza,
- c) Walne Zgromadzenie.

### **ZARZĄD**

§ 12. 1. W skład Zarządu Spółki wchodzi od jednej do siedmiu osób. W przypadku Zarządu jednoosobowego Zarząd składa się z Prezesa Zarządu, natomiast w przypadku Zarządu wieloosobowego Zarząd składa się z Prezesa Zarządu, Wiceprezesów Zarządu i/albo Członków Zarządu.

2. Z zastrzeżeniem § 6 ust. 3 Statutu Spółki, spółce Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania czterech członków Zarządu. Członkom Zarządu powołanym przez spółkę Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie spółka Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie może powierzyć pełnienie funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesów Zarządu. Uprawnienia te są wykonywane w drodze doręczanego Spółce pisemnego oświadczenia o powołaniu lub odwołaniu danego członka Zarządu, czy też powierzeniu lub zwolnieniu z funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu. W przypadku powołania w skład Zarządu Spółki lub powierzenia funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu, do oświadczenia, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, należy załączyć oświadczenie o wyrażeniu przez daną osobę zgody na powołanie w skład Zarządu oraz, odpowiednio, pełnienie funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu. Jeśli spółka Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie nie powierzy funkcji Prezesa Zarządu w terminie jednego miesiąca od zajścia zdarzenia powodującego konieczność dokonania wyboru, czy też przed tym terminem jednego miesiąca od zajścia zdarzenia powodującego konieczność dokonania wyboru lub powierzenia funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu spółka Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie złoży oświadczenie o niekorzystaniu z uprawnienia do powoływania członka lub członków Zarządu lub powierzeniu funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu, wówczas powierzenia funkcji Prezesa Zarządu lub powołania nowego członka Zarządu i powierzenia mu funkcji Prezesa Zarządu może dokonać Rada Nadzorcza. Uprawnienie Rady Nadzorczej, o którym mowa w zdaniu poprzednim, nie dotyczy powoływania innych członków Zarządu niż członek Zarządu, któremu powierzona będzie funkcja Prezesa Zarządu. W przypadku wygaśnięcia przysługujących spółce Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie wskazanych w § 6 ust. 3 Statutu Spółki uprawnień osobistych do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Zarządu Spółki oraz powierzenia funkcji Prezesa Zarządu i/lub Wiceprezesa Zarządu, Rada Nadzorcza Spółki powołuje i

odwołuje wszystkich członków Zarządu Spółki, a także powierza funkcje Prezesa Zarządu i/lub Wiceprezesa Zarządu.

3. Niezależnie od postanowień § 12 ust. 2 Statutu, pozostałych członków Zarządu Spółki w liczbie od jednego do trzech Członków Zarządu może powołać i odwołać Rada Nadzorcza, przy czym powołanym przez Radę Nadzorczą Członkom Zarządu Rada Nadzorcza może powierzyć pełnienie funkcji Wiceprezesów Zarządu.

4. Kadencja każdego członka Zarządu wynosi 2 lata.

5. Regulamin Zarządu Spółki uchwała Rada Nadzorcza. Regulamin jest jawny i ogólnie dostępny.

6. Do zakresu działania Zarządu należą wszelkie sprawy Spółki nie zastrzeżone wyraźnie do kompetencji Walnego Zgromadzenia albo Rady Nadzorczej.

§ 13. 1. Zarząd pod przewodnictwem Prezesa zarządza majątkiem i sprawami Spółki i reprezentuje ją na zewnątrz. Zarząd kierując się interesem Spółki określa strategię i główne cele działania Spółki i przedkłada je Radzie Nadzorczej, po czym jest odpowiedzialny za ich wdrożenie i realizację. Zarząd dba o efektywność i przejrzystość systemu zarządzania Spółką oraz prowadzenie jej spraw zgodnie z przepisami prawa.

2. Uchwały Zarządu zapadają zwykłą większością głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu.

3. Zarząd może podejmować uchwały również w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumienia się na odległość. Uchwała jest ważna, gdy wszyscy członkowie Zarządu zostali powiadomieni o treści projektu uchwały.

4. Do kompetencji Prezesa Zarządu należy bieżące kierowanie i koordynowanie prac Zarządu, ogólny nadzór na terminowością prowadzenia spraw przez Zarząd, bieżący przydział zadań do realizacji dla innych członków Zarządu, rozstrzyganie ewentualnych sporów kompetencyjnych pomiędzy innymi członkami Zarządu. Oprócz prowadzenia spraw wynikających z podziału obowiązków w Zarządzie, Prezes Zarządu ma prawo każdorazowej kontroli każdej sprawy znajdującej się w kompetencjach Zarządu. Prezes Zarządu zatwierdza plan pracy Zarządu, zwołuje i ustala porządek obrad posiedzeń, kierując się w szczególności wnioskami członków Zarządu, przewodniczy posiedzeniom Zarządu.

§ 14.1 Do składania oświadczeń w imieniu Spółki uprawniony jest Prezes Zarządu samodzielnie albo Wiceprezes Zarządu łącznie z Wiceprezesem Zarządu lub członkiem Zarządu lub prokurentem, albo dwóch członków Zarządu łącznie albo jeden członek Zarządu łącznie z prokurentem.

14.2. Powołanie prokurenta wymaga zgody wszystkich członków Zarządu. Odwołać prokurę może każdy członek Zarządu.

§ 15. 1. Umowy o pracę i inne umowy z członkami Zarządu zawiera w imieniu Spółki pełnomocnik powołany przez Walne Zgromadzenie lub Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny wskazany przez Radę Nadzorczą jej członek, na podstawie uchwały Rady Nadzorczej zawierającej, w przypadku umowy o pracę, co najmniej zasady wynagradzania i istotne warunki zatrudnienia danego członka

Zarządu. Na podstawie stosownych uchwał Rady Nadzorczej Przewodniczący lub inny wskazany przez Radę Nadzorczą jej członek dokonuje innych czynności związanych ze stosunkiem pracy i innymi umowami zawartymi z członkami Zarządu.

2. Rada Nadzorcza może uchwalić regulamin wynagradzania członków Zarządu.

3. W sporach Spółki z członkami Zarządu Spółkę reprezentuje Rada Nadzorcza lub pełnomocnik powołany uchwałą Walnego Zgromadzenia.

§ 16. 1. Członek Zarządu może zajmować się interesami konkurencyjnymi jedynie za zgodą Spółki wyrażoną przez Radę Nadzorczą.

2. W przypadku sprzeczności interesów Spółki z interesami członka Zarządu, jego współmałżonka, krewnych i powinowatych do drugiego stopnia oraz osób, z którymi jest powiązany osobiście, członek Zarządu powinien Zarząd o tym fakcie poinformować i wstrzymać się od udziału w rozstrzyganiu takich spraw oraz może żądać zaznaczenia tego w protokole.

#### **RADA NADZORCZA**

§ 17. 1. Rada Nadzorcza Spółki liczy od pięciu do siedmiu osób. O liczbie członków Rady Nadzorczej decyduje – z zastrzeżeniem § 17 ust. 3 – Walne Zgromadzenie w drodze uchwały.

2. Kadencja członka Rady Nadzorczej wynosi trzy lata. Członek Rady Nadzorczej nie powinien rezygnować z pełnienia tej funkcji w trakcie kadencji, jeżeli mogłoby to uniemożliwić działanie Rady lub utrudnić terminowe podjęcie istotnej uchwały.

3. Z zastrzeżeniem § 6 ust. 3 Statutu spółce Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania członków Rady Nadzorczej w następującej liczbie:

- a) w przypadku pięcioosobowej Rady Nadzorczej spółce Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przysługuje uprawnienie osobiste do powoływania i odwoływania trzech Członków Rady Nadzorczej, oraz do powierzania członkowi Rady funkcji Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, natomiast
- b) w przypadku sześćoosobowej i siedmioosobowej Rady Nadzorczej Spółce Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przysługuje uprawnienie do powoływania i odwoływania czterech Członków Rady Nadzorczej oraz do powierzania członkowi Rady funkcji Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej.

Uprawnienia te są wykonywane w drodze doręczanego Spółce pisemnego oświadczenia o powołaniu lub odwołaniu danego członka Rady Nadzorczej, czy też powierzeniu lub zwolnieniu z funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej albo Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej. W przypadku powołania do oświadczenia, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, należy załączyć oświadczenie o wyrażeniu przez daną osobę zgody na powołanie w skład Rady Nadzorczej oraz, odpowiednio, o wyrażeniu zgody na pełnienie funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej albo Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej. Jeśli spółka Książek Holding Spółka z ograniczoną

odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie nie powoła odpowiedniej liczby członków Rady Nadzorczej czy też nie powierzy funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej lub Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej w terminie jednego miesiąca od zajścia zdarzenia powodującego konieczność dokonania wyboru, czy też przed tym terminem jednego miesiąca od zajścia zdarzenia powodującego konieczność dokonania wyboru członka Rady Nadzorczej lub powierzenia funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej lub Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, wówczas wyboru członka Rady Nadzorczej lub powierzenia funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej lub Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej może dokonać Walne Zgromadzenie. W przypadku wygaśnięcia przysługujących spółce Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie wskazanych w § 6 ust. 3 Statutu Spółki uprawnień osobistych do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Rady Nadzorczej Spółki oraz powierzania funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, Walne Zgromadzenie powołuje i odwołuje wszystkich członków Rady Nadzorczej Spółki, a także powierza funkcje Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej.

4. Niezależnie od postanowień § 17 ust. 3 Statutu, pozostałych członków Rady Nadzorczej Spółki w liczbie od dwóch do trzech Członków Rady Nadzorczej powołuje i odwołuje Walne Zgromadzenie.

5. Do Rady Nadzorczej mogą być powołani dwaj niezależni członkowie Rady Nadzorczej. Niezależnymi członkami Rady Nadzorczej mogą być osoby wolne od powiązań ze Spółką, akcjonariuszami lub pracownikami, które mogłyby istotnie wpłynąć na zdolność niezależnego członka do podejmowania bezstronnych decyzji, to jest spełniające warunki, o których mowa w ustępie 6 poniżej.

6. Niezależnym członkiem Rady Nadzorczej jest osoba, która spełnia łącznie następujące kryteria:

- a) nie jest i nie była pracownikiem Spółki albo osobą świadczącą na rzecz Spółki pracę lub usługi na innej podobnej podstawie prawnej w ciągu trzech lat poprzedzających wybór w skład Rady Nadzorczej, co dotyczy również podmiotów wchodzących w skład grupy kapitałowej, do której należy Spółka,
- b) nie pełniła w ciągu trzech lat poprzedzających wybór w skład Rady Nadzorczej żadnych funkcji w Zarządzie Spółki, co dotyczy również podmiotów wchodzących w skład grupy kapitałowej, do której należy Spółka,
- c) nie jest osobą bliską członka organu Spółki lub pracownika Spółki zatrudnionego na stanowisku kierowniczym, co dotyczy również członków organów lub pracowników zatrudnionych na stanowiskach kierowniczych w podmiotach wchodzących w skład grupy kapitałowej, do której należy Spółka,
- d) w ciągu trzech lat poprzedzających wybór w skład Rady Nadzorczej nie otrzymała od Spółki lub podmiotu wchodzącego w skład grupy kapitałowej, do której należy Spółka, wynagrodzenia poza wynagrodzeniem z tytułu pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej, nie jest osobą bliską osoby, która w ciągu ostatnich trzech lat poprzedzających wybór w skład Rady Nadzorczej otrzymała od



- Spółki lub podmiotu wchodzącego w skład grupy kapitałowej, do której należy Spółka, wynagrodzenia poza wynagrodzeniem z tytułu pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej,*
- e) nie posiada akcji reprezentujących ponad 10 (dziesięć) procent kapitału zakładowego Spółki; nie jest osobą bliską akcjonariusza będącego osobą fizyczną i posiadającego akcje reprezentujące ponad 10 (dziesięć) procent kapitału zakładowego Spółki,*
  - f) nie reprezentuje akcjonariusza lub akcjonariuszy posiadających akcje reprezentujące co najmniej 10 (dziesięć) procent kapitału zakładowego Spółki; nie jest członkiem organów, pracownikiem albo osobą świadczącą pracę lub usługi na innej podobnej podstawie prawnej na rzecz akcjonariusza lub akcjonariuszy posiadających akcje reprezentujące co najmniej 10 (dziesięć) procent kapitału zakładowego Spółki, co dotyczy również podmiotów wchodzących w skład grupy kapitałowej, do której należy akcjonariusz lub akcjonariusze,*
  - g) w ciągu trzech lat poprzedzających wybór w skład Rady Nadzorczej nie była pracownikiem obecnego lub byłego biegłego rewidenta Spółki,*
  - h) w ciągu trzech lat poprzedzających wybór w skład Rady Nadzorczej nie była członkiem organu zarządzającego podmiotu, w którym członek Zarządu Spółki pełnił funkcję członka organu nadzorującego.*

*7. Za osobę bliską dla celów ustępu poprzedzającego uznaje się małżonka, wstępnych, zstępnych, przysposobionych i przysposabiających, rodzeństwo i powinowatych w linii prostej do drugiego stopnia.*

*8. Wraz z oświadczeniem zawierającym zgodę na kandydowanie i wybór w skład Rady Nadzorczej kandydat na niezależnego członka Rady Nadzorczej składa pisemne oświadczenie, iż spełnia kryteria wskazane w ustępie 6 powyżej, wraz ze zobowiązaniem, iż niezwłocznie powiadomi Spółkę o każdym zdarzeniu, które spowoduje niespełnienie przez niego któregokolwiek z kryteriów wskazanych w powołanym ustępie.*

*9. Walne Zgromadzenie może uchwalić regulamin wynagradzania członków Rady Nadzorczej. Walne Zgromadzenie może ustanowić komitety Rady Nadzorczej, w szczególności komitet audytu lub komitet wynagrodzeń.*

*§ 18. Przewodniczący Rady Nadzorczej zwołuje posiedzenia Rady i przewodniczy na nich.*

*§ 19. 1. Rada Nadzorcza odbywa posiedzenia co najmniej raz na 4 miesiące, nie mniej niż 3 razy w roku.*

*2. Przewodniczący Rady Nadzorczej ma obowiązek zwołać w terminie dwóch tygodni, posiedzenie Rady Nadzorczej na pisemny wniosek Zarządu. Posiedzenie powinno odbyć się w ciągu 1 miesiąca od chwili złożenia wniosku. W razie nieobecności Przewodniczącego zastępuje go Wiceprzewodniczący.*

*3. Porządek obrad Rady Nadzorczej nie powinien być zmieniany lub uzupełniany w trakcie posiedzenia, chyba, że obecni są i wyrażają zgodę na taką zmianę lub uzupełnienie wszyscy*

*członkowie Rady Nadzorczej, lub jest to konieczne dla uchronienia Spółki przed szkodą lub dotyczy oceny konfliktu interesów pomiędzy członkiem Rady Nadzorczej a Spółką.*

*§ 20. 1. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały, jeżeli na posiedzeniu jest obecna co najmniej połowa jej członków, a wszyscy jej członkowie zostali zaproszeni. Zaproszenie uznaje się za skutecznie wykonane, jeżeli zostało ono doręczone członkowi Rady Nadzorczej osobiście lub gdy zostało nadane kurierem lub pocztą poleconą a także lub za pomocą poczty elektronicznej na adres wskazany na piśmie przez członka Rady Nadzorczej jako adres do korespondencji, co najmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia, z zastrzeżeniem zdania następnego. W sprawach pilnych lub nagłych zaproszenie uznaje się za skutecznie wykonane, jeżeli zostało ono doręczone osobiście członkowi Rady Nadzorczej lub gdy zostało nadane kurierem lub pocztą poleconą lub za pomocą poczty elektronicznej na adres wskazany na piśmie przez członka Rady Nadzorczej jako adres do korespondencji, co najmniej na 48 godzin przed terminem posiedzenia.*

*2. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały bezwzględną większością głosów oddanych, za wyjątkiem uchwał Rady Nadzorczej w sprawie zawieszania, z ważnych powodów, w czynnościach poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu oraz delegowania członków Rady Nadzorczej do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu, dla podjęcia których konieczne jest oddanie głosów za uchwałą przez wszystkich Członków Rady Nadzorczej. Uchwały w sprawie wyboru biegłego rewidenta dla przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółki, wymagają dla swojej ważności oddania głosu za podjęciem takiej uchwały przez co najmniej jednego niezależnego członka Rady Nadzorczej, o ile którykolwiek z członków niezależnych jest obecny na danym posiedzeniu Rady Nadzorczej.*

*3. Rada Nadzorcza uchwała swój regulamin, który szczegółowo określa tryb jej działania.*

*4. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady Nadzorczej, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej.*

*5. Z zastrzeżeniem przepisów prawa, dopuszczalne jest podejmowanie uchwał przez Radę Nadzorczą w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała jest ważna, gdy wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały w sposób określony w ustępie 1 powyżej.*

*§ 21. 1. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności. Rada Nadzorcza corocznie przedkłada Walnemu Zgromadzeniu zwięzłą ocenę sytuacji Spółki. Ocena ta powinna być udostępniona akcjonariuszom w terminie umożliwiającym zapoznanie się z nią przed Walnym Zgromadzeniem.*

*2. Oprócz spraw wskazanych w Statucie i w kodeksie spółek handlowych, do Rady Nadzorczej należy:*

- a) ustalenie wynagrodzenia i formy prawnej zatrudnienia członków Zarządu;*
- b) badanie bilansu oraz rachunku zysków i strat w zakresie ich zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym;*

- c) *badanie sprawozdania Zarządu oraz wniosków Zarządu co do podziału zysków lub pokrycia strat;*
- d) *składanie Walnemu Zgromadzeniu pisemnego sprawozdania z wyników czynności, o których mowa w pkt. b) i c);*
- e) *delegowanie członka lub członków Rady Nadzorczej do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu, którzy zostali odwołani, złożyli rezygnację albo z innych przyczyn nie mogą sprawować swoich czynności;*
- f) *uchwalanie regulaminu Zarządu;*
- g) *uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej;*
- h) *wybór biegłego rewidenta dla przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółki;*
- i) *podejmowanie Uchwały w przedmiocie wyrażenia zgody na zawarcie przez Zarząd umowy o subemisję inwestycyjną (w rozumieniu Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi).*
- j) *z zastrzeżeniem uprawnień osobistych przyznanych spółce Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, powoływanie, odwoływanie i zawieszanie członków Zarządu.*

*3. Nie wymagają zgody Rady Nadzorczej podejmowane przez Zarząd, w związku z podwyższeniem kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego, o którym mowa w § 9 Statutu, Uchwały w sprawach ustalenia ceny emisyjnej oraz wydania akcji w zamian za wkłady niepieniężne.*

*§ 22. Brak w składzie Rady Nadzorczej członków niezależnych, zmniejszenie się liczby członków Rady Nadzorczej poniżej liczby członków Rady Nadzorczej wyznaczonej w aktualnie obowiązującej uchwale w tym przedmiocie (jednak, o ile w danym momencie Rada Nadzorcza ma co najmniej pięciu członków) nie powodują braku zdolności Rady Nadzorczej do podejmowania uchwał. Zarząd winien w takiej sytuacji działać w celu doprowadzenia składu Rady Nadzorczej do zgodnego ze Statutem i obowiązującymi w danym czasie uchwałami Walnego Zgromadzenia. W razie gdyby z Rady Nadzorczej ustąpił jej Przewodniczący lub Wiceprzewodniczący (czy też osoby te zrezygnowały z funkcji), Rada Nadzorcza, na czas do momentu wyboru Przewodniczącego lub Wiceprzewodniczącego przez uprawnione osoby lub organy, ze swego grona może wybrać w głosowaniu tajnym, zależnie od okoliczności, osoby pełniące obowiązki Przewodniczącego Rady Nadzorczej lub Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, które to osoby wyposażone są we wszystkie kompetencje Przewodniczącego, lub odpowiednio, Wiceprzewodniczącego.*

### **WALNE ZGROMADZENIE**

*§ 23. 1. Walne Zgromadzenie obraduje jako zwyczajne lub nadzwyczajne.*

*2. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd.*

*3. Zwyczajne Walne Zgromadzenie powinno odbyć się w terminie sześciu miesięcy po upływie roku obrotowego.*

4. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd z własnej inicjatywy lub na wniosek akcjonariuszy reprezentujących co najmniej 1/20 kapitału zakładowego. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może również zwołać Rada Nadzorcza, jeżeli zwołanie go uzna za wskazane.

5. Zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia na wniosek akcjonariuszy, powinno nastąpić w ciągu dwóch tygodni od daty zgłoszenia wniosku.

6. Rada Nadzorcza może zwołać Zwyczajne Walne Zgromadzenie w przypadku, gdy Zarząd Spółki nie zwołał Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia w przepisany terminie.

7. Prawo zwołania Walnego Zgromadzenia przysługuje również akcjonariuszom reprezentującym co najmniej 1/2 kapitału zakładowego lub co najmniej 1/2 ogółu głosów w Spółce.

§ 24. 1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, chyba, że cały kapitał zakładowy Spółki jest reprezentowany na posiedzeniu i nikt z obecnych nie wniesie sprzeciwu, co do podjęcia uchwały nie objętej porządkiem obrad. Uchwała o zdjęciu z porządku obrad albo zaniechaniu rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad jest podejmowana jedynie w przypadku, gdy przemawiają za nią istotne powody. Wniosek w sprawie zdjęcia z porządku obrad albo zaniechania rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad wymaga szczegółowego umotywowania.

2. Zdjęcie z porządku obrad bądź zaniechanie rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad Walnego Zgromadzenia na wniosek akcjonariusza lub akcjonariuszy wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia, po uprzednio wyrażonej zgodzie przez wszystkich wnioskodawców obecnych na Walnym Zgromadzeniu. Uchwała o zdjęciu z porządku obrad bądź zaniechaniu rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad Walnego Zgromadzenia na wniosek akcjonariusza lub akcjonariuszy wymaga większości trzech czwartych głosów.

3. Rada Nadzorcza oraz akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej 1/20 kapitału akcyjnego, mogą żądać umieszczenia poszczególnych spraw na porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia.

4. Walne Zgromadzenie zwołane na wniosek akcjonariuszy powinno odbyć się w terminie wskazanym w żądaniu, a w razie istotnych co do tego przeszkód – w terminie umożliwiającym rozstrzygnięcie przez Walne Zgromadzenie spraw wnoszonych pod jego obrady.

5. Odwołanie Walnego Zgromadzenia, w którego porządku obrad na wniosek uprawnionych podmiotów umieszczono określone sprawy lub które zostało zwołane na taki wniosek jest możliwe tylko za zgodą wnioskodawców. Odwołanie następuje w taki sam sposób jak zwołanie, w każdym razie nie później niż na trzy tygodnie przed pierwotnie planowanym terminem. Zmiana terminu Walnego Zgromadzenia następuje w tym samym trybie co jego odwołanie.

§ 25. 1. Walne Zgromadzenia odbywają się w siedzibie Spółki.

2. Akcjonariusze mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. Zarząd Spółki upoważniony jest do określenia szczegółowych zasad takiego sposobu uczestnictwa akcjonariuszy w Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy, w tym

wymogów i ograniczeń niezbędnych do identyfikacji akcjonariuszy oraz zapewnienia bezpieczeństwa komunikacji elektronicznej.

3. Walne Zgromadzenie uchwała i zmienia regulamin Walnego Zgromadzenia; zmiany obowiązują od następnego Walnego Zgromadzenia.

§ 26. 1. Do kompetencji Walnego Zgromadzenia, poza sprawami wymienionymi wyraźnie w Statucie lub wynikającymi z przepisów kodeksu spółek handlowych, z zastrzeżeniem, iż do powzięcia uchwał, o których mowa w art. 415 § 1 – 4 kodeksu spółek handlowych, niezbędny jest udział w głosowaniu spółki Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, należy:

- a) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółki i sprawozdania Zarządu z działalności Spółki;
- b) podjęcie uchwały o podziale zysków lub o pokryciu strat;
- c) udzielenie członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków;
- d) zmiana Statutu Spółki, w tym zmiana przedmiotu przedsiębiorstwa Spółki;
- e) z zastrzeżeniem postanowień Statutu o kapitale docelowym, podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego Spółki;
- f) połączenie Spółki z inną spółką;
- g) przekształcenie Spółki;
- h) rozwiązanie i likwidacja Spółki;
- i) umorzenie akcji;
- j) wyrażenie zgody na nabycie własnych akcji w przypadku określonym w art. 362 §1 pkt 2 kodeksu spółek handlowych;
- k) emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa;
- l) zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części, ustanowienie na nim ograniczonego prawa rzeczowego;
- m) wszelkie postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody spowodowanej w związku z utworzeniem Spółki lub sprawowaniem zarządu lub nadzoru nad Spółką;
- n) zawarcie umowy o zarządzanie ze spółką dominującą, o której mowa w art. 7 kodeksu spółek handlowych;
- o) z zastrzeżeniem uprawnień osobistych przyznanych spółce Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej;
- p) inne sprawy wnioskowane przez Zarząd, Radę Nadzorczą lub poszczególnych akcjonariuszy.

2. Nabywanie lub zbywanie prawa własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości, a także obciążanie nieruchomości, w tym ustanawianie praw rzeczowych ograniczonych na nieruchomościach oraz składanie innych oświadczeń woli ze skutkiem dla uprawnień Spółki w stosunku do nieruchomości nie wymaga zgody Walnego Zgromadzenia.

3. Emisja obligacji i innych papierów wartościowych, w tym w drodze oferty publicznej, a także podejmowanie wszelkich działań mających na celu dematerializację, rejestrację w Krajowym Depozycie (w rozumieniu Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi) oraz dopuszczenie obligacji i innych papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym, z zastrzeżeniem § 26 ust. 1 pkt k) Statutu i bezwzględnie obowiązujących przepisów kodeksu spółek handlowych, nie wymaga zgody Walnego Zgromadzenia.

4. Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają bezwzględną większością głosów, jeżeli przepisy kodeksu spółek handlowych lub Statutu nie stanowią inaczej.

§ 27. Głosowanie jest jawne. Tajne głosowanie zarządza się przy wyborach oraz nad wnioskami o odwołanie członków organów lub likwidatorów Spółki, bądź o pociągnięcie ich do odpowiedzialności, jak również w sprawach osobowych.

§ 28. 1. Uchwały w sprawie istotnej zmiany przedmiotu działalności Spółki zapadają zawsze w jawnym głosowaniu imiennym, przy czym każdej akcji przysługuje jeden głos bez przywilejów lub ograniczeń.

2. Zmiana przedmiotu działalności Spółki może nastąpić bez obowiązku wykupu akcji jeżeli uchwała w sprawie zmiany przedmiotu działalności Spółki podjęta zostanie większością 2/3 głosów w obecności osób reprezentujących co najmniej połowę kapitału zakładowego.

§ 29. 1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub osoba przez niego wskazana, a w razie braku wskazania jakiegokolwiek inny członek Rady Nadzorczej lub członek Zarządu, po czym spośród osób uprawnionych do głosowania wybiera się przewodniczącego.

2. Uchwały formułowane są w taki sposób, by każdy uprawniony miał możliwość ich zaskarżenia; dotyczy to w szczególności zaniechania podjęcia uchwały w określonej sprawie ujętej w porządku obrad.

## **GOSPODARKA SPÓŁKI**

§ 30. Wewnętrzną organizację Spółki określa regulamin organizacyjny ustalony przez Zarząd.

§ 31. 1. Spółka prowadzi rzetelną rachunkowość zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy.

§ 32. 1. Spółka tworzy następujące kapitały:

a) kapitał zakładowy;

- b) *kapitał zapasowy - na pokrycie strat bilansowych - na który będą dokonywane coroczne odpisy, w wysokości nie mniejszej niż 8% (osiem procent) czystego zysku za dany rok obrotowy, do czasu kiedy kapitał zapasowy osiągnie wysokość równą wysokości 1/3 kapitału zakładowego;*
- c) *Spółka może tworzyć i likwidować uchwałą Walnego Zgromadzenia inne kapitały i fundusze celowe na początku i w trakcie roku obrotowego. W szczególności tworzy się kapitał rezerwowy na pokrycie poszczególnych wydatków lub strat.*

*2. Na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia mogą być także tworzone lub znoszone i wykorzystywane stosownie do potrzeb fundusze celowe. Funduszem celowym jest w szczególności zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.*

*§ 33. 1. Czysty zysk Spółki może być przeznaczony w szczególności na:*

- a) *kapitał zapasowy;*
- b) *dywidendę dla akcjonariuszy;*
- c) *inwestycje;*
- d) *kapitał rezerwowy tworzony w Spółce;*
- e) *inne kapitały lub fundusze;*
- f) *inne cele określone uchwałą Walnego Zgromadzenia.*

*2. Akcjonariusze mają prawo do udziału w zysku wykazanym w sprawozdaniu finansowym, zbadanym przez biegłego rewidenta, który został przeznaczony przez Walne Zgromadzenie do wypłaty akcjonariuszom, w kwotach nie wyższych niż obliczone na podstawie odpowiednich przepisów prawa.*

*3. Dzień dywidendy oraz termin wypłaty dywidendy ustala Walne Zgromadzenie w uchwale o podziale zysku.*

*4. Zarząd, po wyrażeniu zgody przez Radę Nadzorczą, jest upoważniony do wypłaty akcjonariuszom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego w wysokości nie wyższej niż wskazana w art. 349 § 2 kodeksu spółek handlowych, pod warunkiem, że Spółka posiada środki wystarczające na jej wypłatę.*

*§ 34. Biegłego rewidenta wybiera Rada Nadzorcza po przedstawieniu rekomendacji Zarządu. Spółka dokonuje zmiany biegłego rewidenta nie rzadziej niż raz na 5 lat. Rewidentem do spraw szczególnych nie może być podmiot pełniący obecnie lub w okresie, którego dotyczy badanie funkcję biegłego rewidenta w Spółce lub podmiotach od niej zależnych.*

## **ROZWIĄZANIE SPÓŁKI**

*§ 35. 1. Rozwiązanie Spółki powodują:*

- a) *uchwała Walnego Zgromadzenia o rozwiązaniu Spółki albo o przeniesieniu siedziby Spółki za granicę,*
- b) *ogłoszenie upadłości Spółki,*
- c) *inne przyczyny przewidziane prawem.*

*2. Do dnia złożenia wniosku o wykreślenie Spółki z rejestru rozwiązaniu może zapobiec uchwała Walnego Zgromadzenia powzięta wymagana dla zmiany Statutu większością głosów, oddanych w obecności akcjonariuszy reprezentujących co najmniej połowę kapitału zakładowego.*

*3. Likwidatorami są członkowie Zarządu, chyba że uchwała Walnego Zgromadzenia stanowi inaczej*

#### **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

*§ 36. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Statutem zastosowanie mają obowiązujące przepisy prawa w tym kodeksu spółek handlowych.*

*§ 37. Statut, regulaminy, informacje i dokumenty związane z Walnymi Zgromadzeniami, a także sprawozdania finansowe są dostępne w siedzibie Spółki i mogą być umieszczane na stronie internetowej Spółki.*



## **2. ZAŁĄCZNIK. UCHWAŁA DOTYCZĄCA USTANOWIENIA PROGRAMU EMISJI OBLIGACJI**

**Uchwała Zarządu nr 1  
Spółki pod firmą Marvipol Development S.A.  
z dnia 10 czerwca 2022 r.  
w sprawie Drugiego Programu Emisji Obligacji Publicznych**

Zarząd Spółki Marvipol Development S.A. z siedzibą w Warszawie ("Spółka"), postanawia, co następuje.

1. Ustala się drugi program emisji obligacji publicznych przez Spółkę w ramach którego Spółka może emitować obligacje ("Obligacje"), w trybie określonym w art. 33 pkt. 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach w terminie dwunastu miesięcy od dnia zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego prospektu podstawowego Spółki, przy czym:
  - 1) zostaną wyemitowane Obligacje o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 200.000.000,00 zł (słownie: dwieście milionów złotych 00/100);
  - 2) poszczególne serie Obligacji mogą mieć zróżnicowane szczegółowe warunki emisji, w tym zasady dotyczące oprocentowania i jego wysokości;
  - 3) Spółka może emitować jedną lub więcej serii Obligacji;
  - 4) świadczenia z Obligacji będą miały charakter wyłącznie pieniężny;
  - 5) Obligacje będą emitowane w złotych;
  - 6) wszystkie Obligacje każdej serii nie będą miały formy dokumentu i będą zdematerializowane, w tym celu Spółka zawrze z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych S.A. umowę lub umowy o rejestrację Obligacji;
  - 7) szczegółowe warunki emisji każdej serii Obligacji, w tym cena emisyjna Obligacji, zawarte będą w prospekcie podstawowym i ostatecznych warunkach poszczególnych emisji Obligacji;
  - 8) Obligacje będą emitowane jako obligacje niezabezpieczone;
  - 9) emisje kolejnych serii Obligacji będą dokonywane każdorazowo na mocy uchwały zarządu Spółki, w której określone zostaną ostateczne warunki emisji danej serii, w szczególności:
    - a) jednostkowa oraz łączna wartość nominalna Obligacji,
    - b) oprocentowanie Obligacji,
    - c) czas wykupu Obligacji,
    - d) okresy odsetkowe dla Obligacji danej serii,
    - e) rodzaj inwestorów, do których kierowana będzie oferta objęcia danej serii Obligacji.
2. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

### 3. ZAŁĄCZNIK. FORMULARZ PODSTAWOWYCH WARUNKÓW EMISJI

#### PODSTAWOWE WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

Niniejszy dokument („**Podstawowe Warunki Emisji**”) określa podstawowe warunki emisji, w tym prawa i obowiązki Spółki oraz Obligatariuszy, w odniesieniu do obligacji („**Obligacje**”) emitowanych przez **MARVIPOL DEVELOPMENT S.A.** z siedzibą w Warszawie przy ul. Prostej 32, 00-838 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000534585, posiadająca numer identyfikacji podatkowej NIP 527-272-60-50, REGON 360331494, o wpłaconym w całości kapitale zakładowym, którego wysokość wynosi 41.652.852,00 złotych („**Emitent**”, „**Spółka**”) w jednej lub większej liczbie serii w ramach drugiego Publicznego Programu Emisji Obligacji do maksymalnej łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji 200.000.000 PLN („**Program**” lub „**Program Emisji**”), na podstawie Uchwały o Programie oraz decyzji emisyjnych Emitenta zatwierdzających emisje poszczególnych serii Obligacji.

Szczegółowe warunki emisji Obligacji danej serii określone są w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii. Podstawowe Warunki Emisji oraz Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii stanowią łącznie warunki emisji danej serii Obligacji w rozumieniu art. 5 ust. 2 Ustawy o Obligacjach („**Warunki Emisji**”).

Niniejsze Podstawowe Warunki Emisji powinny być czytane łącznie z Ostatecznymi Warunkami Emisji Danej Serii oraz wszelkimi suplementami i Komunikatami aktualizującymi do Prospektu.

#### I. DEFINICJE I INTERPRETACJA

##### 1.1. Definicje

W niniejszych Warunkach Emisji, poniższe terminy będą miały następujące znaczenie:

„**Agent Emisji**” oznacza agenta emisji, w rozumieniu art. 7a Ustawy o obrocie, przy czym funkcja ta w odniesieniu do Obligacji została powierzona Firmie Inwestycyjnej;

„**Agent Dokumentacyjny**” oznacza Firmę Inwestycyjną.

„**Agent Kalkulacyjny**” oznacza Firmę Inwestycyjną

„**Agent Techniczny**” oznacza podmiot dokonujący rejestracji Obligacji poprzez konto pośrednika technicznego w rozumieniu Regulacji KDPW, przy czym funkcję Agenta Technicznego pełnić będzie Firma Inwestycyjna;

„**Brak Zezwolenia WIBOR**” oznacza, że administrator WIBOR nie otrzymał lub zostało mu cofnięte lub zawieszono zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania WIBOR, wskutek czego banki w Polsce nie mogą stosować WIBOR.

**„Cena Emisyjna”** oznacza cenę nabycia jednej Obligacji danej serii określaną w Ostatecznych Warunkach Danej Serii Obligacji;

**„Certyfikat Rezydencji”** oznacza certyfikat rezydencji, o którym mowa w art. 26 ust. 1 Ustawy o PDOP lub art. 29 ust. 2 Ustawy o PDOF.

**„Data Emisji”** oznacza dzień, w którym Obligacje zostaną zarejestrowane w Ewidencji za pośrednictwem Agenta Emisji albo dzień, w którym po raz pierwszy prawa z takiej Obligacji zostaną zarejestrowane w Depozycie.

**„Data Obliczenia”** ma znaczenie nadane w punkcie 11.2 Podstawowych Warunków Emisji.

**„Data Płatności Kwoty do Zapłaty”** oznacza dzień, w którym ma nastąpić płatność Kwoty do Zapłaty zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji.

**„Data Płatności Odsetek”** oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu.

**„Data Ustalenia Praw”** oznacza piąty Dzień Roboczy przed danym Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem: (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta oraz (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta.

**„Data Ustalenia Stopy Procentowej”** z zastrzeżeniem punktu 3.4(n) Podstawowych Warunków Emisji oznacza dzień przypadający na 4 Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Procentowa.

**„Data Wcześniejszego Wykupu”** oznacza dzień, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Datą Wykupu, zgodnie z postanowieniami Podstawowych Warunków Emisji.

**„Data Wykupu”** oznacza dzień wykupu danej Serii Obligacji określany w Ostatecznych Warunkach Danej Serii Obligacji.

**„Depozyt”** oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;

**„Dokumenty Programu”** oznacza Prospekt, suplementy, komunikaty aktualizacyjne, Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii, Świadcstwo Zgodności oraz w przypadku Obligacji notowanych na ASO – notę informacyjną, oraz każdy inny dokument określony przez Zgromadzenie Obligatariuszy i Emitenta jako Dokument Programu.

**„Dozwolona Gwarancja lub Poręczenie”** oznacza gwarancję lub poręczenie udzielone:

na zabezpieczenie finansowania uzyskanego w celu całkowitej spłaty Obligacji emitowanych na podstawie niniejszych Podstawowych Warunków Emisji;

na rzecz Podmiotu Zależnego lub Podmiotu Powiązanego, odpowiednio przez Emitenta, Podmiot Zależny lub Podmiot Powiązany; lub

w związku z transakcjami zbycia przez Emitenta lub Podmiot Zależny nieruchomości gruntowych lub lokalowych (asset deal) lub 100% udziałów w spółce z Grupy Kapitałowej Emitenta (share deal), w ramach których zawarto umowę przedwstępną lub umowę warunkową, a kupujący przekazał Emitentowi lub Podmiotowi Zależnemu zadatek lub zaliczkę w wykonaniu takiej umowy lub też udzielona gwarancja lub poręczenie stanowi standardowe rynkowe zabezpieczenie należytego wykonania takiej umowy proporcjonalne do ponoszonego ryzyka i zakładanych korzyści ekonomicznych.

**„Dozwolone Rozporządzenie”** oznacza rozporządzenie:

dokonane na warunkach powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym, gdzie zbywane składniki majątku według swojej wartości rynkowej zostały zastąpione innymi aktywami o takiej samej lub zbliżonej wartości rynkowej;

dokonywane w ramach Grupy Kapitałowej Emitenta oraz Podmiotów Powiązanych;

związane z przedmiotem działalności Emitenta wynikającym z wyciągu z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego dla Emitenta lub w statucie Emitenta;

inne niż wskazane w punktach od 0 do 0 powyżej, gdzie wartość księgową składników majątkowych będących przedmiotem rozporządzenia nie przekracza 1.000.000 PLN w roku kalendarzowym, proporcjonalnie do okresu zapadalności Obligacji.

**„Dozwolone Zabezpieczenie”** oznacza Zabezpieczenie:

ustanowione z mocy prawa;

ustanowione na zabezpieczenie Zadłużenia Finansowego Emitenta, Podmiotu Zależnego lub Podmiotu Powiązanego zaciągniętego w celu finansowania działalności wskazanej w wyciągu z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego dla Emitenta, Podmiotu Zależnego lub Podmiotu Powiązanego lub określoną w statucie czy umowie spółki Emitenta, Podmiotu Zależnego lub Podmiotu Powiązanego, według stanu na Dzień Emisji;

w postaci oświadczenia o poddaniu się egzekucji lub weksla in blanco wraz z deklaracją wekslową składane przez Emitenta, Podmiot Zależny lub Podmiot Powiązany w związku z Zadłużeniem Finansowym zaciąganym w celu finansowania działalności wskazanej w wyciągu z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego dla Emitenta, Podmiotu Zależnego lub Podmiotu Powiązanego lub określonej w statucie czy umowie spółki Emitenta, Podmiotu Zależnego lub Podmiotu Powiązanego, według stanu na Dzień Emisji;

ustanowione w celu refinansowania Obligacji lub innych obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji;

ustanowione przez podmiot trzeci na aktywach nabytych po cenie rynkowej (uwzględniającej obciążenie aktywa zabezpieczeniem i odpowiednio pomniejszonej) przez Emitenta lub Podmiot Zależny w toku działalności wskazanej w wyciągu z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego dla Emitenta lub Podmiotu Zależnego, lub określonej w statucie czy umowie spółki Emitenta lub Podmiotu Zależnego, według stanu na Dzień Emisji, pod warunkiem, że suma zabezpieczenia nie przekracza 10.000.000 PLN (przy czym kwota w walucie obcej będzie obliczona według średniego kursu NBP z dnia niedokonania w terminie płatności);

hipoteki lub wzmianki o roszczeniach lub roszczenia wpisane do odpowiednich ksiąg wieczystych lub w postaci oświadczenia o poddaniu się egzekucji, w związku z transakcjami zbycia przez Emitenta lub Podmiot Zależny nieruchomości gruntowych lub lokalowych lub (asset deal) lub 100% udziałów w spółce z Grupy Kapitałowej Emitenta (share deal), w ramach których zawarto umowę przedwstępną lub umowę warunkową, a kupujący przekazał Emitentowi lub Podmiotowi Zależnemu zadatek lub zaliczkę w wykonaniu takiej umowy lub też ustanowione zabezpieczenie stanowi standardowe rynkowe zabezpieczenie należytego wykonania takiej umowy proporcjonalne do ponoszonego ryzyka i zakładanych korzyści ekonomicznych;

inne niż wskazane w punktach od 0 do 0 powyżej, gdzie wartość księgowa składników majątkowych będących przedmiotem zabezpieczenia nie przekracza 1.000.000 PLN w roku kalendarzowym, proporcjonalnie do okresu zapadalności Obligacji.

**„Dzień Przekazania Świadcstwa Zgodności”** oznacza Dzień Roboczy, w którym Emitent dokonał przekazania Obligatariuszom Świadcstwa Zgodności zgodnie z postanowieniami punktu 11.1. (d) Podstawowych Warunków Emisji.

**„Dzień Roboczy”** oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela lub dzień ustawowo wolny od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną, umożliwiającą podejmowanie czynności związanych z przenoszeniem Obligacji i rozliczeniem płatności świadczeń z tytułu Obligacji.

**„Ewidencja”** oznacza ewidencję osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie;

**„Firma Inwestycyjna”** oznacza podmiot świadczący na rzecz Emitenta usługę oferowania zgodnie z Ustawą o Obrocie, tj. Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie;

**„GPW”** oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

**„Grupa Kapitałowa”** oznacza Emitenta oraz Podmioty Zależne.

**„Istotny Podmiot Zależny”** oznacza Podmiot Zależny, którego przychody przewyższają 5% skonsolidowanych przychodów Grupy Kapitałowej Emitenta lub którego aktywa przewyższają 5% skonsolidowanych aktywów Grupy Kapitałowej Emitenta, wskazanych w ostatnim opublikowanym zaudytowanym skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy Kapitałowej Emitenta.

**„Kapitały Własne”** ma znaczenie nadane w punkcie 11.2. Podstawowych Warunków Emisji.

**„KDPW”** oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.

„**Korekta**” oznacza określone zgodnie z punktem 3.4(k) Podstawowych Warunków Emisji wartość lub działanie, które jest stosowane aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym;

„**Kwota do Zapłaty**” oznacza kwotę równą wartości Należności Głównej, Kwoty Odsetek, którą Emitent jest zobowiązany zapłacić Obligatariuszowi zgodnie z Podstawowymi Warunkami Emisji.

„**Kwota Odsetek**” oznacza kwotę odsetek należną Obligatariuszowi z tytułu posiadanych przez niego Obligacji.

„**Marża**” oznacza wartość procentową określoną przez Emitenta w Ostatecznych Warunkach Danej Serii, służącą do ustalenia Stopy Procentowej Obligacji danej serii o oprocentowaniu zmiennym.

„**Materiały Przechowywane**” oznacza dokumenty, informacje i komunikaty publikowane w wykonaniu Ustawy o Obligacjach na Stronie Internetowej Emitenta w związku z Obligacjami.

„**Należność Główna**” oznacza w odniesieniu do jednej Obligacji kwotę odpowiadającą jej wartości nominalnej w danym czasie.

„**Nowe Obligacje**” ma znaczenie nadane w punkcie 6.2 Podstawowych Warunków Emisji.

„**Prospekt**” oznacza prospekt podstawowy sporządzony przez Spółkę i zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w związku z ofertami publicznymi Obligacji w ramach Programu Emisji i w celu ubiegania się o dopuszczenie niektórych serii Obligacji w obrotu na rynku regulowanym, wraz z suplementami i komunikatami aktualizującymi;

„**Obligatariusz**” oznacza podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji, zaś po zarejestrowaniu Obligacji w Depozycie posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym lub w Rejestrze Sponsora Emisji.

„**Obligatariusz Rolujący**” ma znaczenie nadane w punkcie 6.2 Podstawowych Warunków Emisji.

„**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 następcą, który będzie nadal obliczał lub publikował WIBOR

„**Ogłoszenie o Zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy**” oznacza ogłoszenie o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy, o którym mowa w 12.2(d) niniejszych Podstawowych Warunków Emisji.

„**Okres Odsetkowy**” oznacza okres od Daty Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do pierwszej Daty Płatności Odsetek (łącznie z tym dniem) oraz każdy następny okres trwający od poprzedniej Daty Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) do następnej Daty Płatności Odsetek (łącznie z tym dniem), z zastrzeżeniem, że ostatni Okres Odsetkowy może się okazać krótszy ze względu na dokonanie wcześniejszego wykupu Obligacji zgodnie z postanowieniami Podstawowych Warunków Emisji.

**„Opcja Emitenta Wcześniejszego Wykupu”** oznacza prawo Emitenta do dokonania wykupu Obligacji przed Datą Wykupu, na zasadach określonych w punkcie 6.3. (Wcześniejszy Wykup Obligacji przez Emitenta (Opcja Call)) Podstawowych Warunków Emisji.

**„Opcja Emitenta Wcześniejszego Wykupu (WIBOR)”** oznacza prawo Emitenta do dokonania wykupu Obligacji przed Datą Wykupu, na zasadach określonych w punkcie 6.4. (Wcześniejszy Wykup Obligacji przez Emitenta (WIBOR)) Podstawowych Warunków Emisji.

**„Opcja Wcześniejszego Wykupu”** ma znaczenie nadane w punkcie 7.1.(b) Podstawowych Warunkach Emisji.

**„Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii”** oznacza ostateczne warunki emisji danej serii Obligacji ustalone przez Emitenta, w formie zgodnej ze wzorem stanowiącym Załącznik nr 4 do Prospektu;

**„Papiery Dłużne”** oznaczają obligacje lub inne papiery dłużne o charakterze podobnym do obligacji, w tym weksle, prawa rządzącego oraz ich formy prawnej, przy czym dla uniknięcia wątpliwości, weksle stanowiące zabezpieczenie finansowania lub transakcji handlowych nie będą traktowane jak Papiery Dłużne i takie weksle stanowiąc będą Dozwolone Zabezpieczenie.

**„PLN”** oznacza złoty polski.

**„Podatek Dochodowy”** oznacza (i) zryczałtowany podatek dochodowy od osób prawnych w rozumieniu Ustawy o PDOP lub innego aktu prawnego, który tę ustawę zastąpi oraz (ii) zryczałtowany podatek dochodowy od osób fizycznych w rozumieniu Ustawy o PDOF lub innego aktu prawnego, który tę ustawę zastąpi.

**„Podmiot Powiązany”** oznacza inną niż Podmiot Zależny jednostkę powiązaną w rozumieniu przepisów Ustawy o Rachunkowości oraz jednostkę współzależną (współkontrolowaną) przez Emitenta w rozumieniu przepisów Ustawy o Rachunkowości której działalność wskazana jest w wyciągu z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego dla Emitenta lub określona jest w statucie Emitenta według stanu na Dzień Emisji, w której kapitale zakładowym (i) Emitent lub (ii) podmiot będącym 100% Podmiotem Zależnym Emitenta posiada co najmniej 30% udziałów lub akcji.

**„Podmiot Prowadzący Rachunek”** oznacza podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy, na którym zarejestrowane są Obligacje.

**„Podmiot Wyznaczający”** oznacza 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;

**„Podmiot Zależny”** oznacza podmiot w stosunku do którego Emitent jest spółką dominującą w rozumieniu art. 4 par. 1 pkt 4 ustawy z dnia 15 września 2000 roku Kodeks Spółek Handlowych.

**„Podstawa Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu”** oznacza każde ze zdarzeń wskazanych w punkcie 9. (Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu).

**„Postanowienia Kwalifikowane”** oznacza postanowienia kwalifikowane Podstawowych Warunków Emisji w rozumieniu art. 49 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.

**„Prawo Restrukturyzacyjne”** oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 814/2020 r. poz. 814, z późniejszymi zmianami).

**„Prawo Upadłościowe”** oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 roku prawo upadłościowe (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 1228, z późniejszymi zmianami).

**„Premia”** oznacza premię z tytułu realizacji Opcji Emitenta Wcześniejszego Wykupu, określaną w Ostatecznych Warunkach Danej Serii Obligacji.

**„Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania”** oznacza każde ze zdarzeń wskazanych w punkcie 8. (Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania).

**„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.

**„Rozporządzenie Prospektowe”** oznacza rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 roku w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylecia dyrektywy 2003/71/WE;

**„Rynek Regulowany”** oznacza rynek regulowany prowadzony przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. lub jej następców prawnych.

**„Seria”** oznacza serię obligacji wyemitowanych na podstawie Warunków Emisji o numerze wskazanym w Ostatecznych Warunkach Emisji.

**„Skorygowana Łączna Wartość Nominalna Obligacji”** ma znaczenie przypisane w art. 50 ust. 1 pkt. 2 Ustawy o Obligacjach.

**„Stopa Bazowa”** oznacza stopę bazową ustaloną zgodnie z punktem 3.4. (Ustalenie Stopy Procentowej).

**„Stopa Procentowa”** oznacza dla Obligacji o stałym oprocentowaniu wartość wyrażoną w procentach, a dla Obligacji o zmiennym Oprocentowaniu oznacza Stopę Bazową powiększoną o Marżę, na podstawie której następuje obliczenie wysokości Odsetek, zgodnie z punktem 3.4 (Ustalenie Stopy Procentowej), niniejszych Podstawowych Warunków Emisji;

**„Strona Internetowa Emitenta”** oznacza stronę internetową Emitenta znajdującą się pod adresem [www\[.\]marvipol\[.\]pl](http://www[.]marvipol[.]pl) lub każdą inną stroną internetową, która ją zastąpi w przypadku zaprzestania funkcjonowania.

**„Szczegółowe Zasady Działania KDPW”** oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;



„**Świadectwo Zgodności**” oznacza dokument określający Wskaźnik Dźwigni Finansowej sporządzony zasadniczo zgodnie ze wzorem stanowiącym Załącznik 1 (Wzór Świadectwa Zgodności) do Podstawowych Warunków Emisji, przygotowany i podpisany przez Emitenta.

„**Uchwała o Programie**” uchwała zarządu Emitenta z dnia 10 czerwca 2022 r. w sprawie: emisji obligacji na okaziciela emitowanych w ramach programu emisji obligacji, w którym łączna kwota nominalna emitowanych obligacji nie przekroczy 200.000.000,00 PLN;

„**Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy**” oznacza uchwałę Zgromadzenia Obligatariuszy ważnie podjętą zgodnie z Warunkami Emisji i Ustawą o Obligacjach.

„**Uprawnieni Obligatariusze**” oznacza Obligatariuszy reprezentujących co najmniej 1/10 Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji.

„**Ustawa o Obrocie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jednolity: Dz.U. z 2021 r., poz. 328, z późniejszymi zmianami).

„**Ustawa o PDOF**” oznacza ustawę z dnia 26 lipca 1991 roku o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 1128, z późniejszymi zmianami).

„**Ustawa o PDOP**” oznacza ustawę z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 1800, z późniejszymi zmianami).

„**Ustawa o Rachunkowości**” oznacza ustawę o rachunkowości z dnia 29 września 1994r. (tekst jednolity: Dz.U. z 2021, poz. 217, z późniejszymi zmianami).

„**Warunki Emisji**” oznacza dla Obligacji danej serii - Podstawowe Warunki Emisji oraz Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii;

„**WIBOR**” oznacza stopę procentową przyjętą na polskim rynku międzybankowym, po której banki są gotowe udzielać sobie kredytów. Informacje dotyczące wartości stopy WIBOR można uzyskać na stronie internetowej GPW Benchmark S.A. Stawki, których administratorem jest GPW Benchmark S.A. ustalone są na fixingu zgodnie z „Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR”, a następnie publikowane w danym dniu roboczym przez wyżej wymienionego administratora, lub za pośrednictwem uprawnionych dystrybutorów informacji;

„**Wskaźnik Alternatywny**” oznacza wskaźnik referencyjny ustalony zgodnie z pkt 3.4(i) – 3.4(o), który zastępuje WIBOR w sytuacjach opisanych w Podstawowych Warunkach Emisji;

„**Wskaźnik Dźwigni Finansowej**” ma znaczenie nadane w punkcie 11.2. Podstawowych Warunków Emisji.

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

**„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), z leasingu w rozumieniu przepisów Kodeksu Cywilnego, 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, umów kredytowych i innych umów mających na celu pozyskanie finansowania a zabezpieczanych w ten sposób; (iii) wartość zobowiązań pozabilansowych z tytułu rynkowej wyceny jakiejkolwiek 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) jakiejkolwiek kwoty będące rezultatem zawartych umów lub transakcji (w tym nabycie z odroczonej 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 płatności z tytułu leasingu; oraz (vi) inne zobowiązania finansowe w rozumieniu MSSF 16.

**„Zawiadomienie o Wcześniejszym Wykupie”** oznacza zawiadomienie o wcześniejszym wykupie Obligacji posiadanych przez Obligatariusza w związku z wystąpieniem Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu, złożone Emitentowi przez Obligatariusza zgodnie z punktem 7.4.(a) Podstawowych Warunków Emisji.

**„Zgromadzenie Obligatariuszy”** oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji niniejszej Serii, przeprowadzone zgodnie z zasadami zawartymi w Warunkach Emisji i Ustawie o Obligacjach.

**„Żądanie Zwrotania ZO”** ma znaczenie nadane w punkcie 12.2. (b) Podstawowych Warunków Emisji.

## 1.2 Interpretacja

- (a) W niniejszych Podstawowych Warunkach Emisji:
- (i) odniesienia do punktu lub Załącznika stanowią odniesienia do punktu lub Załącznika Podstawowych Warunków Emisji;
  - (ii) wszelkie odniesienia do czasu stanowią odniesienia do czasu warszawskiego;
  - (iii) jeżeli z kontekstu nie wynika inaczej, odniesienia do liczby pojedynczej obejmują odniesienia do liczby mnogiej i odwrotnie.
- (b) Zawarte w niniejszych Podstawowych Warunkach Emisji odniesienia do:

- (i) jakiegokolwiek umowy lub dokumentu, obejmują odniesienia do jakiegokolwiek umowy lub dokumentu z późniejszymi zmianami, nowelizacjami lub uzupełnieniami; oraz
  - (ii) przepisu prawa, ustawy, rozporządzenia lub traktatu obejmują odniesienia do tego przepisu prawa, ustawy, rozporządzenia lub traktatu z późniejszymi zmianami, lub w przypadku ustawy, nowelizacjami (o ile ze zmienionych przepisów nie wynika inaczej).
- (c) Tytuły oraz podtytuły użyte na początku niektórych punktów zostały podane wyłącznie dla ułatwienia odniesienia i nie mają wpływu na interpretację niniejszych Podstawowych Warunków Emisji.

## **2. WARUNKI EMISJI OBLIGACJI**

- 2.1. Każda Obligacja wyemitowana zgodnie z Warunkami Emisji jest papierem wartościowym emitowanym w serii zgodnie z art. 4 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, nieposiadającym formy dokumentu, na okaziciela. Obligacje zostaną, na zasadach opisanych w punkcie 18 (Notowanie Obligacji na Rynku Regulowanym), dopuszczone do notowań na Rynku Regulowanym, z zastrzeżeniem, że w przypadku, jeśli po zakończeniu przyjmowania zapisów nie zostaną spełnione warunki dopuszczenia Obligacji na Rynek Regulowany, Zarząd Spółki podejmie decyzję o zmianie rynku notowania Obligacji z Rynku Regulowanego prowadzonego przez GPW, na Alternatywny System Obrotu w ramach systemu Catalyst.
- 2.2. W każdej Obligacji Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty do Zapłaty, w sposób i w terminach określonych w Warunkach Emisji.
- 2.3. W ramach Serii Emitent emituje Obligacje w maksymalnej liczbie Obligacji proponowanych do nabycia w Serii i liczbie wskazanej w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.
- 2.4. Cel emisji zostanie wskazany w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.
- 2.5. Wartość nominalna i Cena Emisyjna jednej Obligacji zostaną określone w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.
- 2.6. Obligacje wyemitowane zgodnie z Warunkami Emisji są obligacjami niezabezpieczonymi.
- 2.7. Obligacje stanowią bezpośrednie, bezwarunkowe i niezabezpieczone zobowiązania Emitenta, są równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa) mają pierwszeństwo nie niższe niż wszystkie pozostałe obecne lub przyszłe bezpośrednie, bezwarunkowe i niepodporządkowane zobowiązania Emitenta.
- 2.8. Obligacje emitowane są w Dacie Emisji.

- 2.9 Miejscem emisji Obligacji jest Warszawa.
- 2.10 Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii Obligacji mające zastosowanie do danej serii Obligacji zostaną każdorazowo ustalone przez Emitenta na podstawie uchwały zarządu o emisji danej serii Obligacji.

### **3. OPROCENTOWANIE**

#### **3.1 Płatność Kwoty Odsetek**

Obligacje są oprocentowane od Daty Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do Daty Wykupu (łącznie z tym dniem). W każdej Dacie Płatności Odsetek Emitent zobowiązany jest dokonać na rzecz każdego podmiotu będącego w Dacie Ustalenia Praw Obligatariuszem, płatności Kwoty Odsetek obliczonej zgodnie z punktem 3 (Oprocentowanie). Kwoty Odsetek za poszczególne Okresy Odsetkowe będą płatne z dołu. Jeżeli jednak Data Płatności Odsetek przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, zapłata Kwoty Odsetek nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po takiej Dacie Płatności Odsetek, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności. Płatność Kwoty Odsetek dokonywana będzie za pośrednictwem KDPW zgodnie z obowiązującymi przepisami z uwzględnieniem regulacji KDPW.

#### **3.2 Naliczanie odsetek**

- (a) Kwota Odsetek obliczana jest odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego.
- (b) W przypadku, gdy Kwota Odsetek naliczana ma być za okres krótszy niż pełny Okres Odsetkowy, będzie ona obliczana w oparciu o rzeczywistą liczbę dni w okresie od poprzedniej Daty Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia), albo Daty Emisji (z wyłączeniem tego dnia) w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego, do dnia, w którym Obligacje zostaną wykupione (łącznie z tym dniem).
- (c) W przypadku opóźnienia w zapłacie Kwoty do Zapłaty Obligatariuszowi będą przysługiwały odsetki ustawowe za opóźnienie od niezapłaconej Kwoty do Zapłaty, zgodnie z właściwymi przepisami.

#### **3.3 Obliczenie Kwoty Odsetek**

W Dniu Roboczym następującym po Dacie Ustalenia Stopy Procentowej Agent Kalkulacyjny obliczy Kwotę Odsetek za dany Okres Odsetkowy od każdej Obligacji według następującej formuły:

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

gdzie:

- KO** oznacza Kwotę Odsetek od każdej Obligacji za dany Okres Odsetkowy;
- SP** oznacza Stopę Procentową dla danego Okresu Odsetkowego ustaloną zgodnie z punktem 3.4 (Ustalenie Stopy Procentowej) Podstawowych Warunków Emisji;
- WN** oznacza Należność Główną każdej Obligacji;
- LD** oznacza liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym,

po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do najbliższego grosza (przy czym pół i więcej grosza będzie zaokrąglone w górę).

### **3.4 Ustalenie Stopy Procentowej przypadku Obligacji o zmiennym oprocentowaniu będzie odbywać się na następujących warunkach**

- (a) Stopą Procentową dla danego Okresu Odsetkowego będzie Stopa Bazowa (zdefiniowana poniżej) powiększona o:
- (i) Marżę - w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego oraz Okresu Odsetkowego następującego po Dniu Przekazania Świadczenia Zgodności, gdzie wykazana w Świadczeniu Zgodności wartość Wskaźnika Dźwigni Finansowej była nie wyższa niż 0,8; albo
  - (ii) sumę Marży oraz wartości 0,25% naliczanej w skali roku - w przypadku Okresu Odsetkowego następującego po Dniu Przekazania Świadczenia Zgodności, gdzie wykazana w Świadczeniu Zgodności wartość Wskaźnika Dźwigni Finansowej była wyższa niż 0,8 lecz nie wyższa niż 0,9; albo
  - (iii) sumę Marży oraz wartości 0,5% naliczanej w skali roku - w przypadku Okresu Odsetkowego następującego po Dniu Przekazania Świadczenia Zgodności, gdzie wykazana w Świadczeniu Zgodności wartość Wskaźnika Dźwigni Finansowej była wyższa niż 0,9.
- (b) Niezależnie od przypadków powiększenia Marży, o których mowa w punktach 3.4(a)(i) – 3.4(a)(iii) powyżej, Stopą Procentową dla danego Okresu Odsetkowego będzie Stopa Bazowa powiększona o sumę Marży oraz wartości 2% naliczanej w skali roku – począwszy od Okresu Odsetkowego następującego po Okresie Odsetkowym, w którym wystąpiło jakiegokolwiek zdarzenie stanowiące Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania lub Podstawę Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu.
- (c) Każda zmiana Stopy Procentowej, o której mowa w punktach od 3.4(a)(i) – 3.4(a)(iii) powyżej, będzie obowiązywała dla Okresów Odsetkowych przypadających bezpośrednio po jej ustaleniu zgodnie z punktem 3.4(a) powyżej, do czasu przekazania przez Emitenta kolejnego Świadczenia Zgodności zawierającego obliczenie Wskaźnika Dźwigni Finansowej i ustalenia na jego podstawie nowej wysokości Stopy Procentowej. Dla uniknięcia wątpliwości, Stopa Procentowa w kolejnym Okresie Odsetkowym może być niższa lub wyższa niż Stopa Procentowa w danym

Okresie Odsetkowym, jeśli Wskaźnik Dźwigni Finansowej wykazany w najnowszym przekazanym Świadectwie Zgodności ulegnie odpowiednio obniżeniu lub podwyższeniu.

- (d) Każda zmiana Stopy Procentowej, o której mowa w punkcie 3.4(a)(iii) powyżej, będzie obowiązywała dla Okresów Odsetkowych przypadających bezpośrednio po jej ustaleniu zgodnie z punktem 3.4(a) powyżej, do czasu przekazania przez Emitenta kolejnego Świadectwa Zgodności, z którego wynikać będzie, że zdarzenie stanowiące Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania lub Podstawę Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu ustąpiło i oświadczenie Emitenta jest zgodne ze stanem faktycznym.
- (e) Stopę Bazową stanowi ustalona w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii stawka WIBOR z dokładnością do 0,01 punktu procentowego, która zostanie określona w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej.
- (f) Jeżeli Stopa Bazowa określona dla danego Okresu Odsetkowego będzie niższa niż zero, to do ustalenia wysokości Stopy Procentowej w tym Okresie Odsetkowym przyjmuje się, że Stopa Bazowa w tym Okresie Odsetkowym wynosi zero.
- (g) W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona zgodnie z powyższymi postanowieniami (w tym, w szczególności, w związku Ogłoszeniem Końca Publikacji) lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR Stopa Bazowa zostanie ustalona jako Wskaźnik Alternatywny skorygowany o Korektę (jeśli będzie miała zastosowanie), w sposób opisany poniżej.
- (h) Jeśli brak dostępności WIBOR będzie związany z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR, Wskaźnik Alternatywny trwale zastępuje WIBOR. W innym przypadku WIBOR jest ponownie stosowany dla ustalenia Stopy Bazowej od Daty Ustalenia Stopy Procentowej, w którym WIBOR będzie ponownie dostępny.
- (i) Emitent ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod:
  - (i) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR Komisja Nadzoru Finansowego;
  - (ii) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Narodowy Bank Polski;
  - (iii) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR administrator WIBOR;
  - (iv) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR organizacja branżowa, którą wskazała Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR; albo
  - (v) Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna stosowana przez Narodowy Bank Polski.
- (j) Emitent stosuje metody, o których mowa w punkcie 3.4(i) powyżej, w kolejności od punktu (i) do punktu (v). Kolejna metoda jest stosowana gdy poprzednia metoda nie da rezultatu do Daty

Ustalenia Stopy Procentowej włącznie z tym dniem (w przypadku gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).

- (k) Po ustaleniu Wskaźnika Alternatywnego Korekta zostaje ustalona zgodnie z następującymi zasadami:
- (i) 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;
  - (ii) raz ustalona Korekta jest stosowana przez cały czas stosowania Wskaźnika Alternatywnego;
  - (iii) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o których mowa w punktach od 3.4(i)(i) do 3.4(i)(iv) powyżej:
    - (A) Podmiot Wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę;
    - (B) Podmiot Wyznaczający wskazał aby nie stosować Korekty – nie stosuje się Korekty;
  - (iv) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o których mowa w punktach od 3.4(i)(i) do 3.4(i)(iv) powyżej Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do Korekty lub gdy Wskaźnik Alternatywny został wyznaczony zgodnie z metodą, o której mowa w punkcie 3.4(i)(v) powyżej:
    - (A) Korekta jest dodawana do wartości Wskaźnika Alternatywnego;
    - (B) Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy WIBOR oraz Wskaźnikiem Alternatywnym;
    - (C) mediana różnic jest ustalana:
      - (1) 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;
      - (2) biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR jak i Wskaźnik Alternatywny.
  - (l) 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 Stopy Procentowej).
  - (m) Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczane na zlecenie 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 16 (Zawiadomienia) Podstawowych Warunków Emisji informację o podmiocie, o którym mowa powyżej, ze wskazaniem danych tego podmiotu, a także wybrany Wskaźnik Alternatywny oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub opinię tego podmiotu, że Korekta nie jest wymagana.

- (n) Jeśli Wskaźnik Alternatywny jest publikowany z dołu, przez co nie jest on dostępny dla Okresu Odsetkowego w Dacie Ustalenia Stopy Procentowej, Data Ustalenia Stopy Procentowej ulega odpowiedniemu przesunięciu do czasu publikacji Wskaźnika Alternatywnego dla danego Okresu Odsetkowego, z uwzględnieniem standardu rynkowego.
- (o) W przypadku gdy zgodnie z punktem 3.4(h) Podstawowych Warunków Emisji Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi WIBOR, postanowienia punktów 3.4(g) – 3.4(l) Podstawowych Warunków Emisji odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego z uwzględnieniem Korekty.

### **3.5 Zawiadomienie o Kwocie Odsetek**

Zawiadomienia Obligatariuszy o wysokości Stopy Procentowej i Kwocie Odsetek będą dokonywane poprzez zamieszczenie tej informacji na Stronie Internetowej Emitenta, a od dnia wprowadzenia Obligacji do obrotu na Rynku Regulowanym tabele odsetkowe dla każdego Okresu Odsetkowego będą dodatkowo przekazywane zgodnie z odpowiednimi regulacjami do podmiotu prowadzącego Rynek Regulowany.

## **4. DEPOZYT**

- 4.1 Rejestracja Obligacji będzie mieć miejsce na podstawie zestawienia zgodnych instrukcji rozrachunku wystawionych przez Agenta Technicznego oraz Podmioty Prowadzące Rachunek w sposób określony w § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW albo w trybie określonym w art. 7a Ustawy o Obrocie Agent Emisji utworzy Ewidencje uprawnionych z Obligacji i następnie zapisze Obligacje w Depozycie.
- 4.2 Do powstania praw z Obligacji stosuje się przepisy Ustawy o Obrocie.
- 4.3 Po ustaleniu uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu Obligacji, prawa z tej Obligacji nie mogą być przenoszone.
- 4.4 Jeżeli Emitent nie spełnił w terminie przewidzianym w Warunkach Emisji świadczeń z tytułu wykupu Obligacji albo spełnił je tylko w części, możliwość przenoszenia praw z Obligacji zostaje przywrócona po upływie tego terminu. Prawa z Obligacji nie mogą zostać przeniesione na klienta detalicznego w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie.



- 4.5 Przenoszenie praw z Obligacji następuje zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, Ustawy o Obligacjach oraz regulacji KDPW, oraz po ich dopuszczeniu na Rynku regulowanym, zgodnie z regulacjami Rynku Regulowanego.

## **5. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ PIENIĘŻNYCH Z OBLIGACJI**

- 5.1 Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności.
- 5.2 Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek na podstawie i zgodnie z odpowiednimi regulacjami KDPW i regulaminami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek.
- 5.3 Informacje o numerze rachunku bankowego oraz wszelkie inne informacje i dokumenty wymagane przez Podmiot Prowadzący Rachunek powinny być przekazane w formie i terminach określonych w regulacjach Podmiotu Prowadzącego Rachunek. Dla uniknięcia wątpliwości brak płatności na rzecz Obligatariuszy spowodowany brakiem przekazania przez tego Obligatariusza informacji o numerze rachunku bankowego nie stanowi Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania.
- 5.4 Kwota, o której mowa art. 8 ust. 6 Ustawy o Obligacjach, podlega wypłacie na rzecz Obligatariuszy w następnym Dniu Roboczym po Dacie Ustalenia Praw. Przepisy art. 8 ust. 5 Ustawy o Obligacjach stosuje się odpowiednio.
- 5.5 Świadczenia z tytułu wykupu obligacji są spełniane począwszy od obligacji o najwcześniejszym terminie wykupu, a w przypadku spełnienia tych świadczeń w części – w równych kwotach z tytułu każdej obligacji tej samej serii wyemitowanych przez Emitenta.
- 5.6 Miejsmem spełnienia świadczenia z Obligacji jest siedziba Podmiotu Prowadzącego Rachunek.

## **6. WYKUP OBLIGACJI**

### **6.1 Wykup Obligacji**

- (a) Obligacje będą wykupywane w Dacie Wykupu lub w Dacie Wcześniejszego Wykupu.
- (b) Emitent zapłaci w odpowiednio Dacie Wykupu lub Datach Wcześniejszego Wykupu za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek za każdą Obligację kwotę równą Należności Głównej (powiększoną o należną Kwotę Odsetek). Płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane na rzecz podmiotów będących w Dacie Ustalenia Praw Obligatariuszami. Jeżeli jednak Data Wykupu lub Data Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, powyższa zapłata nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po odpowiednio Dacie Wykupu lub Dacie

Wcześniejszego Wykupu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.

- (c) W przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji. Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi w części, w jakiej przewidują świadczenia pieniężne także w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania. Emitent jest zobowiązany zapłacić w tym dniu Należność Główną wraz z Kwotą Odsetek narosłych za czas od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego, w którym nastąpiło odpowiednio otwarcie likwidacji, połączenie, podział lub przekształcenie do dnia odpowiednio otwarcia likwidacji, połączenia, podziału lub przekształcenia.
- (d) Obligacje wykupione w całości zostaną umorzone.

## 6.2 Rolowanie Obligacji

Należność Główna z tytułu Obligacji, których wykup przypada w dniu emisji nowej serii obligacji emitowanych przez Emitenta w ramach Programu Emisji („**Nowe Obligacje**”), na żądanie Obligatariusza, który zamierza objąć Nowe Obligacje („**Obligatariusz Rolujący**”) może zostać zapłacona przez Emitenta w drodze potrącenia z wierzytelnością Emitenta w stosunku do Obligatariusza Rolującego z tytułu ceny emisyjnej Nowych Obligacji, które zamierza nabyć Obligatariusz Rolujący, z zastrzeżeniem, że potrącane kwoty będą kwotami netto.

## 6.3 Wcześniejszy Wykup Obligacji przez Emitenta (Opcja Call)

- (a) Emitent ma prawo do wcześniejszego częściowego lub całkowitego wykupu Obligacji przed Datą Wykupu, pod warunkiem zawiadomienia Obligatariuszy nie wcześniej niż 90 dni oraz nie później niż 30 dni przed Datą Wcześniejszego Wykupu, o którym mowa w niniejszym punkcie 6.3 (Wcześniejszy Wykup Obligacji przez Emitenta (Opcja Call)) („**Opcja Emitenta Wcześniejszego Wykupu**”). Data Wcześniejszego Wykupu musi być Datą Płatności Odsetek. Zawiadomienie Obligatariuszy o zamiarze skorzystania przez Emitenta z Opcji Emitenta Wcześniejszego Wykupu nastąpi na zasadach określonych w punkcie 16 (Zawiadomienia) Podstawowych Warunków Emisji. Emitent będzie miał prawo wyznaczyć Datę Wcześniejszego Wykupu, o której mowa w niniejszym punkcie 6.3 (Wcześniejszy Wykup Obligacji przez Emitenta (Opcja Call)), w zawiadomieniu o zamiarze skorzystania z Opcji Emitenta Wcześniejszego Wykupu skierowanym do Obligatariuszy, zgodnie z punktem 16 (Zawiadomienia).
- (b) Opcja Emitenta Wcześniejszego Wykupu nastąpi poprzez zapłatę na rzecz każdego Obligatariusza całości Należności Głównej powiększonej o Kwotę Odsetek naliczoną do Daty Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) oraz kwotę Premii.

- (c) Opcja Emitenta Wcześniejszego Wykupu będzie przysługiwała w Datach Płatności Odsetek przypadających najwcześniej po upływie okresu równego połowie pierwotnej zapadalności Obligacji wskazanej w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.
- (d) Opcja Emitenta Wcześniejszego Wykupu może nastąpić wyłącznie w odniesieniu do co najmniej 30% (słownie: trzydziestu procent) wszystkich wyemitowanych i niewykupionych Obligacji, przy czym jeżeli liczba Obligacji jest niewystarczająca na dokonanie takiego wykupu, Opcja Emitenta Wcześniejszego Wykupu może zostać wykonana wyłącznie w odniesieniu do wszystkich Obligacji.

#### 6.4 **Wcześniejszy Wykup Obligacji przez Emitenta (WIBOR)**

- (a) W przypadku wystąpienia Braku Zezwolenia WIBOR lub Ogłoszenia Końca Publikacji Emitent ma prawo do wcześniejszego całkowitego wykupu Obligacji przed Datą Wykupu, pod warunkiem zawiadomienia Obligatariuszy nie wcześniej niż 90 dni oraz nie później niż 30 dni przed Datą Wcześniejszego Wykupu, o którym mowa w niniejszym punkcie 6.4 (Wcześniejszy Wykup Obligacji przez Emitenta (WIBOR)) („**Opcja Emitenta Wcześniejszego Wykupu (WIBOR)**”). Data Wcześniejszego Wykupu musi być Datą Płatności Odsetek. Zawiadomienie Obligatariuszy o zamiarze skorzystania przez Emitenta z Opcji Emitenta Wcześniejszego Wykupu (WIBOR) nastąpi na zasadach określonych w punkcie 16 (Zawiadomienia) Podstawowych Warunków Emisji. Emitent będzie miał prawo wyznaczyć Datę Wcześniejszego Wykupu, o której mowa w niniejszym punkcie 6.4 (Wcześniejszy Wykup Obligacji przez Emitenta (WIBOR)), w zawiadomieniu o zamiarze skorzystania z Opcji Emitenta Wcześniejszego Wykupu (WIBOR) skierowanym do Obligatariuszy, zgodnie z punktem 16 (Zawiadomienia).
- (b) Opcja Emitenta Wcześniejszego Wykupu (WIBOR) nastąpi poprzez zapłatę na rzecz każdego Obligatariusza całości Należności Głównej powiększonej o Kwotę Odsetek naliczoną do Daty Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).
- (c) Opcja Emitenta Wcześniejszego Wykupu (WIBOR) będzie przysługiwała w Datach Płatności Odsetek przypadających po wystąpieniu Braku Zezwolenia WIBOR lub Ogłoszenia Końca Publikacji.

#### 6.5 **Obowiązkowa Amortyzacja**

Emitent może postanowić o Obowiązkowej Amortyzacji emisji Obligacji danej serii w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.

W przypadku ustanowienia Obowiązkowej Amortyzacji emisji Obligacji danej serii w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii, Emitent zobowiązany będzie przeprowadzić ją w Dniach Płatności Odsetek i wysokości określonych w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.

Wykup w ramach Obowiązkowej Amortyzacji nastąpi zgodnie z Regulacjami KDPW.

Wykup nastąpi poprzez zapłatę Należności Głównej powiększonej o Odsetki.

## **7. WCZEŚNIEJSZY WYKUP OBLIGACJI**

7.1 Obligatariusz ma prawo żądać wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego Obligacji:

- (a) w przypadku wystąpienia Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania; lub
- (b) w przypadku wystąpienia Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu oraz podjęcia odpowiedniej Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy wyrażającej zgodę na wcześniejszy wykup Obligacji („**Opcja Wcześniejszego Wykupu**”).

7.2 Złożenie Żądania Wcześniejszego Wykupu w trybie określonym w punkcie 7.3 lub Zawiadomienia o Wcześniejszym Wykupie w trybie określonym w punkcie 7.4 powoduje, że Obligacje posiadane przez danego Obligatariusza stają się wymagalne i płatne w Dacie Wcześniejszego Wykupu, w związku z czym Należność Główna takich Obligacji powiększona o Kwotę Odsetek narosłą od rozpoczęcia danego Okresu Odsetkowego do Daty Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) będzie płatna na rzecz takiego Obligatariusza w Dacie Wcześniejszego Wykupu bez dodatkowych działań lub formalności.

### **7.3 Wcześniejszy wykup Obligacji w przypadku wystąpienia Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania**

W przypadku wystąpienia Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, każdy Obligatariusz może doręczyć Emitentowi, pisemne żądanie wcześniejszego wykupu („**Żądanie Wcześniejszego Wykupu**”), w którym określi Datę Wcześniejszego Wykupu. Dla skutecznego doręczenia powyższego żądania Obligatariusz powinien:

- (a) wskazać podstawę żądania wcześniejszego wykupu w Żądaniu Wcześniejszego Wykupu;
- (b) przedłożyć Certyfikat Rezydencji (o ile przedłożenie Certyfikatu Rezydencji jest wymagane dla zastosowania zerowej lub obniżonej stawki opodatkowania i Obligatariusz chce skorzystać z tej stawki opodatkowania);
- (c) dostarczyć dokument wystawiony zgodnie z Ustawą o Obrocie potwierdzający, iż Obligatariusz jest posiadaczem Obligacji.

### **7.4 Wcześniejszy wykup Obligacji w przypadku wystąpienia Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu**

- (a) W przypadku wystąpienia Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu, Uprawnieni Obligatariusze mogą zażądać zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy celem podjęcia uchwały o właściwych środkach ochrony praw Obligatariuszy. Następnie, jeżeli zwołane Zgromadzenie Obligatariuszy podejmie odpowiednią uchwałę wyrażającą zgodę na wcześniejszy wykup Obligacji, Emitent zawiadomi Obligatariuszy o treść takiej Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy wyrażającej zgodę na skorzystanie

przez Obligatariuszy z Opcji Wcześniejszego Wykupu, w najkrótszym możliwym czasie, lecz nie później niż w terminie 7 dni od daty zamknięcia obrad Zgromadzenia Obligatariuszy i zawiadomi Obligatariuszy (zgodnie z punktem 16 (Zawiadomienia)) o terminie na złożenie Zawiadomień o Wcześniejszym Wykupie.

- (b) Termin na złożenie przez Obligatariuszy Zawiadomienia o Wcześniejszym Wykupie, będzie wynosił 5 Dni Roboczych od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o terminie na złożenie Zawiadomienia o Wcześniejszym Wykupie, o którym mowa w punkcie 7.4(a) Podstawowych Warunków Emisji („**Termin Zawiadomienia**”).
- (c) Przed upływem Terminu Zawiadomienia każdy Obligatariusz może doręczyć Emitentowi pisemne Zawiadomienie o Wcześniejszym Wykupie. Dla skutecznego doręczenia powyższego zawiadomienia Obligatariusz powinien:
  - (d) wskazać podstawę prawną powołując się na odpowiednią Uchwałę Zgromadzenia Obligatariuszy wyrażającą zgodę na skorzystanie przez Obligatariuszy z Opcji Wcześniejszego Wykupu lub załączając jej kopię;
  - (e) przedłożyć Certyfikat Rezydencji (o ile przedłożenie Certyfikatu Rezydencji jest wymagane dla zastosowania zerowej lub obniżonej stawki opodatkowania i Obligatariusz chce skorzystać z tej stawki opodatkowania);
  - (f) dostarczyć dokument wystawiony zgodnie z Ustawą o Obrocie potwierdzający, iż Obligatariusz jest posiadaczem Obligacji.
- (g) Datą Wcześniejszego Wykupu Obligacji będących w posiadaniu Obligatariuszy, którzy złożyli Zawiadomienia o Wcześniejszym Wykupie będzie 3 Dzień Roboczy przypadający po upływie Terminu Zawiadomienia, przy czym w przypadku otrzymania Zawiadomień o Wcześniejszym Wykupie od wszystkich Obligatariuszy przed upływem Terminu Zawiadomienia, Datą Wcześniejszego Wykupu Obligacji będzie 3 Dzień Roboczy przypadający po dniu, w którym wszyscy Obligatariusze złożyli Zawiadomienia o Wcześniejszym Wykupie Obligacji.
- (h) W przypadku nieskorzystania przez Obligatariusza z Opcji Wcześniejszego Wykupu przed upływem Terminu Zawiadomienia, prawo do skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu w związku z wystąpieniem konkretnego zdarzenia stanowiącego Podstawę Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu wygasa. W przypadku wystąpienia kolejnego zdarzenia stanowiącego Podstawę Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu, terminy na dokonanie czynności przewidzianych w punkcie 7.4, biegną od dnia podjęcia nowej Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy.

## **8. PRZYPADK NIEWYPEŁNIENIA ZOBOWIĄZANIA**

### **8.1 Brak płatności kwot z tytułu Obligacji**

Emitent:

- (a) jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z Obligacji; lub
- (b) z przyczyn niezawinionych przez Emitenta, Emitent opóźnia się dłużej niż 3 (słownie: trzy) dni z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z Obligacji.

## 8.2 **Naruszenie Zobowiązań Finansowych przez Emitenta lub Podmiot Zależny**

- (a) Emitent lub Podmiot Zależny nie dokonał płatności, po upływie 5 (słownie: pięciu) Dni Roboczych od dnia wymagalności, swojego Zadłużenia Finansowego na łączną lub pojedynczą kwotę przekraczającą 10.000.000 PLN (przy czym kwota w walucie obcej będzie obliczona według średniego kursu NBP z dnia niedokonania w terminie płatności);
- (b) w wyniku zaistnienia przypadku naruszenia (opisanego w jakikolwiek sposób) Zadłużenie Finansowe Emitenta lub Podmiotu Zależnego na łączną lub pojedynczą kwotę przekraczającą 10.000.000 PLN (przy czym kwota w walucie obcej będzie obliczona według średniego kursu NBP z dnia niedokonania w terminie płatności) stało się wymagalne i płatne przed pierwotnym okresem wymagalności i nie zostało zapłacone odpowiednio przez Emitenta lub Podmiot Zależny po upływie 5 (słownie: pięciu) Dni Roboczych od dnia wymagalności; lub
- (c) łączna lub pojedyncza kwota Zadłużenia Finansowego Emitenta lub Podmiotu Zależnego przekraczająca 10.000.000 PLN (przy czym kwota w walucie obcej będzie obliczona według średniego kursu NBP z dnia niedokonania w terminie płatności) wynikająca z udostępnionego Emitentowi i niepociągniętego finansowania, zostanie anulowana lub zawieszona w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia (opisanego w jakikolwiek sposób);

przy czym w punktach od 8.2(a) do 8.2(c) powyżej, odniesienie do łącznej lub pojedynczej kwoty Zadłużenia Finansowego nie obejmuje Zadłużenia Finansowego, które zostało spłacone na dzień złożenia przez Obligatariusza Żądania Wcześniejszego Wykupu.

## 8.3 **Inne Papiery Dłużne**

Emitent lub podmiot z Grupy Kapitałowej Emitenta:

- (a) jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z Papierów Dłużnych; lub
- (b) z przyczyn niezawinionych przez odpowiednio Emitenta lub podmiot z Grupy Kapitałowej Emitenta, odpowiednio Emitent lub podmiot z Grupy Kapitałowej Emitenta opóźnia się dłużej niż 3 (słownie: trzy) dni z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z Papierów Dłużnych.

- (c) Jakikolwiek podmiot posiadający Papiery Dłużne Emitenta lub podmiotu z Grupy Kapitałowej Emitenta stał się uprawniony do żądania wcześniejszego wykupu takich Papierów Dłużnych i zażądał wcześniejszego wykupu takich Papierów Dłużnych, zgodnie z postanowieniami odpowiednich dokumentów mających zastosowanie do takich Papierów Dłużnych.

#### 8.4 **Brak zwołania, uniemożliwienie odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy lub opublikowania protokołów**

Emitent:

- (a) w terminie 14 dni od dnia złożenia stosownego żądania nie zwołał Zgromadzenia Obligatariuszy (z terminem odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy przypadającym nie później niż 28 dni po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy), pomimo prawidłowo złożonego żądania, przez co najmniej 1/10 Skorygowanej łącznej Wartości Nominalnej Obligacji;
- (b) uniemożliwił w inny sposób zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy z zachowaniem terminów, o których mowa w punkcie 8.4(a); lub
- (c) w terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikował na Stronie Internetowej Emitenta protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

#### 8.5 **Niewypłacalność**

- (a) Emitent lub Istotny Podmiot Zależny:
  - (i) ogłosił lub 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.
- (b) Emitent stał się niewypłacalny w rozumieniu art. 11 Prawa Upadłościowego lub jest zagrożony niewypłacalnością w rozumieniu art. 6 ust. 3 Prawa Restrukturyzacyjnego.
- (c) Jakikolwiek wierzyciel złożył wniosek o ogłoszenie upadłości Istotnego Podmiotu Zależnego, chyba że wniosek taki był bezzasadny i w terminie dwóch tygodni od dnia powzięcia przez Istotny Podmiot Zależny informacji o takim wniosku Istotny Podmiot Zależny podjął czynności mające doprowadzić do zwrócenia, odrzucenia lub oddalenia

takiego wniosku, a zwrócenie, odrzucenie lub oddalenie takiego wniosku nastąpiło w terminie 120 dni od dnia powzięcia przez Istotny Podmiot Zależny informacji o takim wniosku, zaś w przypadku wystąpienia stanu epidemii na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej w rozumieniu Rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 20 marca 2020 roku w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii lub stanu nadzwyczajnego w rozumieniu w rozumieniu Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 roku, w terminie 240 dni od dnia powzięcia przez Istotny Podmiot Zależny informacji o takim wniosku.

- (d) Istotny Podmiot Zależny złożył wniosek o ogłoszenie swojej upadłości.
- (e) Istotny Podmiot Zależny złożył oświadczenie/wniosek o wszczęciu w stosunku do niego postępowania restrukturyzacyjnego.

#### **8.6 Wykonanie zabezpieczenia**

Osoba, na rzecz której ustanowiono zabezpieczenie umowne na jakimkolwiek składniku majątku Emitenta lub jakiegokolwiek podmiotu Grupy Kapitałowej Emitenta w wyniku niedokonania przez Emitenta lub jakiegokolwiek podmiotu Grupy Kapitałowej Emitenta świadczenia wynikającego z umowy przejęła posiadanie przedmiotu zabezpieczenia lub w inny sposób rozpoczęła egzekucję z zabezpieczenia, gdzie łączna wartość świadczeń była wyższa niż 10.000.000 PLN (przy czym kwota w walucie obcej będzie obliczona według średniego kursu NBP z dnia niedokonania w terminie płatności).

#### **8.7 Egzekucja**

W odniesieniu do jakiegokolwiek składnika majątku Emitenta lub jakiegokolwiek podmiotu Grupy Kapitałowej Emitenta nastąpiło zajęcie komornicze lub została rozpoczęta egzekucja, w trybie postępowania egzekucyjnego lub w jakikolwiek inny sposób (w tym prowadzona w związku z zastawem rejestrowym, lub zabezpieczeniem finansowym ustanowionym przez Emitenta lub podmiot Grupy Kapitałowej Emitenta), która nie została umorzona, uchylona lub w jakikolwiek inny sposób udaremniona w ciągu 120 dni od dnia jej rozpoczęcia, zaś w przypadku wystąpienia stanu epidemii na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej w rozumieniu Rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 20 marca 2020 roku w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii lub stanu nadzwyczajnego w rozumieniu w rozumieniu Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 roku, w terminie 240 dni od dnia jej rozpoczęcia i dotyczy łącznej dochodzonej kwoty przekraczającej równowartość 10.000.000 PLN.

### **9. PODSTAWY SKORZYSTANIA Z OPCJI WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU**

#### **9.1 Zasady ogólne**



- (a) Opcja Wcześniejszego Wykupu będzie przysługiwać w przypadku, gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń będących Podstawą Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu.
- (b) Jeżeli skutki danego zdarzenia wskazanego w punktach od 9.2 do 9.15 będącego Podstawą Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu lub zdarzenia, które wraz z innymi podobnymi zdarzeniami może stanowić Podstawę Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu, zostaną usunięte do dnia podjęcia przez Zgromadzenie Obligatariuszy Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w przedmiocie wyrażenia zgody na skorzystanie przez Obligatariuszy z Opcji Wcześniejszego Wykupu, takie zdarzenie nie będzie stanowiło Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu.
- (c) Jeżeli zostanie podjęta – przed wystąpieniem zdarzenia będącego Podstawą Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu – Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy niewyrażająca zgody na skorzystanie przez Obligatariuszy z Opcji Wcześniejszego Wykupu w następstwie zaistnienia w przyszłości takiego zdarzenia („Uchwała a Priori”), taka uchwała będzie wiązać Obligatariuszy także po wystąpieniu tego zdarzenia. Dla uniknięcia wątpliwości – niepodjęcie Uchwały a Priori nie będzie uprawniało Obligatariuszy do automatycznego skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu po wystąpieniu tego zdarzenia, będącego Podstawą Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu. W takim przypadku konieczne będzie podjęcie odrębnej uchwały przez Zgromadzenie Obligatariuszy wyrażającej zgodę na skorzystanie z Opcji Wcześniejszego Wykupu.

## 9.2 Wprowadzenie w błąd

Którekolwiek z oświadczeń lub zapewnień złożonych przez Emitenta lub informacja podana Obligatariuszom przez Emitenta w dokumencie dostarczonym Obligatariuszom przez Emitenta okazała się niepełna lub nieprawdziwa na dzień, w którym została złożona lub udostępniona, chyba, że mimo zachowania należytej staranności oraz podjęcia wszystkich niezbędnych czynności w celu ustalenia stanu faktycznego, Emitent nie wiedział o tym lub nie mógł tego przewidzieć.

## 9.3 Naruszenie innych zobowiązań

- (a) Emitent nie wykonał lub nienależycie wykonał którekolwiek z zobowiązań wynikających lub związanych z Dokumentami Programu, w szczególności obowiązków informacyjnych wskazanych w punkcie 17 (Obowiązki Informacyjne oraz Materiały Przechowywane) niniejszych Podstawowych Warunków Emisji, lub też zaistniały inne okoliczności, za które Emitent w myśl Dokumentów Programu ponosi odpowiedzialność i w ciągu 10 (słownie: dziesięciu) Dni Roboczych od dnia powiadomienia Emitenta o powstałym naruszeniu, naruszenie to nie zostało usunięte.
- (b) Emitent nie zawiadomił Obligatariuszy zgodnie z punktem 16 (Zawiadomienia) o wystąpieniu zdarzenia stanowiącego Podstawę Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu lub Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania.

#### 9.4 **Orzeczenia**

Jedno lub więcej prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych i prawomocnych decyzji administracyjnych (lub takich decyzji administracyjnych, którym nadano rygor natychmiastowej wykonalności) nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 10.000.000 PLN (przy czym kwota w walucie obcej będzie obliczona według średniego kursu NBP z dnia niedokonania w terminie płatności), zasądzonych od Emitenta i zasądzone kwoty nie zostały zapłacone w terminie 5 (słownie: pięciu) Dni Roboczych od dnia ogłoszenia lub doręczenia Emitentowi, w zależności od trybu, odpowiedniego prawomocnego orzeczenia lub ostatecznej i prawomocnej decyzji administracyjnej lub w terminie wskazanym w takim prawomocnym orzeczeniu lub ostatecznej i prawomocnej decyzji administracyjnej.

#### 9.5 **Zaprzestanie prowadzenia działalności**

- (a) Z zastrzeżeniem punktu 9.5(b) poniżej, Emitent lub Istotny Podmiot Zależny zaprzestał prowadzenia w całości lub w części podstawowej działalności gospodarczej prowadzonej w Dacie Emisji lub istnieje uzasadniona groźba takiego zdarzenia.
- (b) Podstawa Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu na podstawie punktu 9.5(a) nie wystąpi, jeżeli: (i) zaprzestanie działalności Istotnego Podmiotu Zależnego jest skutkiem połączenia Istotnego Podmiotu Zależnego z Emitentem lub podmiotem z Grupy Kapitałowej Emitenta, a aktywa Istotnego Podmiotu Zależnego pozostały w zasadniczej części w Grupie Kapitałowej Emitenta; lub (ii) Istotny Podmiot Zależny jest spółką celową, która zakończyła swoją działalność na skutek realizacji celu, do realizacji którego została utworzona.

#### 9.6 **Główny ośrodek podstawowej działalności**

Emitent przeniósł główny ośrodek podstawowej działalności (zgodnie z definicją tego terminu zawartą w Rozporządzeniu (UE) nr 2015/848 z dnia 20 maja 2015 roku (wersja przekształcona) o postępowaniu upadłościowym) poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej oraz Emitent nie otworzył oddziału (zgodnie z definicją tego terminu zawartą w tym rozporządzeniu) w żadnej innej jurysdykcji.

#### 9.7 **Wskaźnik Dźwigni Finansowej**

Wymóg punktu 11 (Wskaźnik Dźwigni Finansowej) niniejszych Podstawowych Warunków Emisji nie został spełniony.

#### 9.8 **Czynność zmierzająca do podziału Emitenta**

Właściwy organ korporacyjny Emitenta podjął uchwałę wyrażającą zgodę na (lub nastąpiło którekolwiek ze zdarzeń opisanych poniżej):

- (a) podział Emitenta;
- (b) połączenie Emitenta ze spółką inną niż spółka należąca do Grupy Kapitałowej Emitenta;

- (c) przekształcenie Emitenta.

#### 9.9 Zabezpieczenie Papierów Dłużnych i Zadłużenia Finansowego

- (a) Z zastrzeżeniem punktu 9.9(c) poniżej, zostało ustanowione przez Emitenta lub Podmiot Zależny jakiegokolwiek Zabezpieczenie (z wyłączeniem gwarancji lub poręczenia, o których mowa w punkcie 9.9(b) poniżej) w celu zabezpieczenia Papierów Dłużnych (innych niż Obligacje) lub Zadłużenia Finansowego Emitenta lub Podmiotu Zależnego, z wyjątkiem Dozwolonego Zabezpieczenia.
- (b) Emitent lub Podmiot Zależny udzielił gwarancji lub poręczenia, chyba że dana gwarancja lub poręczenie stanowi Dozwoloną Gwarancję lub Poręczenie.
- (c) Podstawa Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu na podstawie punktu 9.9(a) oraz 9.9(b) nie wystąpi, jeżeli jednocześnie ustanowione zostanie takie samo Zabezpieczenie na tych samych aktywach i o takim samym lub wyższym pierwszeństwie zaspokojenia na zabezpieczenie Obligacji lub udzielona gwarancja lub poręczenie na zabezpieczenie Obligacji.

#### 9.10 Rozporządzenie

Emitent lub Podmiot Zależny dokonał w ramach pojedynczej transakcji lub kilku powiązanych lub kilku niepowiązanych transakcji, zawartych dobrowolnie lub pod przymusem, sprzedaży, przeniesienia, innego zbycia lub rozporządzenia całością lub częścią swojego majątku lub dokonał najmu lub dzierżawy („Rozporządzenie”), za wyjątkiem Dozwolonego Rozporządzenia.

#### 9.11 Udzielenie finansowania podmiotom trzecim

Emitent lub Podmiot Zależny:

- (a) udzieli finansowania (w szczególności poprzez pożyczki lub objęcie Papierów Dłużnych) podmiotom spoza Grupy Kapitałowej Emitenta innym niż Podmioty Powiązane na kwoty przekraczające łącznie 3.000.000 PLN (słownie: trzy miliony złotych) (lub równowartość w innej walucie wg. kursu średniego Narodowego Banku Polskiego z dnia udzielenia finansowania lub poręczenia); lub
- (b) przystąpił do długu lub w inny sposób przyjął odpowiedzialność za dług (za wyjątkiem gwarancji lub poręczenia) jakiegokolwiek podmiotu innego niż Emitent lub Podmiot Zależny lub Podmiot Powiązany, a wartość takiego długu przekroczyła łącznie 3.000.000 PLN (słownie: trzy miliony złotych) (lub równowartość w innej walucie wg. kursu średniego Narodowego Banku Polskiego z dnia dokonania takiej czynności).

#### 9.12 Niezgodność z prawem zobowiązań Emitenta z Obligacji

Wywiązanie się przez Emitenta ze zobowiązania do dokonania jakiegokolwiek płatności z tytułu Obligacji w sposób i terminie określonym w Warunkach Emisji lub wykonanie przez Emitenta

innych obowiązków wynikających z Podstawowych Warunków Emisji stanie się sprzeczne z prawem, nieskuteczne, nieważne lub nie będzie mogło być dochodzone przeciwko Emitentowi na drodze egzekucyjnej.

#### 9.13 **Wykluczenie akcji z notowań**

Akcje w kapitale zakładowym Emitenta zostały wykluczone lub wycofane z obrotu na rynku regulowanym (ryнку podstawowym) prowadzonym przez GPW, lub obrót nimi został zawieszony z uwagi na brak realizacji przez Emitenta obowiązków informacyjnych wynikających z odpowiednich przepisów prawa lub regulacji rynku na którym są notowane.

#### 9.14 **Zaprzestanie notowań Papierów Dłużnych (w tym Obligacji)**

Papiery Dłużne (w tym Obligacje), po ich dopuszczeniu do obrotu na Rynku Regulowanym zostały wykluczone z obrotu na Rynku Regulowanym, lub obrót nimi został zawieszony z uwagi na brak realizacji przez Emitenta obowiązków informacyjnych wynikających z odpowiednich przepisów prawa lub regulacji Rynku Regulowanego.

### 10. **OPODATKOWANIE**

10.1 Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane z uwzględnieniem potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych jeśli wynikają one z mocy przepisów wydanych w Rzeczypospolitej Polskiej w odniesieniu do Obligacji.

10.2 Certyfikat Rezydencji powinien być przekazywany do Podmiotu Prowadzącego Rachunek w terminach przewidzianych w regulacjach danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek oraz w terminie zgłoszenia Żądania Wcześniejszego Wykupu lub Zawiadomienia o Wcześniejszym Wykupu. W razie niedostarczenia przez Obligatariusza w wymaganych terminach Certyfikatu Rezydencji, podatek zostanie odprowadzony w pełnej wysokości, bez uwzględnienia mających zastosowanie umów o unikaniu podwójnego opodatkowania.

10.3 Obligatariusz zobowiązany jest dostarczyć odpowiedniemu Podmiotowi Prowadzącemu Rachunek wszelkie informacje wymagane przez obowiązujące przepisy prawa w związku z płatnością Podatku Dochodowego.

10.4 Postanowienia zawarte w niniejszym punkcie 10 (Opodatkowanie) będą miały zastosowanie, o ile nie będą sprzeczne z obowiązującymi w danym czasie przepisami prawa.

### 11. **WSKAŹNIK DŹWIGNI FINANSOWEJ**

Emitent zapewni, że w czasie od Daty Emisji do Daty Wykupu Wskaźnik Dźwigni Finansowej nie będzie wyższy niż 1,0.

#### 11.1 **Obliczanie Wskaźnika Dźwigni Finansowej**

- (a) Wskaźnik Dźwigni Finansowej będzie obliczany i testowany w Dacie Obliczenia, na podstawie ostatnich rocznych, półrocznych lub kwartalnych skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej Emitenta.
- (b) Wszelkie informacje finansowe mają i winny mieć postać danych skonsolidowanych i być przygotowane zgodnie z MSSF.
- (c) Na potrzeby niniejszych Podstawowych Warunków Emisji wszystkie kwoty wyrażone w innych walutach niż PLN będą przeliczane na PLN zgodnie ze średnim kursem wymiany Narodowego Banku Polskiego ogłaszanym na dany dzień bilansowy.
- (d) Emitent będzie przekazywał zgodnie z punktem 17.2 (Świadectwo Zgodności) Obligatariuszom Świadectwo Zgodności zawierające informację o wysokości Wskaźnika Dźwigni Finansowej.
- (e) Każde Świadectwo Zgodności będzie zawierać, między innymi, obliczenia, co do zgodności z punktem 11 (Wskaźnik Dźwigni Finansowej) niniejszych Podstawowych Warunków Emisji.
- (f) Każde Świadectwo Zgodności powinno zostać podpisane zgodnie z zasadami reprezentacji Emitenta.

## 11.2 Definicje

W niniejszych Podstawowych Warunkach Emisji:

**„Data Obliczenia”** oznacza poczynając od Pierwszej Daty Obliczenia, każdą z następujących dat: 31 marca, 30 czerwca, 30 września oraz 31 grudnia każdego roku do daty, w której wszystkie Obligacje zostaną w całości wykupione (lecz bez tego dnia);

**„Kapitały Własne”** oznacza kapitał własny w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości;

**„MSSF”** oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej;

**„Pierwsza Data Obliczenia”** oznacza dla danego Wskaźnika Dźwigni Finansowej dzień wskazany w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii;

**„Ustawa o Ochronie Praw Nabywcy”** oznacza ustawę z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (tj.: Dz. U. z 2021 r. poz. 1445, z późniejszymi zmianami);

**„Wskaźnik Dźwigni Finansowej”** oznacza stosunek skonsolidowanego Zadłużenia Finansowego Netto do Kapitałów Własnych Grupy Kapitałowej Emitenta;

**„Zadłużenie Finansowe”** ma znaczenie nadane w punkcie 1.1 Podstawowych Warunków Emisji;

**„Zadłużenie Finansowe Netto”** oznacza Zadłużenie Finansowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Emitenta (bez podwójnego liczenia) pomniejszone o

- (a) pozycje z tytułu dzierżawy gruntu/najmu nieruchomości oraz zobowiązań wynikających z opłat za użytkowanie wieczyste lub opłat z tytułu przekształcenia użytkowania wieczystego we własność definiowanych jako zobowiązania leasingowe zgodnie z MSSF 16 („Wyłączenie MSSF 16”) przy czym w zakres Wyłączenia MSSF 16 nie będą wchodziły zobowiązania z tytułu umów zawartych z klientami dotyczących realizacji projektów condo/aparthoteli w ramach umów dzierżawy związanej z inwestycją „Unique Apartments” lub inną o podobnym charakterze; oraz
- (b) środki pieniężne i ich ekwiwalenty; oraz
- (c) środki pieniężne zgromadzone na otwartych mieszkaniowych rachunkach powierniczych w rozumieniu Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy

## **12. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY**

### **12.1 Postanowienia Ogólne**

- (a) Obligatariusze mogą uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy na warunkach określonych w Warunkach Emisji i Ustawie o Obligacjach.
- (b) Z zastrzeżeniem poniższych postanowień, zasady zwoływania i organizacji Zgromadzenia Obligatariuszy oraz zasady podejmowania uchwał Zgromadzenia Obligatariuszy określa Ustawa o Obligacjach. Udział Obligatariuszy w Zgromadzeniu Obligatariuszy może być realizowany przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. Wykorzystywane środki komunikacji elektronicznej powinny zapewniać Obligatariuszom w szczególności:
  - (i) dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym wszystkich osób uczestniczących w Zgromadzeniu Obligatariuszy, w ramach której mogą one wypowiadać się w toku obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, przebywając w innym miejscu niż miejsce obrad Zgromadzenia Obligatariuszy; oraz
  - (ii) wykonywanie osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu przed lub w toku Zgromadzenia Obligatariuszy.
- (c) W przypadku Obligatariusza lub Obligatariuszy zamierzających uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, udział takiego Obligatariusza w Zgromadzeniu Obligatariuszy będzie możliwy po weryfikacji tożsamości takiego Obligatariusza lub Obligatariuszy przez przewodniczącego Zgromadzenia Obligatariuszy. Przewodniczący po weryfikacji tożsamości takiego Obligatariusza lub Obligatariuszy sporządza listę Obligatariuszy

biorących udział oraz głosujących podczas Zgromadzenia Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. Lista stanowi załącznik do protokołu Zgromadzenia Obligatariuszy.

- (d) Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawach:
- (i) Postanowień Kwalifikowanych:
    - (A) w przypadku Obligacji nie wprowadzonych na Rynek Regulowany – zapadają większością  $\frac{3}{4}$  głosów obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy;
    - (B) w przypadku Obligacji wprowadzonych na Rynek Regulowany – wymagają zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy;
  - (ii) jakiegokolwiek zmiany Podstawowych Warunków Emisji innej niż zmiana Postanowień Kwalifikowanych, zapadają większością  $\frac{3}{4}$  głosów obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy;
  - (iii) obniżenie wartości nominalnej Obligacji wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy;
  - (iv) innych niż wymienione w punktach od 12.1(d)(i) do 12.1(d)(iii), w tym w sprawach:
    - (A) stwierdzenia, że dane zdarzenie opisane w punkcie 9 (Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu) niniejszych Podstawowych Warunków Emisji stanowi podstawę do złożenia Zawiadomienia o Wcześniejszym Wykupie; lub
    - (B) podjęcia Uchwały a Priori,
 zapadają bezwzględną większością głosów obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
  - (e) Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy są podejmowane w głosowaniu tajnym, w formie pisemnej lub poprzez akklamację (według decyzji przewodniczącego Zgromadzenia Obligatariuszy).
  - (f) Zgromadzenie Obligatariuszy odbywa się w Warszawie (pod adresem wskazanym przez Emitenta w zawiadomieniu, publikowanym na Stronie Internetowej Emitenta zgodnie z punktem 12.2(d)), nie później niż 28 dni od daty Ogłoszenia o Zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy.
  - (g) Zgromadzenie Obligatariuszy może podejmować uchwały w innych niż Postanowienia Kwalifikowane sprawach, związanych z Obligacjami i Dokumentami Programu, w tym w szczególności w sprawach dotyczących wcześniejszego wykupu Obligacji, zgodnie z Warunkami Emisji.

- (h) Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy są wiążące dla wszystkich Obligatariuszy, w tym także tych Obligatariuszy, którzy nie uczestniczyli w Zgromadzeniu Obligatariuszy, głosowali przeciwko uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy lub nabyli Obligacje po dniu, w którym została podjęta uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy.

## 12.2 Zwołanie Zgromadzenia Obligatariuszy

- (a) Obligatariusze reprezentujący co najmniej 1/10 Skorygowanej łącznej Wartości Nominalnej Obligacji mogą żądać zwołań (wraz z podaniem uzasadnienia) w ciągu 14 dni Zgromadzenia Obligatariuszy („**Uprawnieni Obligatariusze**”).
- (b) Uprawnieni Obligatariusze kierują żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy („**Żądanie Zwołania ZO**”) do Emitenta na adres email: grzegorz[.]kawecki[@]marvipol[.]pl oraz maria[.]brzozowska[@]marvipol[.]pl oraz maciej[.]kielkowski[@]marvipol[.]pl, relacje[.]inwestorskie[@]marvipol[.]pl w formie elektronicznej, zasadniczo zgodnej ze wzorem stanowiącym Załącznik 2 (Wzór Żądania Zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy) do Podstawowych Warunków Emisji, załączając dokument wystawiony zgodnie z Ustawą o Obrocie potwierdzający, iż Obligatariusz jest posiadaczem Obligacji, a następnie oryginał Żądania Zwołania ZO przekazując Emitentowi.
- (c) W przypadku, o którym mowa w punkcie 12.2(a) niniejszych Podstawowych Warunków Emisji, Emitent w terminie 2 Dni Roboczych od otrzymania Żądania Zwołania ZO, opublikuje na Stronie Internetowej Emitenta oświadczenie, w którym poda liczbę oraz łączną wartość nominalną Obligacji, których posiadaczami są podmioty z grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o Rachunkowości („**Oświadczenie Emitenta**”).
- (d) W przypadku, o którym mowa w punkcie 12.2(a) niniejszych Podstawowych Warunków Emisji, jeżeli na podstawie Oświadczenia Emitenta okaże się, że Żądanie Zwołania ZO zostało złożone przez 1/10 Skorygowanej łącznej Wartości Nominalnej Obligacji, Emitent opublikuje tę informację na Stronie Internetowej Emitenta.
- (e) Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje się w trybie ogłoszenia, zawierającego informację o dacie, godzinie i miejscu Zgromadzenia Obligatariuszy, a także o proponowanym porządku obrad i miejscu składania świadectw depozytowych. Ogłoszenie może zawierać także inne informacje niezbędne do podjęcia przez obligatariuszy decyzji o uczestniczeniu w Zgromadzeniu Obligatariuszy (w tym informacje o sposobie uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy i wykonywania głosu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej). Data ogłoszenia o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy jest jednocześnie datą zwołania tego Zgromadzenia Obligatariuszy.

## 13. PRZEDAWNIE

Roszczenia wynikające z Obligacji przedawniają się z upływem 10 lat.



#### **14. PRAWO WŁAŚCIWE**

Zobowiązania wynikające z Obligacji podlegają prawu polskiemu.

#### **15. AGENTA TECHNICZNEGO, AGENTA KALKULACYJNEGO, FIRMY INWESTYCYJNEJ**

15.1 W sprawach związanych z Obligacjami, Agent Techniczny, Agent Kalkulacyjny i Firma Inwestycyjna działają wyłącznie na zlecenie Emitenta i nie ponoszą żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Kwot do Zapłaty, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji. Firma Inwestycyjna ani Agent Techniczny ani Agent Kalkulacyjny nie pełnią funkcji banku reprezentanta w rozumieniu art. 78 Ustawy o Obligacjach, ani nie są zobowiązani do reprezentowania Obligatariuszy wobec Emitenta, w związku z wykonywanymi funkcjami.

15.2 Firma Inwestycyjna, Agent Techniczny oraz Agent Kalkulacyjny w ramach prowadzonej działalności współpracują z Emitentem w zakresie różnych usług i posiadają informacje, które mogą być istotne w kontekście sytuacji finansowej Emitenta oraz jego możliwości wywiązywania się z zobowiązań wynikających 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 Firmy Inwestycyjnej, Agenta Technicznego, oraz Agenta Kalkulacyjnego. Wykonywanie przez Firmę Inwestycyjną, Agenta Technicznego, oraz Agenta Kalkulacyjnego określonych czynności w związku z Obligacjami oraz pełnienie określonych funkcji w związku z Obligacjami nie uniemożliwia Firmie Inwestycyjnej, Agentowi Technicznemu oraz Agentowi Kalkulacyjnego oraz ich podmiotom zależnym lub stowarzyszonym a także grupom kapitałowym, do których należą, świadczenia Emitentowi innych usług, doradzania Emitentowi lub współpracy z Emitentem w każdym innym dowolnym zakresie lub formie.

15.3 W przypadku niedokonania płatności przez Emitenta Podmiot Prowadzący Rachunek, działając zgodnie ze swoimi wewnętrznymi regulacjami, wyda każdemu Obligatariuszowi zapisanemu na prowadzonym przez niego Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczym, 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.

15.4 Firma Inwestycyjna, Agent Techniczny oraz Agent Kalkulacyjny nie dokonuje oceny korzyści ani ryzyka inwestycji w Obligacje i nie ponosi odpowiedzialności za żadną stratę ani szkodę poniesioną przez Obligatariuszy w związku z nabyciem Obligacji.

#### **16. ZAWIADOMIENIA**

16.1 Wszelkie zawiadomienia (w tym treść protokołów zawierających Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy oraz Świadectw Zgodności) kierowane będą do Obligatariusza przez podanie ich do publicznej wiadomości przez Emitenta poprzez:

- (a) ich publikację na Stronie Internetowej Emitenta; oraz dodatkowo
- (b) zgodnie z obowiązującymi przepisami (w tym regulacjami Rynku Regulowanego), w formie raportów bieżących (jeżeli Emitent jest zobowiązany do publikowania raportów bieżących na podstawie odrębnych przepisów),

16.2 Wszelkie zawiadomienia kierowane do Emitenta lub Firmy Inwestycyjnej będą uważane za doręczone, jeżeli zostały wysłane listem poleconym lub pocztą kurierską pod adres siedziby odpowiednio Firmy Inwestycyjnej lub Emitenta oraz gdy podmiot wysyłający takie zawiadomienie otrzyma potwierdzenie jego doręczenia.

## **17. OBOWIĄZKI INFORMACYJNE ORAZ MATERIAŁY PRZECHOWYWANE**

### **17.1 Sprawozdania Finansowe**

- (a) Emitent dostarczy Obligatariuszom zgodnie z punktem 16.1 Podstawowych Warunków Emisji roczne, półroczne oraz kwartalne sprawozdania finansowe Emitenta i Grupy Kapitałowej Emitenta w terminach przewidzianych w przepisach dotyczących obowiązków informacyjnych spółek publicznych.
- (b) W przypadku gdy Emitent przestanie być spółką publiczną, Emitent będzie udostępniał Obligatariuszom roczne, półroczne oraz kwartalne sprawozdania finansowe Emitenta i Grupy Kapitałowej Emitenta na zasadach na jakich spółki publiczne udostępniają sprawozdania finansowe, poprzez publikację na Stronie Internetowej Emitenta.

### **17.2 Świadectwo Zgodności**

- (a) Emitent dostarczy Obligatariuszom zgodnie z punktem 16.1 Podstawowych Warunków Emisji Świadectwo Zgodności nie później niż w terminie 20 dni od dnia opublikowania kwartalnych, półrocznych oraz rocznych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej Emitenta stanowiących podstawę obliczenia Wskaźnika Dźwigni Finansowej, przy czym przekazanie Świadectwa Zgodności musi nastąpić przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego rozpoczynającego się po publikacji ostatniego sprawozdania finansowego.

### **17.3 Informacje przekazywane Rynkowi Regulowanemu**

Emitent przekaze informacje bieżące i okresowe wymagane zgodnie z odpowiednimi regulacjami Rynku Regulowanego w terminach tam wskazanych.

### **17.4 Informacje**

Emitent zawiadomi Obligatariuszy zgodnie z punktem 16.1 Podstawowych Warunków Emisji, o każdym zdarzeniu stanowiącym Podstawę Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu lub Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania (i ewentualnych działaniach podjętych w celu

naprawy tego stanu rzeczy) niezwłocznie oraz nie później niż 5 Dni Robocze po powzięciu wiadomości o jego wystąpieniu.

#### **17.5 Materiały Przechowywane**

Emitent będzie publikował Materiały Przechowywane na Stronie Internetowej Emitenta. Materiały Przechowywane przekazane przez Emitenta w postaci wydruków, do czasu upływu przedawnienia roszczeń wynikających z Obligacji znajdują się w siedzibie Agenta Dokumentacyjnego.

#### **18. NOTOWANIE OBLIGACJI NA RYNKU REGULOWANYM**

Emitent wprowadzi Obligacje do notowań na Rynku Regulowanym do dnia wskazanego w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii, z zastrzeżeniem, że w przypadku, jeśli po zakończeniu przyjmowania zapisów nie zostaną spełnione warunki dopuszczenia Obligacji na Rynek Regulowany, Zarząd Spółki podejmie decyzję o zmianie rynku notowania Obligacji z Rynku Regulowanego prowadzonego przez GPW, na Alternatywny System Obrotu w ramach systemu Catalyst.

---

Wystawiono – miejsce, data i podpis osoby  
upoważnionej do reprezentacji  
MARVIPOL DEVELOPMENT S.A.

**Załącznik 1**  
**DO PODSTAWOWYCH WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI**  
**WZÓR ŚWIADECTWA ZGODNOŚCI**

**ŚWIADECTWO ZGODNOŚCI**

[MIEJSCOWOŚĆ], [DATA]

Od: MARVIPOL DEVELOPMENT S.A.

Do: Obligatariusze Obligacji serii [●]

Dotyczy: Obligacji serii [●] emitowanych przez MARVIPOL DEVELOPMENT S.A. („Emitent”) na podstawie Podstawowych Warunków Emisji z dnia [●] roku („Warunki Emisji”), w ramach programu emisji obligacji do kwoty 200.000.000 złotych.

Odwołujemy się do Podstawowych Warunków Emisji. Niniejsze pismo jest Świadectwem Zgodności. Wszelkie terminy w niniejszym Świadectwie Zgodności pisane wielką literą, a niezdefiniowane w nim odmiennie, mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.

Potwierdzamy, że na dzień [●] roku wysokość Wskaźnika Dźwigni Finansowej wynosi: [●].

Wskaźnik	Wzór wskaźnika	Pozycja ze sprawozdania finansowego	Dane liczbowe w tys. PLN	Wartość wskaźnika	Wskaźnik w wymaganym przedziale
Wskaźnik Dźwigni Finansowej					[tak]/[nie]

[Potwierdzamy jednocześnie, że nie występuje Podstawa Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu ani Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania.]<sup>1</sup>

[W kwocie Zadłużenia Finansowego nie wykazano zadłużenia z tytułu dzierżawy gruntu/najmu nieruchomości oraz zobowiązań wynikających z opłat za użytkowanie wieczyste lub opłat z tytułu przekształcenia użytkowania wieczystego we własność definiowanych jako zobowiązania leasingowe zgodnie z MSSF 16 („Wylączenie MSSF 16”) przy czym w zakres Wylączenia MSSF 16 nie będą wchodziły zobowiązania z tytułu umów zawartych z klientami dotyczących realizacji projektów condo/aparthoteli w ramach umów dzierżawy związanej z inwestycją „Unique Apartments” lub inną o podobnym charakterze.]

Podpis: .....

[osoby uprawnione do reprezentacji Emitenta]

<sup>1</sup> Jeżeli nie można złożyć takiego oświadczenia, należy podać Podstawę Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu, Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania, Istotną Negatywną Zmianę lub inne zdarzenie, które może powodować wcześniejszą wymagalność Obligacji oraz ewentualne kroki, jakie podjęto w celu ich naprawienia.

**Załącznik 2**  
**DO PODSTAWOWYCH WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI**  
**WZÓR ŻĄDANIA ZWOŁANIA ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY**

**ŻĄDANIE ZWOŁANIA ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY**

[MIEJSCOWOŚĆ], [DATA]

Od: [●]

Do: MARVIPOL DEVELOPMENT S.A.

Z kopią do: [●]

Dotyczy: Obligacji serii [●] emitowanych przez MARVIPOL DEVELOPMENT S.A. („**Emitent**”) na podstawie Podstawowych Warunków Emisji z dnia [●] roku („**Warunki Emisji**”), w ramach programu emisji obligacji do kwoty 200.000.000 złotych.

Szanowni Państwo,

W związku z punktem 12.2 (*Zwołanie Zgromadzenia Obligatariuszy*) Podstawowych Warunków Emisji, niniejszym składamy żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy w terminie 14 dni od dnia otrzymania niniejszego pisma.

Zgodnie z art. 50 ust. 3 Ustawy o Obligacjach wyjaśniamy, że [wskazać uzasadnienie żądania zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy]

Niniejsze Żądanie Zwołania ZO, składane jest w trybie punktu 12.2. (b) Podstawowych Warunków Emisji.

Wszelkie terminy pisane wielką literą, a niezdefiniowane inaczej w niniejszym piśmie mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.

Z poważaniem,  
W imieniu [Obligatariuszy]

Podpis: .....

[osoby uprawnione do reprezentacji]

Załącznik: dokument wystawiony zgodnie z Ustawą o Obrocie potwierdzający, iż Obligatariusz jest posiadaczem Obligacji.

#### 4. ZAŁĄCZNIK. FORMULARZ OSTATECZNYCH WARUNKÓW EMISJI

##### 1. WZÓR OSTATECZNYCH WARUNKÓW EMISJI DANEJ SERII

###### OSTATECZNE WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII [●]

MARVIPOL DEVELOPMENT S.A.

[Miejscowość], [Data]

Niniejszy dokument określa ostateczne warunki emisji dla obligacji wskazanych poniżej, emitowanych przez **MARVIPOL DEVELOPMENT S.A.** z siedzibą w Warszawie przy ul. Prostej 32, 00-838 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000534585, posiadająca numer identyfikacji podatkowej NIP 527-272-60-50, REGON 360331494, o wpłaconym w całości kapitale zakładowym, którego wysokość wynosi 41.652.852,00 złotych („Spółka”).

Obligacje serii [●] („**Obligacje**”) emitowane są w ramach drugiego Programu Emisji Obligacji do kwoty 200.000.000 PLN na podstawie uchwały Zarządu Spółki z dnia [●] r. w przedmiocie uruchomienia II programu emisji, oraz uchwały Zarządu Spółki z dnia [●] w sprawie zatwierdzenia Ostatecznych Warunków w odniesieniu do Obligacji („**Ostateczne Warunki Obligacji**”) („**Program**”, „**Uchwały o Programie**”). Prospekt podstawowy sporządzony przez Spółkę w związku z emisją Obligacji w ramach Programu został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu [●] 2022 roku („**Prospekt**”). Niniejsze Ostateczne Warunki Obligacji należy interpretować w związku z Prospektem i ewentualnymi suplementami do Prospektu i komunikatami aktualizującymi.

Prospekt, zawierający podstawowe warunki emisji Obligacji, wraz z ewentualnymi suplementami oraz komunikatami aktualizującymi do Prospektu został udostępniony do publicznej wiadomości w formie elektronicznej na stronie internetowej Spółki ([www.\[.\]marvipol\[.\]pl](http://www.[.]marvipol[.]pl)) oraz dodatkowo, w celach informacyjnych na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www.\[.\]michaelstrom\[.\]pl](http://www.[.]michaelstrom[.]pl)).

Spółka zwraca uwagę na konieczność łącznej interpretacji Prospektu i niniejszych Ostatecznych Warunków Obligacji w celu uzyskania pełnych informacji wraz z ewentualnymi suplementami do Prospektu i komunikatami aktualizującymi.

Do niniejszych Ostatecznych Warunków Obligacji załączone zostało podsumowanie Prospektu dotyczące emisji Obligacji.

Informacje zawarte w niniejszym dokumencie stanowią ostateczne warunki dla Obligacji w nim opisanych w rozumieniu Rozporządzenia prospektowego a także stanowią szczegółowe warunki emisji

Obligacji danej serii oraz ostateczne warunki oferty danej serii Obligacji w rozumieniu Uchwał o Programie.

Wszelkie wyrażenia pisane w niniejszym dokumencie wielką literą, niezdefiniowane inaczej w niniejszym dokumencie, mają znaczenie przypisane im w Prospekcie.

## 1. INFORMACJE DOTYCZĄCE OFERTY PUBLICZNEJ OBLIGACJI

Numer serii:	[●]				
Maksymalna liczba oferowanych Obligacji:	do [●]				
Wartość Nominalna jednej Obligacji	1.000 PLN				
Cena Emisyjna:	[jest stała i równa Wartości Nominalnej] / [jest uzależniona od dnia złożenia zapisu i wynosi:				
	<table> <thead> <tr> <th>Dzień złożenia zapisu</th> <th>Cena emisyjna (PLN)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>[●]</td> <td>[●]</td> </tr> </tbody> </table>	Dzień złożenia zapisu	Cena emisyjna (PLN)	[●]	[●]
Dzień złożenia zapisu	Cena emisyjna (PLN)				
[●]	[●]				
Maksymalna łączna Wartość Nominalna Obligacji:	do [●] PLN ([●] złotych).				
Minimalna wielkość zapisu:	[●]				
Miejsca przyjmowania zapisów:	[●]				
Podmiot dokonujący technicznego przydziału Obligacji:	[Firma Inwestycyjna]				
Zasady redukcji zapisów:	[●]				
Rodzaj Inwestorów, do których kierowana jest Oferta	[●]				
Tryb rejestracji Obligacji:	[●]				
[Agent Emisji] / [Agent Techniczny]:	[●]				
System obrotu, do którego Emitent zamierza ubiegać się o dopuszczenie lub wprowadzenie Obligacji:	[Rynek Regulowany / ASO]				

## 2. TERMINY ZWIĄZANE Z OFERTĄ OBLIGACJI

Termin rozpoczęcia przyjmowania [●]

zapisów:

Termin zakończenia przyjmowania [●]

zapisów:

Przewidywany termin (warunkowego) [●]

przydziału:

Przewidywany Dzień Emisji: [●]

Przewidywany termin podania wyników [●]

Oferty do publicznej wiadomości:

Przewidywany termin dopuszczenia [●]

Obligacji do obrotu:

Ponadto w sytuacji, o której mowa w art. 23 ust. 2 i 2a Rozporządzenia Prospektowego, w przypadku gdy suplement, o którym mowa w art. 23 ust. 1 Rozporządzenia Prospektowego, jest udostępniany do publicznej wiadomości po rozpoczęciu subskrypcji, osoba, która złożyła zapis przed udostępnieniem suplementu, może uchylić się od skutków prawnych złożonego zapisu, pod warunkiem, że nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność odnosząca się do informacji zawartych w Prospekcie, które mogą wpłynąć na ocenę Obligacji wystąpiły lub zostały zauważone przed zakończeniem oferty Obligacji danej serii. Uchylenie się od skutków prawnych zapisu następuje przez oświadczenie złożone na piśmie w dowolnym punkcie obsługi klienta firmy inwestycyjnej, która przyjęła zapis na Obligacje, w terminie trzech dni roboczych od dnia udostępnienia suplementu, o ile Emitent nie wyznaczy terminu dłuższego. Szczegółowe zasady odstąpienia od zapisu będą każdorazowo przedstawiane w suplemencie. W związku z powyższym Emitent może dokonać przydziału Obligacji nie wcześniej niż po upływie terminu do uchylenia się przez inwestora od skutków prawnych złożonego zapisu.

### 3. INFORMACJE DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI

Niniejsze informacje zawierające szczegółowe warunki emisji Obligacji powinny być czytane łącznie z podstawowymi warunkami emisji Obligacji („**Podstawowe Warunki Emisji**”) zawartymi w rozdziale „**Podstawowe Warunki Emisji Obligacji**” Prospektu. Niniejsze informacje zawierające szczegółowe warunki emisji Obligacji łącznie z Podstawowymi Warunkami Emisji stanowią warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 5 Ustawy o Obligacjach.

Terminy pisane dużą literą mają znaczenie nadane im w Podstawowych Warunkach Emisji.



Numer serii: [●]  
 Wstępny kod ISIN: [[●] o ile będzie znany]  
 Cel Emisji: [[●] / nie został określony]  
 Daty Płatności Odsetek:

Numer Okresu Odsetkowego	Dzień Płatności Odsetek dla Okresu Odsetkowego wskazanego w Kolumnie 1
Kolumna 1	Kolumna 2
1	[●]
2	[●]
3	[●]
4	[●]
5	[●]
6	[●]
7	[●]
[●]	[●]

Premia oraz dni realizacji Opcji Emitenta Wcześniejszego Wykupu:

Dzień Płatności Odsetek, w którym może być wykonana Opcja Emitenta Wcześniejszego Wykupu	Premia (% wartości nominalnej jednej Obligacji)
[[●] roku]	[[●]% wartości nominalnej jednej Obligacji]
[[●] roku]	[[●]% wartości nominalnej jednej Obligacji]

Obowiązkowa Amortyzacja [●] / nie została przewidziana]  
 Dzień Wykupu: [●]  
 Maksymalna liczba Obligacji emitowanych do [●]  
 w danej serii:

Łączna maksymalna wartość nominalna Obligacji emitowanych w danej serii:	do [●]
Oprocentowanie:	[stałe / zmienne]
Stopa Procentowa dla Obligacji o stałym oprocentowaniu:	[[●]%/ nie dotyczy]
Marża dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu:	[[●]%/ nie dotyczy]
Stopa Bazowa dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu:	[WIBOR dla [●] miesięcznych kredytów / nie dotyczy]
Przewidywane wpływy netto z emisji:	[●]
Szacunkowe całkowite koszty emisji lub oferty:	[●]

Imię i nazwisko:

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

Imię i nazwisko:

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