

Nota Informacyjna  
dla Obligacji serii Z, AA oraz AB  
asymilowanych pod jednym kodem ISIN  
wyemitowanych przez  
Marvipol Development S.A.  
z siedzibą w Warszawie  
pod adresem ul. Prosta 32, 00-838 Warszawa



Niniejsza nota informacyjna została sporządzona w związku z ubieganiem się o wprowadzenie instrumentów finansowych objętych tą notą do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez BondSpot S.A. oraz do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

**Wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu nie stanowi dopuszczenia ani wprowadzenia tych instrumentów do obrotu na rynku regulowanym BondSpot prowadzonym przez BondSpot S.A. ani nie stanowi dopuszczenia ani wprowadzenia tych instrumentów do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (ryнку podstawowym lub równoległym).**

**Inwestorzy powinni być świadomi ryzyka, jakie niesie ze sobą inwestowanie w instrumenty finansowe notowane w alternatywnym systemie obrotu, a ich decyzje inwestycyjne powinny być poprzedzone właściwą analizą, a także, jeżeli wymaga tego sytuacja, konsultacją z doradcą inwestycyjnym.**

**Treść niniejszej noty informacyjnej nie była zatwierdzana przez BondSpot S.A. ani przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod względem zgodności informacji w niej zawartych ze stanem faktycznym lub przepisami prawa.**

Data sporządzenia: 15 stycznia 2021 r.

## OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W NOCIE INFORMACYJNEJ

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

Podpis:                   dokument       podpisany  
                              został       kwalifikowanym  
                              podpisem elektronicznym

Podpis:                   dokument       podpisany  
                              został       kwalifikowanym  
                              podpisem elektronicznym

Imię i nazwisko:   Grzegorz Kawecki

Imię i nazwisko:   Maria Brzozowska

Stanowisko:        Wiceprezes Zarządu

Stanowisko:        Prokurent

**Zgodnie z § 18 ust. 3a Regulaminu ASO GPW nie została zawarta umowa z Autoryzowanym Doradcą oraz zgodnie z § 3 ust. 4 pkt 2) Regulaminu ASO GPW nie jest wymagane zamieszczenie w niniejszym Dokumencie Informacyjnym oświadczenia Autoryzowanego Doradcy.**

## SPIS TREŚCI

1. NAZWA (FIRMA), FORMA PRAWNA, KRAJ SIEDZIBY, SIEDZIBA I ADRES EMITENTA WRAZ Z DANYMI TELEADRESOWYMI .....	4
2. INFORMACJE CZY DZIAŁALNOŚĆ PROWADZONA PRZEZ EMITENTA WYMAGA POSIADANIA ZEZWOLENIA, LICENCJI LUB ZGODY .....	4
3. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z EMITENTEM I WPROWADZANYMI INSTRUMENTAMI DŁUŻNYMI, W SZCZEGÓLNOŚCI ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ GOSPODARCZĄ, MAJĄTKOWĄ I FINANSOWĄ EMITENTA I JEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ.....	4
4. CEL EMISJI INSTRUMENTÓW DŁUŻNYCH.....	23
5. OKREŚLENIE RODZAJU EMITOWANYCH INSTRUMENTÓW DŁUŻNYCH .....	23
6. WIELKOŚĆ EMISJI .....	24
7. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA INSTRUMENTÓW DŁUŻNYCH LUB SPOSÓB JEJ USTALENIA .....	24
8. INFORMACJE O WYNIKACH SUBSKRYPCJI LUB SPRZEDAŻY DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH BĘDĄCYCH PRZEDMIOTEM WNIOSKU O WPROWADZENIE .....	25
9. WARUNKI WYKUPU I WARUNKI WYPŁATY OPROCENTOWANIA DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH .....	28
10. WYSOKOŚĆ I FORMY EWENTUALNEGO ZABEZPIECZENIA I OZNACZENIE PODMIOTU UDZIELAJĄCEGO ZABEZPIECZENIA .....	32
11. WARTOŚĆ ZACIĄGNIĘTYCH ZOBOWIĄZAŃ NA OSTATNI DZIEŃ KWARTAŁU POPRZEDZAJĄCEGO UDOSTĘPNIENIE PROPOZYCJI NABYCIA ORAZ PERSPEKTYWY KSZTAŁTOWANIA ZOBOWIĄZAŃ EMITENTA DO CZASU CAŁKOWITEGO WYKUPU DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH PROPONOWANYCH DO NABYCIA .....	32
12. DANE UMOŻLIWIAJĄCE POTENCJALNYM NABYWCOM DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH ORIENTACJĘ W EFEKTACH PRZEDSIĘWZIĘCIA, KTÓRE MA BYĆ SFINANSOWANE Z EMISJI DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH, ORAZ ZDOLNOŚĆ EMITENTA DO WYWIĄZYWANIA SIĘ Z ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH, JEŻELI PRZEDSIĘWZIĘCIE JEST OKREŚLONE .....	32
13. OGÓLNE INFORMACJE O RATINGU PRZYZNANYM EMITENTOWI LUB EMITOWANYM PRZEZ NIEGO INSTRUMENTOM DŁUŻNYM, ZE WSKAZANIEM INSTYTUCJI DOKONUJĄCEJ TEJ OCENY, ORAZ ODEŚLANIE DO SZCZEGÓŁOWYCH WARUNKÓW RATINGU OKREŚLONYCH W INFORMACJACH DODATKOWYCH .....	32
14. ZASADY PRZELICZANIA WARTOŚCI ŚWIADCZENIA NIEPIENIĘŻNEGO NA ŚWIADCZENIE PIENIĘŻNE .....	33
15. W PRZYPADKU USTANOWIENIA JAKIEJKOLWIEK FORMY ZASTAWU LUB HIPOTEKI JAKO ZABEZPIECZENIA WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z INSTRUMENTÓW DŁUŻNYCH - WYCENA PRZEDMIOTU ZASTAWU LUB HIPOTEKI DOKONANA PRZEZ UPRAWNIONEGO BIEGŁEGO .....	33
16. W PRZYPADKU EMISJI OBLIGACJI ZAMIENNYCH NA AKCJE: (A) LICZBA GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU EMITENTA, KTÓRA PRZYSŁUGIWAŁABY Z OBJĘTYCH AKCJI, (B) OGÓLNA LICZBA GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU EMITENTA .....	33
17. W PRZYPADKU EMISJI OBLIGACJI Z PRAWEM PIERWSZEŃSTWA: (A) LICZBA AKCJI PRZYPADAJĄCYCH NA JEDNĄ OBLIGACJĘ, (B) CENA EMISYJNA AKCJI LUB SPOSÓB JEJ USTALENIA, (C) TERMINY, OD KTÓRYCH PRZYSŁUGUJĄ I WYGASAJĄ PRAWA OBLIGATARIUSZY DO NABYCIA TYCH AKCJI .....	33
18. OŚWIADCZENIE EMITENTA STWIERDZAJĄCE, ŻE WEDŁUG NIEGO JEGO AKTYWA OBROTOWE WYSTARCZAJĄ DO POKRYCIA JEGO BIEŻĄCYCH POTRZEB, TO JEST POTRZEB W OKRESIE 12 MIESIĘCY OD DNIA SPORZĄDZENIA NOTY INFORMACYJNEJ, A JEŚLI NIE – WSKAZANIE W JAKI SPOSÓB ZAMIERZA ZAPEWNIĆ POTRZEBNE DODATKOWE AKTYWA OBROTOWE .....	33
<b>Załącznik 1</b> - INFORMACJA ELEKTRONICZNA ODPOWIADAJĄCA AKTUALNEMU ODPISOWI Z REJESTRU WŁAŚCIWEGO DLA EMITENTA .....	34
<b>Załącznik 2</b> UJEDNOLICONY AKTUALNY TEKST UMOWY SPÓŁKI EMITENTA .....	43
<b>Załącznik 3</b> PEŁNY TEKST UCHWAŁ ZARZĄDU EMITENTA STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ EMISJI INSTRUMENTÓW DŁUŻNYCH OBJĘTYCH NOTĄ INFORMACYJNĄ .....	64
<b>Załącznik 4</b> KOPIE WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII Z, AA ORAZ AB .....	73
<b>Załącznik 5</b> DEFINICJE I OBJAŚNIENIA SKRÓTÓW .....	170

## 1. NAZWA (FIRMA), FORMA PRAWNA, KRAJ SIEDZIBY, SIEDZIBA I ADRES EMITENTA WRAZ Z DANYMI TELEADRESOWYMI

Nazwa (firma) Emitenta:	Marvipol Development S.A.
Forma prawna:	Spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Adres Emitenta:	ul. Prosta 32, 00-838 Warszawa
Telefon:	+48 (22) 536-50-02
Adres poczty elektronicznej:	relacje.inwestorskie@marvipol.pl
Adres głównej strony internetowej:	www.marvipol.pl

## 2. INFORMACJE CZY DZIAŁALNOŚĆ PROWADZONA PRZEZ EMITENTA WYMAGA POSIADANIA ZEZWOLENIA, LICENCJI LUB ZGODY

Działalność prowadzona przez Emitenta nie wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody.

## 3. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z EMITENTEM I WPROWADZANYMI INSTRUMENTAMI DŁUŻNYMI, W SZCZEGÓLNOŚCI ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ GOSPODARCZĄ, MAJĄTKOWĄ I FINANSOWĄ EMITENTA I JEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ

*Jeżeli którekolwiek z niżej opisanych zdarzeń rzeczywiście wystąpi, może ono mieć istotny negatywny wpływ na działalność Marvipol Development S.A. („Emitent”) lub spółek zależnych Emitenta, których sprawozdania konsolidowane są ze sprawozdaniami Emitenta albo których sprawozdania powinny być, zgodnie z MSSF, konsolidowane ze sprawozdaniami Emitenta („Grupa”), ich sytuację finansową lub wyniki z działalności, co może wpłynąć na możliwość wypełnienia przez Emitenta swoich obowiązków z obligacji serii Z, AA oraz AB, emitowanych przez Emitenta (łącznie jako „Obligacje”), w tym na zdolność Emitenta do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość lub rentowność Obligacji. W szczególności zdarzenia opisane poniżej mogą indywidualnie lub kumulatywnie doprowadzić do trwałej niemożności obsługi przez Emitenta swoich zobowiązań finansowych, przejściowej utraty płynności, mogą wpłynąć na wysokość stopy bazowej lub rentowność Obligacji, lub mogą wpłynąć na ocenę ryzyka Emitenta i Obligacji przez inwestorów, powodując obniżenie wartości rynkowej Obligacji. Ponadto, niżej opisane czynniki ryzyka nie są jedynymi czynnikami, na które narażony jest Emitent lub Grupa. Kolejność, w jakiej poszczególne czynniki ryzyka zostały poniżej opisane, nie odzwierciedla ich względnego znaczenia dla Emitenta lub Grupy, prawdopodobieństwa ich wystąpienia ani ich potencjalnego wpływu na działalność lub sytuację finansową Emitenta lub Grupy, w tym na zdolność wypełniania zobowiązań finansowych z Obligacji przez Emitenta. Dodatkowe czynniki ryzyka, które obecnie nie są znane lub które są obecnie uważane za nieistotne, mogą także mieć istotny negatywny wpływ na działalność Emitenta lub Grupy, ich sytuację finansową i wyniki z działalności oraz na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań wynikających z Obligacji.*

*Terminy pisane wielką literą, nie zdefiniowane inaczej, mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji Obligacji dla obligacji serii Z, Warunkach Emisji Obligacji dla obligacji serii AA oraz w Warunkach Emisji Obligacji serii AB emitowanych przez Marvipol Development S.A. z siedzibą w Warszawie.*

## **NAJISTOTNIEJSZE CZYNNIKI RYZYKA SPECYFICZNE DLA DZIAŁALNOŚCI GRUPY EMITENTA**

### **Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich**

Projekty deweloperskie wymagają ponoszenia znacznych nakładów finansowych, zarówno w fazie przygotowania, jak i w fazie budowy, natomiast dodatnie przepływy finansowe pojawiają się dopiero po upływie kilkunastu miesięcy od rozpoczęcia robót budowlanych. Z uwagi na długi czas realizacji inwestycji i znaczne zaangażowanie kapitałowe projekty te obarczone są wieloma istotnymi czynnikami ryzyka. Do czynników ryzyka zaliczyć można zarówno czynniki atmosferyczne (np. przedłużająca się zima) jak również m.in.: nieuzyskanie pozwoleń zawierających warunki, zgodne z planami Grupy Kapitałowej, 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 nie osiągnięcie 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.

### **Ryzyko kredytowe, kursowe i stóp procentowych**

Ekspozycja na ryzyko kredytowe oraz ryzyko stopy procentowej jest związana z podstawową działalnością Grupy Kapitałowej w segmencie mieszkaniowym oraz w segmencie magazynowym. Ponadto, w segmencie magazynowym występuje ryzyko kursowe związane z pozyskaniem finansowania w walucie obcej (euro). Ryzyko kursowe związane z wyceną długu jest niwelowane poprzez walutową wycenę realizowanych projektów magazynowych oraz poprzez naliczanie i rozliczanie czynszów od najemców w walucie obcej (euro). Zaciągnięte przez Grupę Kapitałową długoterminowe kredyty bankowe i obligacje o zmiennej stopie procentowej narażone są na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmian stóp procentowych. Grupa Kapitałowa nie zabezpiecza się przed ryzykiem stopy procentowej. Zabezpieczenia ryzyka stóp procentowych jest przewidziane w przypadku kredytów inwestycyjnych, z których Grupa Kapitałowa może skorzystać do refinansowania kredytów zaciągniętych na budowę projektów magazynowych. Same kredyty budowlane nie są zabezpieczone przed ryzykiem zmiany stóp procentowych (ze względu na przyjętą formułę formalno-prawną i działalność spółek celowych realizujących projekty magazynowe ich zobowiązania nie wchodzi i nie są wliczane do zobowiązań Grupy Kapitałowej).

### **Ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy oraz zależnością Grupy Kapitałowej od wykonawców robót budowlanych**

Grupa Kapitałowa ma zawarte umowy, w których kwoty wynagrodzenia dla wykonawców, zleceńbiorców są konkretnie określone i pozwalają na całkowite zakończenie realizowanych inwestycji zgodnie z przyjętymi przez Grupę Kapitałową budżetami. Ryzyko zmian cen jest po stronie wykonawców, zleceńbiorców i jedynie za zgodą Grupy Kapitałowej kwota ich wynagrodzenia może ulec zmianie. Niemniej jednak Grupa Kapitałowa narażona jest na ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy oraz zależnością Grupy Kapitałowej od wykonawców robót budowlanych. Należy mieć na uwadze, że każdy znaczny wzrost kosztów może negatywnie wpłynąć na rentowność projektów Grupy Kapitałowej, co z kolei może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta, a w konsekwencji w skrajnym scenariuszu przełożyć się na brak możliwości spełnienia świadczeń z Obligacji.

### **Ryzyko związane z możliwością wystąpienia istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych**

Grupa Kapitałowa ma zawarte umowy z wykonawcami i zleceńbiorcami, a po stronie przychodowej odpowiednio umowy z nabywcami mieszkań. Posiada zapewnione finansowanie realizacji prowadzonych inwestycji oraz działalności bieżącej, dzięki czemu przepływy pieniężne na kolejne okresy są w Grupie Kapitałowej z góry określone i pozwalają zminimalizować ryzyko istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych.

### **Ryzyko związane z możliwością utraty płynności finansowej**

Celem zarządzania płynnością finansową jest zabezpieczenie Grupy Kapitałowej przed jej niewypłacalnością. Cel ten jest realizowany poprzez systematyczne dokonywanie projekcji zadłużenia w horyzoncie do 4 lat, a następnie aranżację odpowiednich źródeł finansowania.

### **Ryzyko związane z możliwością wzrostu kosztów operacyjnych i innych kosztów działalności**

Koszty operacyjne i inne koszty Grupy Kapitałowej mogą wzrosnąć przy równoczesnym braku odpowiedniego wzrostu przychodów. Do czynników, które mogą powodować wzrost kosztów operacyjnych i innych kosztów, zaliczyć można: inflację, wzrost podatków i innych opłat publicznoprawnych, zmiany w przepisach prawa lub w polityce rządowej, które zwiększają koszty utrzymania zgodności z takimi przepisami lub polityką, wzrost kosztów finansowania działalności gospodarczej. Powyższe czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej. Jednym z celów strategicznych Grupy Kapitałowej jest racjonalizacja kosztów prowadzonej działalności oraz dostosowanie tempa realizacji kolejnych projektów do bieżącej koniunktury na rynku nieruchomości.

### **Ryzyko wynikające z koncentracji działalności Grupy Kapitałowej na warszawskim rynku mieszkaniowym**

Obecnie większość aktywów Grupy Kapitałowej wykorzystywanych jest do realizacji projektów mieszkaniowych w Warszawie, w efekcie w krótkim i średnim horyzoncie czasowym, przychody i zyski generowane przez Grupę Kapitałową będą uzależnione od sytuacji na stołecznym, największym w Polsce, rynku mieszkaniowym. Ewentualne pogorszenie koniunktury na tym rynku może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej. Równocześnie znajomość otoczenia rynkowego, know-how i

doświadczenie zdobyte podczas kilkudziesięciu lat działalności na warszawskim rynku nieruchomości są jedną z najmocniejszych stron Grupy Kapitałowej.

W celu dywersyfikacji ryzyka biznesowego Grupa Kapitałowa rozwija działalność magazynową, której zasięg geograficzny nie ogranicza się wyłącznie do rejonu Warszawy. Ponadto w ramach segmentu mieszkaniowego Grupa Kapitałowa, począwszy od 2017 r., jest obecna na rynku mieszkaniowym Trójmiasta.

### **Ryzyko związane z możliwością nabycia kolejnych gruntów**

Rozwój Grupy Kapitałowej 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.

### **Ryzyko wprowadzenia Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego**

W opublikowanym w lutym 2020 r. projekcie nowelizacji ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego tzw. Ustawy deweloperskiej, Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów zaproponował wprowadzenie Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego, który będzie zabezpieczał pieniądze wpłacone przez klientów na budowane mieszkania przez deweloperów. Zgodnie z projektem ustawy płatnikiem składek będzie każdy deweloper, a wysokość składki będzie uzależniona od tego w jaki sposób finansowana będzie inwestycja - dla rachunku tzw. zamkniętego maksymalne składki mają wynosić do 0,6 proc. wartości mieszkania, a dla rachunku otwartego do 3 proc. (faktyczna wysokość składki zostanie określona w rozporządzeniu). Ponadto, projekt przewiduje likwidację rachunków powierniczych z gwarancją bankową oraz gwarancją ubezpieczeniową. Zmiana ta może oznaczać wzrost kosztów prowadzenia inwestycji mieszkaniowych. Tym samym marża na realizowanych projektach deweloperskich może ulec pogorszeniu, co może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta. Projekt nowelizacji odpowiednich ustaw został już zaakceptowany przez Stały Komitet Rady Ministrów. Na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu nie jest znana dokładna data wejścia w życie nowelizacji ustawy, projekt zakłada 12 miesięczne vacatio legis.

### **Ryzyko związane z działalnością condo/aparthoteli**

Grupa Kapitałowa prowadzi inwestycję o charakterze condo/aparthotelu (część projektu Unique Tower) oraz rozważa wprowadzenie do oferty kolejnych tego typu inwestycji. 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, inwestycje wzbudziło zainteresowanie i kontrole ze strony Komisji Nadzoru Finansowego ("KNF"). Może to w konsekwencji rodzić ryzyko prawne po stronie Grupy Kapitałowej. Zobowiązania wynikające z zawieranych z Klientami umów dzierżawy lokali przy jednoczesnym przejęciu ryzyka odpowiedniej komercjalizacji powierzchni

objętych dzierżawą przełożyć się mogą na zmniejszenie płynności finansowej Grupy. Szacowane zobowiązania z tytułu 10-letnich czynszów zależą od przyjętej dla kalkulacji MSSF16 stopy dyskontowej i mogą kształtować się w przedziale ok. 80.000.000 PLN - 145.000.000 PLN. Co może przełożyć się na roczne obciążenie przepływów w wysokości od 8.000.000 do około 13.000.000 PLN, przy czym najwcześniej mogą się pojawić w listopadzie 2021 roku. Założenia biznesowe projektu zakładają uruchomienie działalności hotelowej z początkiem 2022 roku; przychody z działalności hotelowej mają pokrywać zobowiązania z opisanego tu tytułu oraz generować dodatnie przepływy pieniężne dla Grupy.

### **Ryzyko związane ze sprzedażą projektów magazynowych**

Pomimo posiadania większościowego udziału w projektach magazynowych Grupa Kapitałowej uzależniona jest od dobrej współpracy z Grupą Panattoni, będącą deweloperem powierzchni magazynowych, która aktywnie uczestniczy w procesie 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.

### **Ryzyko związane z ochroną środowiska**

Realizacja projektów deweloperskich wymaga uzyskiwania szeregu zgód i zezwoleń z zakresu ochrony środowiska, gospodarki odpadami i pozwoleń wodno-prawnych oraz ponoszenia opłat za korzystanie ze środowiska. Obowiązujące przepisy w poważny sposób ograniczają swobodę prowadzenia przedsięwzięć deweloperskich, przede wszystkim w zakresie kosztów za korzystanie ze środowiska. Opłaty administracyjne, kary pieniężne z tytułu zanieczyszczeń i korzystania z przekształconego środowiska powodują, że istnieje ryzyko podwyższenia kosztów działalności i ryzyko odszkodowań w przypadku poważnych zdarzeń środowiskowych. Powyższe może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej, a w konsekwencji na możliwości spełnienia świadczeń z Obligacji.

## **RYZYKA ZWIĄZANE Z OTOCZENIEM MAKROEKONOMICZNYM I REGULACYJNYM**

### **Ryzyka związane ze zmianą czynników ekonomicznych i politycznych**

Sytuacja finansowa branży deweloperskiej w Polsce, a więc i sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej, jest ściśle związana z czynnikami ekonomicznymi takimi jak zmiany PKB, inflacji, stopy bezrobocia, kursów walutowych czy wysokości stóp procentowych. Wszelkie przyszłe niekorzystne zmiany jednego lub więcej z powyższych czynników mogą doprowadzić do spadku popytu na nowe mieszkania, co może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej.

W segmencie mieszkaniowym Grupa Kapitałowa realizuje zakupy gruntów z możliwością szybkiego ich wprowadzenia do realizacji procesu inwestycyjnego, a następnie sprzedaży wybudowanych obiektów, zmniejszając ryzyko ulokowania kapitału w inwestycje, które mogą być podatne na cykle koniunkturalne. W segmencie magazynowym Grupa Kapitałowa również jest podatna na ryzyko zmiany czynników makroekonomicznych, natomiast stara się ograniczyć wpływ tego ryzyka poprzez działania mające na celu szybką realizację, komercjalizację i sprzedaż projektów magazynowych.

### **Ryzyko związane z wydawanymi decyzjami administracyjnymi**



Kluczowym dla biznesowego wyniku Grupy Kapitałowej jest sprawna realizacja projektów deweloperskich. Ich realizacja wymaga uzyskania szeregu zgód, pozwoleń i zezwoleń na każdym etapie procesu inwestycyjnego. Istniejące regulacje prawne, ich interpretacja oraz zmiany generują ryzyko istotnych opóźnień w realizacji inwestycji ze względu na niekorzystne decyzje administracyjne lub przedłużającą się procedurę ich wydawania. Ryzyko to jest potęgowane dużymi uprawnieniami stron trzecich do ingerencji w przebieg procedur administracyjnych. Grupa Kapitałowa stara się mitygować to ryzyko poprzez staranną selekcję realizowanych projektów oraz wykorzystanie własnego i zewnętrznego know-how dla sprawnego prowadzenia procedur administracyjnych. Nieuzyskanie określonych zezwoleń bądź zgód może mieć negatywny wpływ na zdolność podmiotów z Grupy Kapitałowej do realizacji projektów. Może także negatywnie wpłynąć na działalność i sytuację finansową Emitenta, co w konsekwencji w skrajnym scenariuszu może spowodować brak możliwości spełnienia świadczeń z Obligacji.

### **Ryzyko związane ze zmiennością koniunktury na rynku nieruchomości**

Biznesowy sukces Grupy Kapitałowej w kluczowym stopniu jest zależny od koniunktury rynkowej. Rentowność segmentu mieszkaniowego uwarunkowany jest bezpośrednio od poziomu cen mieszkań, na którą wpływ ma, obok popytu na nie, kształtowanego m.in. przez czynniki demograficzne, koniunkturę gospodarczą, politykę pieniężną, również podaż, związana z konkurencją rynkową. W przypadku spadku cen mieszkań Grupa Kapitałowa może nie być w stanie sprzedać wybudowanych lokali po cenach zapewniających założoną przez Grupę Kapitałową rentowność. Wszystkie powyższe czynniki mogą mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej.

W segmencie magazynowym występuje ryzyko braku pozyskania najemców dla realizowanych w projekcie budynków magazynowych, przez co może zwiększać się również ryzyko niezrealizowania finalnego inwestora na zakup nieruchomości, jak również ryzyko nieuzyskania zakładanych efektów finansowych inwestycji związane z fluktuacją cen powierzchni najmu oraz rynkowych stóp kapitalizacji dla inwestycji, przekładających się na możliwe do uzyskania ceny sprzedaży nieruchomości.

Ryzyko zmiany rynkowej koniunktury jest mitygowane przez Grupę Kapitałową m.in. poprzez stały monitoring rynku, staranną selekcję realizowanych projektów, dostosowanie skali i profilu projektów do oczekiwań rynku, sprawność organizacyjną, pozwalającą na efektywne procedowanie inwestycji oraz konserwatywną politykę finansowania inwestycji, pozwalającą optymalizować zwrot z kapitału zaangażowanego w realizowane projekty poprzez dezinvestycje w korzystniejszych warunkach rynkowych.

### **Ryzyko związane z niestabilnością systemu prawnego, w tym podatkowego**

Jednym z istotnych zagrożeń dla Grupy Kapitałowej jest niestabilność polskiego systemu prawnego. Ryzyko związane z otoczeniem prawnym to przede wszystkim częste nowelizacje, niespójność, a także brak jednolitej interpretacji przepisów prawa.

Nieustannie przeprowadzane zmiany w polskich przepisach podatkowych mogą mieć znaczący wpływ na działalność Grupy Kapitałowej. Ich zakres, treść oraz trudności interpretacyjne w stosowaniu nowych regulacji stanowią utrudnienie w prowadzeniu działalności deweloperskiej, a w szczególności w planowaniu tej działalności pod kątem

podatkowym. Powyższe może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta, a w konsekwencji na możliwości spełnienia świadczeń z Obligacji.

### **Ryzyko związane z pandemią COVID-19 - analiza potencjalnego wpływu koronawirusa COVID-19 na działalność Grupy Kapitałowej w perspektywie krótko-, średnio- oraz długoterminowej**

W związku z rozprzestrzenianiem się koronawirusa COVID-19 w Polsce oraz na świecie, Grupa Kapitałowa podejmuje działania mające na celu zapewnienie podtrzymania działalności w stopniu jak najmniej ograniczonym zaistniałą sytuacją, przy jednoczesnym wprowadzeniu procesów wewnętrznych mających zapewnić bezpieczeństwo klientów, kontrahentów oraz pracowników Grupy Kapitałowej. Zarząd na bieżąco monitoruje oraz analizuje rozwój wydarzeń w celu podjęcia stosownych działań zmierzających do zabezpieczenia interesów wszystkich interesariuszy. Ponadto, Zarząd na bieżąco analizuje i monitoruje przepływy środków pieniężnych oraz zadłużenie wynikające z działalności Grupy Kapitałowej w obrębie segmentów deweloperskiego oraz magazynowego. Zarząd Emitenta przygotowuje i systematycznie aktualizuje modele przepływów pieniężnych w horyzoncie nie krótszym niż 4 lata, uwzględniając wpływ epidemii koronawirusa na działalność Grupy Kapitałowej oraz potrzeby finansowe związane z realizacją planów rozwojowych Grupy Kapitałowej. W wyniku przeprowadzanych analiz, w ocenie Zarządu Emitenta sytuacja płynnościowa Grupy Kapitałowej utrzymuje się na bezpiecznym poziomie oraz Grupa Kapitałowa utrzymuje bezpieczny poziom zadłużenia.

Grupa Kapitałowa nie może wykluczyć odstępowania przez kontrahentów od zawartych umów dotyczących lokali w realizowanych obecnie inwestycjach deweloperskich. Zachorowania wywołane wirusem COVID-19 mogą wpływać na opóźnienie realizacji budowy oraz wydawania lokali w inwestycjach Grupy Kapitałowej. Ta sytuacja może niekorzystanie wpłynąć rozpoznawania wyniku przez Grupę Kapitałową. W segmencie magazynowym w przypadku przedłużania się fazy pandemii może dojść do wycofywania się najemców z zawartych umów najmu, niewypłacalności najemców, regulowania czynszów najmu przez najemców z dużym opóźnieniem, składania wniosków przez najemców o obniżenie wysokości czynszów najmów lub czasowe zawieszenie płatności czynszów najmów, spadku wysokości czynszów przy nowo zawieranych umowach najmu, postęp realizacji inwestycji może ulec wydłużeniu oraz obniżeniu mogą ulec ceny sprzedaży projektów po ich wybudowaniu oraz komercjalizacji. Ponadto uzyskanie finansowania na budowę tych projektów może być utrudnione.

Grupa Kapitałowa informuje ponadto, że w perspektywie średnio- i długoterminowej, wpływ pandemii koronawirusa na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej może być większy. Grupa Kapitałowa jako główne czynniki ryzyka w tym zakresie w perspektywie kolejnych okresów, na chwilę obecną definiuje:

- 1) Ryzyko obniżenia popytu na lokale spowodowane zachowaniem się nabywców lokali;
- 2) Ryzyko wystąpienia spowolnienia gospodarczego, które pośrednio może:
  - a) wpłynąć z jednej strony na spadek cen wykonawstwa robót budowlanych, z drugiej natomiast, może mieć negatywny wpływ na dostępność środków finansowych w ramach kredytu bankowego (udzielanego podmiotom z Grupy Kapitałowej na finansowanie prowadzonych przez nich inwestycji lub nabywcom lokali celem sfinansowania nabywanych przez nich lokali), emisji obligacji oraz środków

pochodzących od nabywców lokali, co może wpłynąć na skalę działalności oraz wyniki finansowe segmentu deweloperskiego Grupy Kapitałowej;

- b) spowodować spadek cen lokali w ramach projektów deweloperskich oraz spadek cen wynajmu lub zakupu powierzchni magazynowych, co może być efektem spadku popytu na najem lub procesu obniżania cen przez podmioty o słabszej kondycji finansowej działających na rynku deweloperskim (rozumianym jako rynek pierwotny oraz wtórny) lub magazynowo – logistycznym;
  - c) obniżyć tempo prac budowlanych spowodowanych potencjalnymi problemami w branży budowlano – montażowej;
  - d) spowodować wycofywanie się najemców z zawartych umów najmu, niewypłacalność najemców, regulowania czynszów najmu przez najemców z dużym opóźnieniem, składania wniosków przez najemców o obniżenie wysokości czynszów najmów lub czasowe zawieszenie płatności czynszów najmów, spadku wysokości czynszów przy nowo zawieranych umowach najmu, spadek zainteresowania podmiotów wynajmem nowych powierzchni magazynowych w związku z ograniczaniem aktywności gospodarczej w Polsce i Europie, a także ograniczeniem popytu podmiotów instytucjonalnych na inwestycje w segment magazynowy, co może wpłynąć na wyniki finansowe segmentu magazynowego Grupy Kapitałowej;
- 3) Ryzyko obniżenia popytu na lokale w ramach prowadzonych przez Grupę Kapitałową inwestycji, w których znacząca część lokali jest przeznaczona do wynajmu krótkoterminowego (dotyczy to realizowanych przez Grupę Kapitałową projektów: Unique Tower w Warszawie), co może być efektem trudnej sytuacji w branży hotelowo – rekreacyjnej, a także wprowadzonych regulacji prawnych dotyczących ograniczenia przemieszczania się ludzi oraz możliwości wynajmowania mieszkań w ramach umów najmu krótkoterminowego.

## **CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OBLIGACJAMI**

### **Ryzyko związane z inwestowaniem w Obligacje oraz ryzyko kredytowe związane z możliwością niewykupienia Obligacji w terminie wykupu i ryzyko niewypłacania odsetek od Obligacji**

Inwestycja w Obligacje wiąże się z ryzykiem utraty całości lub części zainwestowanych środków.

Świadczenia z Obligacji polegają na wykupie Obligacji poprzez zapłatę wartości nominalnej oraz na zapłacie odsetek od Obligacji. Świadczenia te nie będą wykonane albo ich wykonanie może być częściowe lub ulec opóźnieniu, jeżeli na skutek pogorszenia sytuacji finansowej Emitent nie będzie dysponować odpowiednimi środkami pieniężnymi w terminie wymagalności świadczeń z Obligacji. Ponadto, Emitent może zwiększyć swoje zadłużenie poprzez, między innymi, zaciągnięcie pożyczek, kredytów lub emisji nowych dłużnych papierów wartościowych. Dodatkowo, Emitent może realizować zmiany w ramach struktury grupy kapitałowej, rozporządzać swoimi aktywami albo dokonywać określonych transakcji, a w szczególności transakcji wewnątrzgrupowych oraz dokonywać podziału zysku na rzecz swoich akcjonariuszy. Opisane powyżej przypadki mogą być sprzeczne z interesem obligatariuszy,

mogą negatywnie wpływać na zdolność Emitenta do spełnienia zobowiązań z Obligacji oraz ograniczyć zdolność Obligatariuszy do realizacji praw z Obligacji.

W sytuacji, gdy Emitent nie wykona swoich zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligatariusze będą mieli możliwość dochodzenia roszczeń z Obligacji w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego. Istnieje jednak ryzyko, że majątek Emitenta nie będzie wystarczający na zaspokojenie roszczeń Obligatariuszy w całości lub części.

Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte systemem gwarantowania depozytów, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

### **Ryzyko związane z brakiem zabezpieczenia Obligacji**

Obligacje emitowane są jako obligacje niezabezpieczone. Istnieje zatem ryzyko, że w przypadku braku możliwości spłaty swoich zobowiązań przez Emitenta i prowadzenia w stosunku do Emitenta postępowania restrukturyzacyjnego oraz upadłościowego, masa upadłościowa po spłacie zobowiązań zabezpieczonych na majątku Emitenta, nie wystarczy do pokrycia zobowiązań z Obligacji i inwestorzy nie odzyskają w całości lub w części swoich środków, co oznaczać będzie poniesienie strat przez inwestora.

### **Ryzyko wcześniejszego wykupu w wyniku naruszenia Warunków Emisji lub wystąpienia ustawowej przesłanki wymagalności obligacji**

W przypadku wystąpienia przypadku naruszenia Warunków Emisji lub zaistnienia podstawy do skorzystania przez posiadacza Obligacji z prawa do wcześniejszego wykupu, posiadacz Obligacji może zażądać wcześniejszego wykupu Obligacji. Dodatkowo, w przypadku wystąpienia zdarzeń wskazanych w Ustawie o Obligacjach, mogą one podlegać natychmiastowemu wykupowi. W takim wypadku, Obligacje będą podlegać wykupowi przed pierwotnie wskazanym terminem wykupu, a Emitent może być narażony na ryzyko utraty płynności.

### **Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta**

Opcja wcześniejszego wykupu Obligacji może obniżyć ich wartość rynkową. W okresie, w którym Emitentowi będzie przysługiwało prawo wcześniejszego wykupu Obligacji, wartość rynkowa Obligacji co do zasady nie powinna wzrosnąć znacząco ponad wartość, po której Emitent może dokonać ich wcześniejszego wykupu. Taka sytuacja może nastąpić również w okresie poprzedzającym okres, w którym Emitentowi będzie przysługiwało prawo wcześniejszego wykupu Obligacji.

### **Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariuszy**

W przypadku wystąpienia przypadku niewypełnienia zobowiązania lub podstawy skorzystania z opcji wcześniejszego wykupu przewidzianych w Warunkach Emisji, Obligatariusz może zażądać wcześniejszego wykupu Obligacji na warunkach przewidzianych w Warunkach Emisji. Dodatkowo, w przypadku wystąpienia zdarzeń wskazanych w Ustawie o Obligacjach, mogą one podlegać natychmiastowemu wykupowi. Do dnia sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego, takie zdarzenia nie miały miejsca, przy czym przypadku gdyby takie zdarzenie wystąpiło, Obligacje będą podlegać wykupowi przed pierwotnie wskazanym terminem wykupu, a Emitent może być narażony na ryzyko utraty płynności.

## **Ryzyko braku możliwości realizacji przez Obligatariuszy uprawnień do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji**

Emitent wskazuje na ryzyko braku możliwości realizacji przez Obligatariuszy uprawnień do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji, w kontekście przepisów Prawa Restrukturyzacyjnego i Prawa Upadłościowego, a w szczególności w kontekście ograniczeń co do możliwości wykupu Obligacji jakie przepisy ww. aktów prawnych przewidują w przypadku złożenia wniosku o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego i/lub otwarcia tego postępowania, czy też w przypadku złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości i/lub ogłoszenia upadłości Emitenta.

## **Ryzyko związane ze zmianą Warunków Emisji przez Zgromadzenie Obligatariuszy wbrew woli niektórych Obligatariuszy oraz będącej w sprzeczności z indywidualnymi interesami Obligatariusza**

Warunki Emisji przewidują ustanowienie Zgromadzenia Obligatariuszy. Zgodnie z Warunkami Emisji oraz Ustawą o Obligacjach Zgromadzenie Obligatariuszy może podejmować uchwały sprawie zmiany postanowień Warunków Emisji oraz w innych sprawach wskazanych w Warunkach Emisji. Ponadto z Warunkami Emisji niektóre uprawnienia Obligatariuszy określone w Warunkach Emisji zależą od uchwał Zgromadzeniu Obligatariuszy.

Zwołanie Zgromadzenia Obligatariuszy wymaga podjęcia określonych czynności przez Obligatariuszy i Emitenta. Decyzje Zgromadzenia Obligatariuszy podejmowane są odpowiednią większością głosów posiadaczy Obligacji, w związku z czym Obligatariusze posiadający mniejszościowy pakiet Obligacji głosujący przeciw lub nieuczestniczący w Zgromadzeniu Obligatariuszy muszą się liczyć z faktem, iż Zgromadzenie Obligatariuszy podejmie decyzję niezgodnie z ich wolą, co może uniemożliwić im podjęcie zamierzonych przez nich działań, w tym w zakresie możliwości żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

Zmiana postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji Obligacji (tj. wysokości lub sposobu ustalania wysokości świadczeń wynikających z Obligacji, w tym warunków wypłaty oprocentowania, terminu, miejsca lub sposobu spełniania świadczeń wynikających z Obligacji, w tym dni, według których ustala się uprawnionych do tych świadczeń, zasad przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na świadczenie pieniężne, oraz zasad zwoływania, funkcjonowania lub podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy) wymaga: (i) w przypadku Obligacji niewprowadzonych do ASO – zgody  $\frac{3}{4}$  obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy, zaś (ii) w przypadku Obligacji wprowadzonych do ASO – zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy. Ponadto obniżenie wartości nominalnej Obligacji wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy.

Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie jakiegokolwiek zmiany Warunków Emisji innej niż zmiana postanowień kwalifikowanych oraz obniżenie wartości nominalnej Obligacji, zapadają większością  $\frac{3}{4}$  głosów obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy, za wyjątkiem uchwał w sprawie: (i) stwierdzenia, że dane zdarzenie opisane w punkcie 8 (Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu) Warunków Emisji stanowi podstawę do złożenia Zawiadomienia o Wcześniejszym Wykupie lub (ii) podjęcia Uchwały a Priori, które zapadają bezwzględną większością głosów obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy. Obniżenie wartości nominalnej Obligacji wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy.

Dodatkowo, zgodnie z art. 67 Ustawy o Obligacjach, zmiana Warunków Emisji w sposób określony w uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy dochodzi do skutku, jeżeli zgodę na zmianę wyrazi Emitent.

Ponadto, zgodnie z Ustawą o Obligacjach Zgromadzenie Obligatariuszy jest ważne, w przypadku, gdy w Zgromadzeniu Obligatariuszy biorą udział Obligatariusze posiadający co najmniej 50% skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji. Zgromadzenie Obligatariuszy nie będzie więc mogło podejmować uchwał, jeżeli wezmą w nim udział Obligatariusze posiadający mniej niż 50% skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji. Powoduje to, że rola Zgromadzenia Obligatariuszy jako ciała decyzyjnego może być ograniczona. Z tego względu istnieje możliwość podjęcia przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwały bez zgody wszystkich Obligatariuszy, a treść uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy może być sprzeczna z indywidualnymi interesami pojedynczego Obligatariusza

Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może być zaskarżona w przypadkach i na warunkach przewidzianych w art. 70 i art. 71 Ustawy o Obligacjach, przez co stan prawny przez nią ustalony może ulec zmianie. Obligatariusz może wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika, przy czym udzielanie i odwoływanie pełnomocnictwa wymaga formy pisemnej – brak jej zachowania będzie skutkował nieważnością tak udzielonego pełnomocnictwa i czynności wykonanych na jego podstawie.

### **Ryzyko przeznaczenia wpływów z emisji na spłatę zobowiązań wobec banków lub innych wierzycieli**

Nie można wykluczyć, że wpływy z emisji Obligacji mogą zostać w części lub całości przeznaczone na spłatę finansowania udzielonego Emitentowi przez banki, w tym mBank lub podmioty z grupy kapitałowej mBanku, lub spłatę zobowiązań wobec innych wierzycieli.

## **CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z PRZEPISAMI PRAWA I REGULACJAMI**

### **Ryzyko zmian w przepisach prawa**

Emitent jest spółką utworzoną i działającą zgodnie z przepisami prawa polskiego. Pewne zagrożenie dla działalności Emitenta mogą stanowić zmiany przepisów prawa, w szczególności dotyczących zasad prowadzenia działalności gospodarczej, ładu korporacyjnego, rachunkowości, prawa pracy i ubezpieczeń społecznych oraz emisji i obrotu papierami wartościowymi, w tym obligacjami. W przypadku niejasnych sformułowań w przepisach prawnych lub braku spójności pomiędzy przepisami prawa krajowego a regulacjami prawa Unii Europejskiej, Emitent może być narażony na rozbieżność w ich interpretacji przez inne podmioty, w tym przez jego kontrahentów, na niekonsekwentne orzecznictwo sądów powszechnych oraz na niekorzystne interpretacje wydawane przez organy administracyjne. Wszelkie istotne zmiany w przepisach prawnych dotyczących Emitenta, jego klientów i kontrahentów oraz zmiany w ich interpretacji mogą mieć bezpośredni wpływ na jego podstawową działalność i powodować trudności w ocenie skutków przyszłych zdarzeń, co może mieć przełożenie na jego sytuację finansową oraz jego zdolność do obsługi i wykupu Obligacji.

### **Ryzyko związane z przepisami podatkowymi oraz ich interpretacją**

Cechą charakterystyczną polskiego systemu podatkowego jest niejednoznaczność przepisów prawa podatkowego, które dodatkowo ulegają wielokrotnym zmianom w ciągu roku

kalendarzowego. Niestabilność systemu podatkowego, długie okresy przedawnienia zobowiązań podatkowych oraz możliwość nakładania dodatkowych obciążeń na instytucje finansowe mogą negatywnie wpływać na działalność i wyniki finansowe Emitenta. Dodatkowo, potencjalni Obligatariusze mogą być narażeni na niekorzystne zmiany przepisów prawnych, w tym dotyczących stawek podatkowych, co może negatywnie wpłynąć na stopę zwrotu z zainwestowanego przez nich kapitału.

Ponadto, innym niekorzystnym zjawiskiem związanym z polskim systemem podatkowym są rozbieżności w interpretacji przepisów podatkowych oraz niejednolita praktyka organów podatkowych. Emitent może być narażony na sytuację, w której jego dotychczasowe działania zostaną zinterpretowane przez organy administracji podatkowej jako niezgodne z przepisami prawa podatkowego, co może mieć istotny negatywny wpływ na jego działalność, sytuację finansową oraz jego zdolność do obsługi i wykupu Obligacji.

### **Ryzyko związane z inwestowaniem w Obligacje oraz ryzyko kredytowe związane z możliwością niewykupienia Obligacji w terminie wykupu i ryzyko niewypłacania odsetek od Obligacji**

Obowiązkiem każdej potencjalnej osoby inwestującej w Obligacje jest określenie odpowiedniości takiej inwestycji w świetle zaistniałych okoliczności. W szczególności, każdy potencjalny inwestor winien:

- 1) posiadać wiedzę i doświadczenie wystarczające do dokonania dokładnej oceny Obligacji, korzyści oraz ryzyka związanego z inwestycją w Obligacje a także informacji zawartych w niniejszym dokumencie bądź uzupełnieniach do niego;
- 2) posiadać dostęp do oraz wiedzę z zakresu odpowiednich narzędzi analitycznych celem dokonania oceny, w kontekście konkretnej sytuacji finansowej, inwestycji w Obligacje oraz wpływu tejże inwestycji na jego całkowity portfel inwestycyjny;
- 3) posiadać zasoby finansowe oraz płynność wystarczające do poniesienia całkowitego ryzyka związanego z inwestycją w Obligacje;
- 4) odznaczać się dogłębnym rozumieniem Warunków Emisji oraz znajomością zachowań związanych z nimi indeksów i rynków finansowych;
- 5) potrafić dokonać oceny (indywidualnie lub korzystając z pomocy doradcy finansowego) możliwych scenariuszy ekonomicznych, stóp procentowych a także innych czynników, które mogą mieć wpływ na jego zdolność poniesienia danego ryzyka; oraz
- 6) mieć świadomość, że jakkolwiek dochód wynikający z inwestycji w Obligacje, w tym kwoty odsetek od Obligacji mogą podlegać opodatkowaniu w Polsce (a) poprzez pobranie podatku u źródła, zgodnie z postanowieniami obowiązujących umów podatkowych o unikaniu podwójnego opodatkowania zawartych przez Polskę, lub (b) na drodze oceny bezpośredniej. Dochód taki może ponadto podlegać opodatkowaniu zgodnie z prawem właściwym dla miejsca zamieszkania inwestora. Ponadto, inwestorzy winni mieć świadomość, iż w przypadku, gdy dochód osiągnięty na skutek inwestycji w Obligacje podlega opodatkowaniu, jego stopa może podlegać zmianom.

Nie można jednak wykluczyć ryzyka nie wywiązania się przez Emitenta ze swoich zobowiązań wobec Obligatariuszy. W przypadku uchylania się przez Emitenta od zobowiązań

wynikających z Obligacji, konieczne będzie podjęcie działań egzekucyjnych, zmierzających do zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy.

### **Ryzyko płynności oraz ryzyko wahań kursu notowań Obligacji**

W związku z wprowadzeniem Obligacji do obrotu w ASO istnieje ryzyko, że obrót Obligacjami będzie ograniczony z uwagi na brak zleceń kupna/sprzedaży ze strony inwestorów. W związku z powyższym nie jest możliwe na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu zapewnienie, że Obligacje będą mogły zostać sprzedane przez Obligatariusza w dowolnym czasie i po dowolnej cenie. Nie można również przewidzieć poziomu zainteresowania inwestorów Obligacjami. W związku z tym nie można wykluczyć występowania znacznych wahań kursów Obligacji, ani że inwestorzy nie będą w stanie kupić lub sprzedać Obligacji po oczekiwanych cenach lub w oczekiwanych terminach.

Istnieje wiele czynników, zwłaszcza natury ekonomicznej, niezależnych od Emitenta, które mogą wpłynąć na popyt i ceny w ASO. Na płynność Obligacji mogą mieć wpływ m.in.:

- sytuacja finansowa Emitenta;
- ogólna koniunktura na rynkach kapitałowych;
- regulacje prawne i podatkowe;
- sytuacja makroekonomiczna;
- stopień płynności na rynku obligacji korporacyjnych notowanych na rynku wtórnym.

Wahania na rynku papierów wartościowych w przyszłości mogą również mieć niekorzystny wpływ na działalność, wyniki finansowe, sytuację finansową oraz perspektywy rozwoju Emitenta, a w konsekwencji, na jego zdolność do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartości Obligacji. W związku z powyższym, podejmując decyzję inwestycyjną, Obligatariusz winien uwzględnić ryzyko, iż obrót Obligacjami w określonym czasie i po zadowalającej inwestora cenie może być ograniczony. Inwestorzy mogą mieć trudności ze sprzedażą swoich Obligacji po cenach, które zapewnią im dochód porównywalny z dochodem z podobnych inwestycji, dla których rynek wtórny się rozwinął.

### **Ryzyko zmiany stóp procentowych**

Nie można wykluczyć istotnych zmian stóp procentowych, w tym stopy bazowej Obligacji, w okresie do daty ich wykupu. Obniżenie stóp procentowych, w tym stopy bazowej Obligacji, może wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji. Z drugiej strony, podwyższenie stóp procentowych, w tym stopy bazowej Obligacji, może zwiększyć koszty obsługi Obligacji ponoszone przez Emitenta i negatywnie wpłynąć na sytuację finansową i wyniki z działalności Emitenta, a także na zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań z tytułu Obligacji.

### **Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami na ASO**

Zgodnie z art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, w przypadku, gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia, między innymi, prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów, GPW lub BondSpot, na żądanie KNF, są obowiązane zawiesić obrót



tymi instrumentami. W żądaniu, o którym mowa powyżej, KNF może wskazać termin obowiązywania zawieszenia obrotu, który może ulec przedłużeniu, jeśli zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu jego upływu będą obowiązywały przesłanki, o których mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi. KNF uchyli decyzję zawierającą żądanie zawieszenia obrotu instrumentami finansowymi, w przypadku gdy po jej wydaniu stwierdzi, że nie zachodzą przesłanki zagrożenia, między innymi, prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów (art. 78 ust. 3b Ustawy o Obrocie).

Na podstawie art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie, GPW lub BondSpot, jako prowadzący ASO, mogą podjąć decyzję m.in. o zawieszeniu obrotu papierami wartościowymi lub instrumentami finansowymi niebędącymi papierami wartościowymi, w przypadku gdy instrumenty te przestały spełniać warunki obowiązujące na tym rynku, pod warunkiem że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku. GPW lub BondSpot informuje KNF o podjęciu decyzji o zawieszeniu instrumentów finansowych z obrotu i podaje tę informację do publicznej wiadomości.

Zgodnie z art. 78 ust. 4d Ustawy o Obrocie, w przypadku między innymi, zawieszenia obrotu, o którym mowa powyżej, KNF występuje do spółek prowadzących rynek regulowany, innych podmiotów prowadzących alternatywne systemy obrotu, innych podmiotów prowadzących zorganizowane platformy obrotu oraz podmiotów systematycznie internalizujących transakcje z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, organizujących obrót tymi samymi instrumentami finansowymi lub powiązanymi z nimi instrumentami pochodnymi, z żądaniem zawieszenia lub wykluczenia z obrotu tego instrumentu finansowego lub powiązanego z nim instrumentu pochodnego, w przypadku gdy takie zawieszenie lub wykluczenie z obrotu związane jest z podejrzeniem wykorzystania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku, ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji spółki publicznej lub podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym zgodnie z przepisami art. 7 i art. 17 Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku) oraz uchylające dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE ("**Rozporządzenie MAR**"), chyba że takie zawieszenie lub wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

GPW jako organizator alternatywnego systemu obrotu (odpowiednio ASO), ma prawo, zgodnie z § 11 Regulaminu ASO GPW prowadzonego przez GPW, zawiesić obrót instrumentami dłużnymi na okres wynikający z ww. regulaminu w następujących przypadkach:

- na wniosek Emitenta;
- jeżeli GPW uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników; lub
- jeżeli Emitent narusza przepisy obowiązujące w ASO.

Zawieszając obrót instrumentami dłużnymi, GPW może określić termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, odpowiednio, na wniosek

emitenta lub jeżeli w ocenie GPW zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu upływu tego terminu będą zachodziły przesłanki, o których mowa powyżej (za wyjątkiem wniosku Emitenta) (§11 ust. 1a Regulaminu ASO GPW).

Ponadto, ASO zawiesza obrót instrumentami dłużnymi niezwłocznie po uzyskaniu informacji o zawieszeniu obrotu danymi instrumentami na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez BondSpot S.A., jeżeli takie zawieszenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie dłużnym z naruszeniem art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie zawieszenie mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania ASO (§ 11 ust. 3 Regulaminu ASO GPW).

W przypadkach określonych przepisami prawa GPW, jako organizator alternatywnego systemu obrotu, zawiesza obrót instrumentami dłużnymi na okres wynikający z tych przepisów lub określony w decyzji właściwego organu (§ 11 ust. 2 Regulaminu ASO GPW).

Zgodnie z § 12 ust. 3 Regulaminu ASO GPW, ASO może zawiesić obrót instrumentami finansowymi, przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu. Na podstawie § 12a ust. 4 Regulaminu ASO GPW obrót instrumentami dłużnymi podlega zawieszeniu, również do czasu upływu terminów do uprawomocnienia decyzji o wykluczeniu z obrotu.

BondSpot jako organizator alternatywnego systemu obrotu (odpowiednio ASO), ma prawo, zgodnie z § 13 ust. 1 Regulaminu ASO BondSpot prowadzonego przez BondSpot, zawiesić obrót instrumentami dłużnymi na okres wynikający z ww. regulaminu w następujących przypadkach:

- na wniosek emitenta;
- jeżeli BondSpot uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników; lub
- jeżeli Emitent narusza przepisy obowiązujące w ASO.

Zawieszając obrót instrumentami dłużnymi, BondSpot może określić termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, odpowiednio, na wniosek emitenta lub jeżeli w ocenie BondSpot zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu upływu tego terminu będą zachodziły przesłanki, o których mowa powyżej (za wyjątkiem wniosku emitenta) (§13 ust. 2 Regulaminu ASO BondSpot).

Ponadto, ASO zawiesza obrót instrumentami dłużnymi niezwłocznie po uzyskaniu informacji o zawieszeniu obrotu danymi instrumentami na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez GPW, jeżeli takie zawieszenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie dłużnym z naruszeniem art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie zawieszenie mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania ASO (§ 13 ust. 3 Regulaminu ASO BondSpot).

W przypadku powstania sytuacji nadzwyczajnej uniemożliwiającej korzystanie z urządzeń i środków technicznych ASO przez co najmniej 5 członków ASO, BondSpot może zawiesić obrót wszystkimi instrumentami dłużnymi.

Po upływie okresu zawieszenia instrumentami dłużnymi, BondSpot wznawia obrót tymi instrumentami z zastrzeżeniem regulacji wskazanych powyżej.

W przypadkach określonych przepisami prawa BondSpot, jako organizator alternatywnego systemu obrotu, zawiesza obrót instrumentami dłużnymi na okres wynikający z tych przepisów lub określony w decyzji właściwego organu (§ 13 ust. 4 Regulaminu ASO BondSpot).

Zgodnie z § 14 ust. 4 Regulaminu ASO BondSpot, ASO może zawiesić obrót instrumentami finansowymi, przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu. Na podstawie § 14a ust. 4 Regulaminu ASO BondSpot obrót instrumentami dłużnymi podlega zawieszeniu, również do czasu upływu terminów do uprawomocnienia decyzji o wykluczeniu z obrotu.

### **Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu na ASO**

Zgodnie z art. 78 ust. 4 Ustawy o Obrocie, w przypadku, gdy obrót określonymi instrumentami finansowym zagraża w sposób istotny, między innymi, prawidłowemu funkcjonowaniu alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w alternatywnym systemie obrotu lub powodowałby naruszenie interesów inwestorów, GPW lub BondSpot, na żądanie KNF, mają obowiązek wykluczyć te instrumenty finansowe z obrotu na ASO. Na podstawie art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie, GPW lub BondSpot, jako prowadzący ASO, mogą podjąć decyzję o m.in. wykluczeniu papierów wartościowych lub instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi z obrotu, w przypadku, gdy instrumenty te przestały spełniać warunki obowiązujące na tym rynku, pod warunkiem, że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku. GPW lub BondSpot informuje KNF o podjęciu decyzji o wykluczeniu papierów wartościowych lub instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi z obrotu i podaje tę informację do publicznej wiadomości.

Zgodnie z art. 78 ust. 4d Ustawy o Obrocie, w przypadku między innymi, wykluczenia z obrotu, o którym mowa powyżej, KNF występuje do spółek prowadzących rynek regulowany, innych podmiotów prowadzących alternatywne systemy obrotu, innych podmiotów prowadzących zorganizowane platformy obrotu oraz podmiotów systematycznie internalizujących transakcje z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, organizujących obrót tymi samymi instrumentami finansowymi lub powiązanymi z nimi instrumentami pochodnymi, z żądaniem zawieszenia lub wykluczenia z obrotu tego instrumentu finansowego lub powiązanego z nim instrumentu pochodnego, w przypadku gdy takie zawieszenie lub wykluczenie z obrotu związane jest z podejrzeniem wykorzystania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku, ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji spółki publicznej lub podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencji lub instrumencie finansowym zgodnie z przepisami art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie zawieszenie lub wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Zgodnie z zapisami § 12 ust. 2 i § 12 ust. 4 Regulaminu ASO GPW, GPW wyklucza instrumenty dłużne z obrotu w alternatywnym systemie obrotu:

- 1) w przypadkach określonych w przepisach prawa;
- 2) jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona;
- 3) w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów;
- 4) w przypadku dłużnych instrumentów finansowych – po uprawomocnieniu się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych lub postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych ze względu na to, że jego majątek nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania lub postanowienia o umorzeniu przez sąd postępowania upadłościowego emitenta dłużnych instrumentów finansowych ze względu na to, że jego majątek nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania;
- 5) niezwłocznie po uzyskaniu informacji o wykluczeniu z obrotu danych instrumentów na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez BondSpot S.A., jeżeli takie wykluczenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym z naruszeniem art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Dodatkowo zgodnie z zapisami § 12 ust. 1 Regulaminu ASO GPW, GPW może wykluczyć instrumenty dłużne z obrotu w alternatywnym systemie obrotu w następujących przypadkach:

- na wniosek emitenta – w przypadku, gdy wykluczenie danych akcji z obrotu następuje w związku z ich dopuszczeniem do obrotu na rynku regulowanym;
- na wniosek emitenta pozostałych instrumentów finansowych – z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków;
- jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników;
- jeżeli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie obrotu; oraz
- skutek otwarcia likwidacji emitenta;
- skutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu, przy czym wykluczenie instrumentów finansowych z obrotu może nastąpić odpowiednio nie wcześniej niż z dniem połączenia, dniem podziału (wydzielenia) albo z dniem przekształcenia.

Zgodnie z zapisami § 14 ust. 1 i § 14 ust. 3 Regulaminu BondSpot, BondSpot wyklucza instrumenty dłużne z obrotu w alternatywnym systemie obrotu:

- 1) w przypadkach określonych w przepisach prawa;
- 2) jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona;
- 3) w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów;
- 4) w przypadku uprawomocnienia się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta albo postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości ze względu na to, że majątek emitenta nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania, albo postanowienia o umorzeniu przez sąd postępowania upadłościowego ze względu na to, że majątek emitenta nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania;
- 5) niezwłocznie po uzyskaniu informacji o wykluczeniu z obrotu danych instrumentów na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., jeżeli takie wykluczenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie dłużnym z naruszeniem art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Dodatkowo zgodnie z zapisami § 14 ust. 1 Regulaminu ASO BondSpot, BondSpot może wykluczyć instrumenty dłużne z obrotu w alternatywnym systemie obrotu w następujących przypadkach:

- na wniosek emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków;
- jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników;
- jeżeli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie obrotu; oraz
- wskutek otwarcia likwidacji emitenta;

#### **Ryzyko związane z możliwością nałożenia na Emitenta kar administracyjnych za niewykonywanie obowiązków określonych przepisami prawa**

Zgodnie z art. 96 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 Publicznej"), w przypadku, gdy Emitent nie wykonuje lub wykonuje nienależycie obowiązki wymagane przez przepisy prawa, w szczególności obowiązki informacyjne wynikające z Ustawy o Ofercie Publicznej, KNF może:

- wydać decyzję o wykluczeniu, papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym, a w przypadku, gdy papiery wartościowe emitenta są wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu - decyzję o wykluczeniu tych papierów wartościowych z obrotu w tym systemie; albo
- nałożyć, biorąc pod uwagę w szczególności sytuację finansową podmiotu, na który jest nakładana, karę pieniężną do wysokości 1.000.000,00 PLN; albo

- zastosować obie sankcje łącznie.

Zgodnie z art. 176 Ustawy o Obrocie w przypadku, gdy Emitent nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki, o których mowa w art. 18 ust. 1-6 Rozporządzenia MAR, KNF może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną do wysokości 4.145.600,00 PLN lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600,00 PLN. Ponadto, w przypadku naruszenia obowiązków, o których mowa w art. 18 ust. 1-6 Rozporządzenia MAR, KNF może nałożyć na osobę, która w tym okresie pełniła funkcję członka zarządu Emitenta, karę pieniężną do wysokości 2.072.800,00 PLN. W przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez Emitenta w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej, zamiast kary, o której mowa powyżej, KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.

Przepisy art. 96 ust. 6 pkt 2 oraz ust. 7-8a Ustawy o Ofercie Publicznej stosuje się odpowiednio.

Zgodnie z art. 176a Ustawy o Obrocie, w przypadku, gdy Emitent nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki wynikające z art. 5 Ustawy o Obrocie, KNF może nałożyć na Emitenta karę pieniężną do wysokości 1.000.000 PLN.

#### **Ryzyko związane z możliwością nałożenia na Emitenta kar wynikających z Regulaminu ASO przez GPW**

Zgodnie z § 17c ust. 1 Regulaminu ASO GPW, jeżeli emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez GPW lub nie wykonuje, lub nienależyście wykonuje obowiązki określone w rozdziale V Regulaminu ASO GPW, w szczególności obowiązki określone w § 15a i 15b lub § 17 - 17b, GPW jako organizator alternatywnego systemu obrotu może, w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia:

- upomnieć emitenta,
- nałożyć na emitenta karę pieniężną w wysokości do 50.000 PLN.

ASO podejmując decyzję o nałożeniu kary upomnienia lub kary pieniężnej może wyznaczyć emitentowi termin na zaniechanie dotychczasowych naruszeń lub podjęcie działań mających na celu zapobieżenie takim naruszeniom w przyszłości, w szczególności może zobowiązać emitenta do opublikowania określonych dokumentów lub informacji w trybie i na warunkach obowiązujących na ASO.

W przypadku, gdy emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu albo nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki określone w ww. rozdziale lub nie wykonuje obowiązków, o których mowa w ustępie powyżej, GPW może nałożyć na emitenta karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z karą pieniężną nałożoną na podstawie § 17c ust. 1 pkt 2 Regulaminu ASO GPW nie może przekraczać 50.000 PLN (zgodnie z § 17c ust. 3 Regulaminu ASO GPW).

#### **Ryzyko związane z możliwością nałożenia na Emitenta kar wynikających z Regulaminu ASO przez BondSpot**

Zgodnie z § 20b ust. 1 Regulaminu ASO BondSpot, jeżeli emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez BondSpot lub nie wykonuje, lub nienależyte wykonuje obowiązki określone w rozdziale V Regulaminu ASO BondSpot, w szczególności obowiązki określone w §§ 18 – 20a, BondSpot jako organizator alternatywnego systemu obrotu może, w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia:

- upomnieć emitenta,
- nałożyć na emitenta karę pieniężną w wysokości do 50.000 PLN.

ASO podejmując decyzję o nałożeniu kary upomnienia lub kary pieniężnej może wyznaczyć emitentowi termin na zaniechanie dotychczasowych naruszeń lub podjęcie działań mających na celu zapobieżenie takim naruszeniom w przyszłości, w szczególności może zobowiązać emitenta do opublikowania określonych dokumentów lub informacji w trybie i na warunkach obowiązujących na ASO.

W przypadku, gdy emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu bądź nie wykonuje lub nienależyte wykonuje obowiązki określone w ww. rozdziale lub też nie wykonuje obowiązków, o których mowa powyżej, BondSpot może nałożyć na emitenta karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z karą pieniężną nałożoną na podstawie § 20b ust. 1 pkt 2) Regulaminu BondSpot nie może przekraczać 50.000 PLN (zgodnie z § 20b ust. 3 Regulaminu ASO BondSpot).

#### **Ryzyko nałożenia kar pieniężnych w związku z Rozporządzeniem MAR**

Zgodnie z Rozporządzeniem MAR, w przypadku, gdy Emitent dopuści się manipulacji, wykorzystania lub bezprawnego ujawniania informacji poufnych organy państwowe mogą nałożyć na niego administracyjne sankcje pieniężne, których maksymalna wysokość powinna stanowić co najmniej równowartość 15.000.000 EUR (lub 15% całkowitych rocznych obrotów podmiotu dominującego Emitenta najwyższego szczebla). Ponadto, Rozporządzenie MAR przewiduje, że naruszenie przez Emitenta obowiązków związanych z prowadzeniem list osób posiadających dostęp do informacji poufnych lub transakcjami osób pełniących obowiązki zarządcze powinno wiązać się z możliwością nałożenia na niego kary pieniężnej w wysokości co najmniej równowartości 1.000.000 EUR.

#### **4. CEL EMISJI INSTRUMENTÓW DŁUŻNYCH**

Warunki Emisji Obligacji dla obligacji serii Z, AA oraz AB nie zawierają celu emisji w rozumieniu Ustawy o Obligacjach natomiast zawierają opisane poniżej ogólne ograniczenia w wydatkowaniu środków z tytułu emisji Obligacji.

Z uwzględnieniem postanowień Warunków Emisji Obligacji dla obligacji serii Z, AA oraz AB, po odliczeniu kosztów emisji Obligacji, środki z niej pozyskane zostaną przeznaczone na finansowanie działalności podmiotów z Grupy, w szczególności na zakup gruntów pod projekty deweloperskie i logistyczno-magazynowe oraz wkłady własne w realizowanych i planowanych projektach deweloperskich i logistyczno-magazynowych.

Informacje o działalności Emitenta, w tym informacje bieżące i okresowe publikowane przez Emitenta znajdują się na stronie internetowej Emitenta: <https://www.marvipol.pl/relacje/raporty/raporty-biezace/>

## **5. OKREŚLENIE RODZAJU EMITOWANYCH INSTRUMENTÓW DŁUŻNYCH**

Obligacje na okaziciela spółki Marvipol Development S.A. serii Z, AA oraz AB, numer ISIN: PLO229500015 o oprocentowaniu zmiennym, wyemitowane w trybie oferty niepublicznej na podstawie:

art. 33 pkt 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz.U. z 2018, poz. 483);  
uchwały zarządu Emitenta nr 1 z dnia 27 stycznia 2020 r. w sprawie emisji niezabezpieczonych obligacji serii Z;  
uchwały zarządu Emitenta nr 1 z dnia 10 lutego 2020 r. w sprawie zmiany uchwały nr 1 Zarządu Marvipol Development S.A. z dnia 27 stycznia 2020 r. w sprawie emisji obligacji serii Z;  
uchwały zarządu Emitenta nr 1 z dnia 3 marca 2020 r. w sprawie emisji obligacji serii AA;  
uchwały zarządu Emitenta nr 1 z dnia 11 marca 2020 r. w sprawie emisji obligacji serii AB;

Obligacje nie zostały wyemitowane w ramach programu emisji obligacji ustanowionego uchwałą nr 1 Spółki z dnia 28 maja 2018 roku w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji.

Obligacje były zwolnione z obowiązku sporządzenia i publikowania prospektu na podstawie art. 1 ust. 4 pkt b) (w przypadku Obligacji serii Z) oraz art. 1 ust. 4 pkt d) (w przypadku Obligacji serii AA i AB) 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.

W okresie 12 miesięcy poprzedzających ofertę obligacji serii Z, Emitent nie przeprowadził żadnych innych ofert publicznych tego samego rodzaju papierów wartościowych, a zatem nie został przez niego przekroczony limit określony w art. 3 ust. 1a i 1b Ustawy o Ofercie.

## **6. WIELKOŚĆ EMISJI**

### Obligacje serii Z

W ramach Serii Z zostało wyemitowanych 27.000 sztuk Obligacji o łącznej wartości nominalnej w wysokości 27.000.000 PLN (słownie: dwadzieścia siedem milionów złotych).

### Obligacje serii AA

W ramach Serii AA zostało wyemitowanych 7.308 sztuk Obligacji o łącznej wartości nominalnej w wysokości 7.308.000 PLN (słownie: siedem milionów trzysta osiem tysięcy złotych).

### Obligacje serii AB

W ramach Serii AB zostało wyemitowanych 2.700 sztuk Obligacji o łącznej wartości nominalnej w wysokości 2.700.000 PLN (słownie: dwa miliony siedemset tysięcy złotych).

## **7. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA INSTRUMENTÓW DŁUŻNYCH LUB SPOSÓB JEJ USTALENIA**

Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000 PLN (słownie: jeden tysiąc złotych). Cena emisyjna jednej Obligacji wynosiła 1.000 PLN (słownie: jeden tysiąc złotych).



## **8. INFORMACJE O WYNIKACH SUBSKRYPCJI LUB SPRZEDAŻY DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH BĘDĄCYCH PRZEDMIOTEM WNIOSKU O WPROWADZENIE**

### **8.1. Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji lub sprzedaży**

#### Obligacje serii Z

Subskrypcja rozpoczęła się w dniu 28 stycznia 2020 r. i trwała do dnia 7 lutego 2020 r.

#### Obligacje serii AA

Subskrypcja rozpoczęła się w dniu 4 marca 2020 r. i trwała do dnia 16 marca 2020 r.

#### Obligacje serii AB

Subskrypcja rozpoczęła się w dniu 11 marca 2020 r. i trwała do dnia 19 marca 2020 r.

### **8.2. Data przydziału instrumentów dłużnych**

#### Obligacje serii Z

Przydział Obligacji serii Z nastąpił w dniu 11 lutego 2020 r.

#### Obligacje serii AA

Przydział Obligacji serii AA nastąpił w dniu 18 marca 2020 r.

#### Obligacje serii AB

Przydział Obligacji serii AB nastąpił w dniu 23 marca 2020 r.

### **8.3. Liczba instrumentów dłużnych objętych subskrypcją lub sprzedażą**

#### Obligacje serii Z

W ramach oferty Emitent oferował 27.000 (dwadzieścia siedem tysięcy) Obligacji.

#### Obligacje serii AA

W ramach oferty Emitent oferował 13.000 (trzynaście tysięcy) Obligacji.

#### Obligacje serii AB

W ramach oferty Emitent oferował 15.000 (piętnaście tysięcy) Obligacji.

### **8.4. Stopa redukcji**

Zarówno w przypadku emisji Obligacji serii Z, AA jak i AB nie zastosowano stopy redukcji.

### **8.5. Liczba instrumentów finansowych, które zostały przydzielone w ramach przeprowadzonej subskrypcji**

#### Obligacje serii Z

Emitent przydzielił 27.000 (dwadzieścia siedem tysięcy) Obligacji serii Z.

#### Obligacje serii AA

Emitent przydzielił 7.308 (siedem tysięcy trzysta osiem) Obligacji serii AA.

#### Obligacje serii AB

Emitent przydzielił 2.700 (dwa tysiące siedemset) Obligacji serii AB.

#### **8.6. Cena, po jakiej Instrumenty finansowe były nabywane (obejmowane)**

Obligacje obejmowane były po cenie emisyjnej wynoszącej 1.000 PLN (słownie: jeden tysiąc złotych) za jedną Obligację i była równa wartości nominalnej jednej Obligacji.

#### **8.7. Liczba osób, które złożyły zapisy na instrumenty finansowe objęte subskrypcją**

##### Obligacje serii Z

Oferta nabycia Obligacji serii Z była skierowana do mniej niż 150 podmiotów.

Na rynku pierwotnym zapis na Obligacje serii Z złożyło 116 podmiotów (liczba uwzględnia subfundusze).

##### Obligacje serii AA

Oferta nabycia Obligacji serii AA była skierowana do mniej niż 150 podmiotów.

Na rynku pierwotnym zapis na Obligacje serii AA złożyło 11 podmiotów (liczba uwzględnia subfundusze).

##### Obligacje serii AB

Oferta nabycia Obligacji serii AB była skierowana do mniej niż 150 podmiotów.

Na rynku pierwotnym zapis na Obligacje serii AB złożyło 2 podmiotów (liczba uwzględnia subfundusze).

#### **8.8. Liczba osób, którym przydzielono instrumenty finansowe w ramach przeprowadzonej subskrypcji**

##### Obligacje serii Z

Obligacje serii Z przydzielono 113 podmiotom (liczba uwzględnia subfundusze).

##### Obligacje serii AA

Obligacje serii AA przydzielono 11 podmiotom (liczba uwzględnia subfundusze).

##### Obligacje serii AB

Obligacje serii AB przydzielono 2 podmiotom (liczba uwzględnia subfundusze).

#### **8.9. Informacja, czy osoby, którym przydzielono instrumenty finansowe w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży w poszczególnych transzach, są podmiotami powiązanymi z Emitentem**

Podmioty, którym przydzielono Obligacje w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży w poszczególnych transzach, nie są podmiotami powiązanymi z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu ASO GPW.

#### **8.10. Nazwy (firmy) subemitentów, którzy objęli instrumenty finansowe w ramach wykonywania umów o subemisję, z określeniem liczby papierów wartościowych, które objęli, wraz z faktyczną ceną jednostki instrumentu finansowego (cena emisyjna lub sprzedaży, po odliczeniu wynagrodzenia za**

**objęcie jednostki instrumentu finansowego, w wykonaniu umowy subemisji, nabytej przez subemitenta)**

Nie zostały zawarte umowy subemisyjne w rozumieniu Ustawy o Obrocie. Obligacje serii Z, AA oraz AB nie były więc obejmowane przez subemitentów.

**8.11. Łączne określenie wysokości kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji, ze wskazaniem wysokości kosztów według ich tytułów wraz z metodami rozliczenia tych kosztów w księgach rachunkowych i sposobem ich ujęcia w sprawozdaniu finansowym Emitenta**

Obligacje serii Z

Łączne koszty emisji Obligacji wyniosły 833 000,00 PLN, w tym koszty:

- a) przygotowania i przeprowadzenia oferty, z uwzględnieniem kosztów doradztwa – 833 000,00 PLN,
- b) wynagrodzenia subemitentów – 0 PLN,
- c) sporządzenia dokumentu informacyjnego, z uwzględnieniem kosztów doradztwa - 0 PLN,
- d) promocji oferty – 0 PLN.

Koszty emisji zostaną ujęte w sprawozdaniu finansowym Emitenta w miesiącach poniesienia jako koszty związane z emisją obligacji Serii Z.

Obligacje serii AA

Łączne koszty emisji Obligacji wyniosły 222 224,00 PLN, w tym koszty:

- a) przygotowania i przeprowadzenia oferty, z uwzględnieniem kosztów doradztwa – 222 224,00 PLN,
- b) wynagrodzenia subemitentów – 0 PLN,
- c) sporządzenia dokumentu informacyjnego, z uwzględnieniem kosztów doradztwa - 0 PLN,
- d) promocji oferty – 0 PLN.

Koszty emisji zostaną ujęte w sprawozdaniu finansowym Emitenta w miesiącach poniesienia jako koszty związane z emisją obligacji Serii AA.

Obligacje serii AB

Łączne koszty emisji Obligacji wyniosły 104 300,00 PLN, w tym koszty:

- a) przygotowania i przeprowadzenia oferty, z uwzględnieniem kosztów doradztwa – 104 300,00 PLN,
- b) wynagrodzenia subemitentów – 0 PLN,
- c) sporządzenia dokumentu informacyjnego, z uwzględnieniem kosztów doradztwa - 0 PLN,
- d) promocji oferty – 0 PLN.

Koszty emisji zostaną ujęte w sprawozdaniu finansowym Emitenta w miesiącach poniesienia jako koszty związane z emisją obligacji Serii AB.

## **9. WARUNKI WYKUPU I WARUNKI WYPŁATY OPROCENTOWANIA DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH**

### **9.1. Wykup Obligacji w Dacie Wykupu**

Emitent wykupi w Dniu Wykupu, tj. 11 lutego 2023 r. wszystkie wyemitowane i niewykupione Obligacje według ich wartości nominalnej.

Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane za pośrednictwem podmiotów prowadzących Rachunki Papierów Wartościowych lub Rachunki Zbiorcze. Miejszem spełnienia świadczenia będzie siedziba podmiotu prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy, za pośrednictwem którego spełniane jest świadczenie.

Jeżeli środki przekazane przez Emitenta do KDPW nie wystarczają na pokrycie Kwot do Zapłaty w pełnej wysokości, Emitent, zgodnie z Regulacjami KDPW, wskaże szczegółowy sposób rozdziału przekazanej kwoty.

Wszelkie płatności świadczeń z tytułu Obligacji będą dokonywane na rzecz Obligatariusza posiadającego Obligacje na koniec Dnia Ustalenia Praw.

Zasady dokonywania płatności:

- i. jeżeli dzień płatności z tytułu Obligacji przypada na dzień niebędący Dniem Roboczym, płatność na rzecz Obligatariusza nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym dniu. W takim wypadku Obligatariuszowi nie będą przysługiwały odsetki za opóźnienie w dokonaniu płatności;
- ii. płatności świadczeń z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrącenia jakichkolwiek wierzytelności Emitenta z wierzytelnościami Obligatariuszy; oraz
- iii. wierzytelność z tytułu wykupu Obligacji oraz odsetek może zostać zaliczona na poczet ceny nabycia obligacji nowej emisji; oraz
- iv. płatności będą dokonywane na wskazane rachunki Obligatariuszy (miejsce spełnienia świadczenia).

### **9.2. Okresowa Amortyzacja**

W Dniu Płatności Odsetek przypadającym na jeden rok przed Dniem Wykupu Emitent będzie zobowiązany do bezwarunkowego częściowego wykupu 30% łącznej liczby wyemitowanych Obligacji przewidzianego w par. 7 Warunków Emisji Obligacji, stosownie dla Obligacji serii Z, AA oraz AB.

Wykup Obligacji w ramach Okresowej Amortyzacji nastąpi w Dniu Płatności Odsetek przypadającym dwa lata od Dnia Emisji w przypadku Obligacji serii Z oraz jeden rok przed Dniem Wykupu w przypadku Obligacji serii AA i AB, co w praktyce oznacza, że Wykup Obligacji w ramach Okresowej Amortyzacji Obligacji serii Z, Obligacji serii AA oraz Obligacji serii AB nastąpi w tym samym dniu, tj. 11 lutego 2022 r.. Dla wszystkich serii Obligacji objętych asymilacją wykup ten obejmować będzie 30% łącznej liczby wyemitowanych Obligacji w Dniu Emisji.

W przypadku, gdy odpowiednia liczba odpowiadająca 30% łącznej liczby wyemitowanych Obligacji nie stanowi liczby całkowitej (zawiera część ułamkową jednej Obligacji), liczba

Obligacji podlegająca wykupowi w ramach Okresowej Amortyzacji zostanie zaokrąglona w dół do liczby całkowitej (tj. do pełnej Obligacji).

Przed przeprowadzeniem częściowego wykupu Obligacji w ramach Okresowej Amortyzacji, Emitent złoży do GPW oraz BondSpot wnioski o zawieszenie obrotu Obligacjami na ASO GPW oraz ASO BondSpot, przy czym zawieszenie obrotu tymi Obligacjami nastąpi począwszy od drugiego dnia poprzedzającego Dzień Ustalenia Praw i trwać będzie do Dnia Płatności Odsetek będącego dniem częściowego wykupu Obligacji w ramach Okresowej Amortyzacji.

Szczegółowe warunki Okresowej Amortyzacji opisane zostały w par. 7 Warunków Emisji Obligacji, stosownie dla Obligacji serii Z, AA oraz AB..

### **9.3. Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta**

Emitent ma prawo dokonać wcześniejszego wykupu wszystkich lub części Obligacji. Uprawnienie może zostać zrealizowane w każdym Dniu Płatności Odsetek, na żądanie własne. Emitent zawiadomi Obligatariuszy o wcześniejszym wykupie Obligacji z wyprzedzeniem co najmniej 30 dni przed wskazaną datą wcześniejszego wykupu. W przypadku żądania wcześniejszego wykupu przez Emitenta, jest on obligatoryjny dla Obligatariuszy. Wcześniejszy wykup może nastąpić w Dniach Płatności Odsetek wskazanych we właściwych dla danej serii Warunkach Emisji. Z chwilą wykupu Obligacje podlegają umorzeniu.

Wcześniejszy wykup Obligacji zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW oraz Regulacjami Catalyst. Przed przeprowadzeniem wcześniejszego wykupu wszystkich lub części Obligacji, Emitent złoży do GPW oraz BondSpot wnioski o zawieszenie obrotu Obligacjami podlegającymi wcześniejszemu wykupowi na ASO GPW oraz ASO BondSpot, przy czym zawieszenie obrotu tymi Obligacjami nastąpi począwszy od drugiego dnia poprzedzającego Dzień Ustalenia Praw.

W dniu wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta, Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę równą sumie:

- i. wartości nominalnej Obligacji wykupywanych od Obligatariusza;
- ii. Kwoty Odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego (włącznie) do dnia wcześniejszego wykupu (z wyłączeniem tego dnia); oraz
- iii. Premii (kalkulowanej od wartości nominalnej wykupywanych Obligacji) w wysokości 1,00 % (100/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w I, II, III i IV okresie odsetkowym, lub w wysokości 0,25 % (25/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu V okresie odsetkowym.

### **9.4. Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza**

Każdy Obligatariusz może żądać natychmiastowego wykupu Obligacji w przypadkach określonych w ustawie z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach ("**Ustawa o Obligacjach**").

Niezależnie od możliwości żądania wcześniejszego wykupu Obligacji w przypadkach określonych w Ustawie o Obligacjach, wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Obligatariusza będzie mógł nastąpić zgodnie z następującymi punktami Warunków Emisji:

- 8.2 (*Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza*),
- 8.3 (*Procedura Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza*).

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej nie wystąpiły przesłanki uprawniające Obligatariuszy do wystąpienia z żądaniem wcześniejszego wykupu Obligacji.

Płatności dokonywane przez Emitenta w związku z wcześniejszym wykupem Obligacji na żądanie Obligatariusza będą dokonywane zgodnie z Regulacjami KDPW oraz za pośrednictwem KDPW.

## 9.5. Zasady naliczania i płatności Kwoty Odsetek

### Okresy Odsetkowe

Obligacje są oprocentowane. Odsetki od każdej Obligacji naliczane są dla danego Okresu Odsetkowego i płatne w każdym Dniu Płatności Odsetek.

Okres Odsetkowy oznacza okres rozpoczynający się w Dniu Przydziału (z wyłączeniem tego dnia) i kończący się w pierwszym Dniu Płatności Odsetek (włącznie) oraz każdy kolejny okres rozpoczynający się od danego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) do kolejnego Dnia Płatności Odsetek (włącznie), a ostatni Okres Odsetkowy kończyć się będzie w Dniu Wykupu lub odpowiednio w Dniu Przedterminowego Wykupu lub innym dniu, w którym zobowiązanie do płatności Kwoty Wykupu stanie się wymagalne (włącznie).

Obligacje serii Z, AA i AB były emitowane na analogicznych zasadach i są równe w prawach od dnia ich emisji. Obligacje te zostały zasymilowane na podstawie Oświadczenia Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych z dnia 23 października 2020 r. (Nr 1083/2020).

Daty Dnia Płatności Odsetek zarówno w przypadku Obligacji serii Z, AA jak i AB zostały ustalone jednakowo i wskazane są w tabeli poniżej.

*Tabela nr 1. Okresy Odsetkowe, Dni Płatności Odsetek*

L.p.	Pierwszy dzień Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień Okresu Odsetkowego	Dzień ustalenia praw	Dzień Płatności Odsetek
1.	Dzień Przydziału	11 sierpnia 2020 r.	3 sierpnia 2020 r.	11 sierpnia 2020 r.
2.	12 sierpnia 2020 r.	11 lutego 2021 r.	3 lutego 2021 r.	11 lutego 2021 r.
3.	12 lutego 2021 r.	11 sierpnia 2021 r.	3 sierpnia 2021 r.	11 sierpnia 2021 r.
4.	12 sierpnia 2021 r.	11 lutego 2022 r.	3 lutego 2022 r.	11 lutego 2022 r.
5.	12 lutego 2022 r.	11 sierpnia 2022 r.	3 sierpnia 2022 r.	11 sierpnia 2022 r.
6.	12 sierpnia 2022 r.	11 lutego 2023 r.	3 lutego 2023 r.	11 lutego 2023 r.

### Obliczenie Kwoty Odsetek

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

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

gdzie:

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

- N** oznacza Wartość Nominalną jednej Obligacji,
- O** oznacza oprocentowanie Obligacji, na które składa się Stopa Bazowa powiększona o Marżę
- n** 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).

### Ustalenie Stopy Procentowej

Stopa Procentowa zostanie ustalona w następujący sposób:

- Stopą Procentową dla danego Okresu Odsetkowego będzie Stopa Bazowa powiększona o Marżę i Wartość Wynagrodzenia Dodatkowego w skali roku (podstawa Okresu Odsetkowego wynosi 365 dni).
- Stopa Bazowa zostanie określona w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej. Stopa Bazowa będzie równa stawce WIBOR 6M (*Warsaw Interbank Offered Rate*) podanej przez GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie, lub każdego oficjalnego następcę tej stawki, dla depozytów 6-miesięcznych wyrażonych w PLN z kwotowania na fixingu o godz. 11:00 CET lub około tej godziny w Dniu Ustalenia Odsetek. Stopa Bazowa ustalana będzie z dokładnością do 0,01 p.p. (1/100 punktu procentowego).
- Jeżeli Stopa Bazowa będzie niedostępna, Emitent zwróci się bez zbędnej zwłoki do Banków Referencyjnych o podanie stopy procentowej dla depozytów złotych (o długości właściwej dla Stopy Bazowej) oferowanej przez każdy z tych Banków Referencyjnych głównym bankom działającym na warszawskim rynku międzybankowym i ustali Stopę Bazową jako średnią arytmetyczną stóp podanych przez Banki Referencyjne, pod warunkiem, że co najmniej 3 Banki Referencyjne podadzą stopy procentowe, przy czym – jeśli będzie to konieczne – będzie ona zaokrąglona do drugiego miejsca po przecinku (a 0,005 będzie zaokrąglane w górę).
- W przypadku, gdy Stopa Procentowa nie może być ustalona zgodnie z powyższymi zasadami, zostanie ona ustalona na poziomie ostatniej obowiązującej Stopy Bazowej w Okresie Odsetkowym bezpośrednio poprzedzającym Dzień Ustalenia Odsetek.
- Obligatariusz zostanie zawiadomiony o Kwocie Odsetek zgodnie z pkt. 13.5 Warunków Emisji Obligacji. Ponadto, w przypadku Obligacji notowanych w ASO Catalyst Emitent będzie przekazywał tabele odsetkowe dla każdego Okresu Odsetkowego zgodnie z odpowiednimi regulacjami podmiotu prowadzącego rynek ASO Catalyst oraz będzie zamieszczał je na Stronie Internetowej Emitenta.
- Marża wynosi 4,40 p.p. (cztery i 40/100 punktów procentowych).
- Wartość Wynagrodzenia Dodatkowego będzie ustalana dla każdego Okresu Odsetkowego i uzależniona od wartości Wskaźnika Zadłużenia Netto obliczonego na bazie danych finansowych wynikających z ostatniego opublikowanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta sprzed rozpoczęcia danego Okresu Odsetkowego, dla którego to Okresu Odsetkowego określana będzie dana Wartość Wynagrodzenia Dodatkowego. Wartość Wynagrodzenia Dodatkowego dla określonego przedziału wartości Wskaźnika Zadłużenia Netto przedstawia tabela poniżej:

Wskaźnik Zadłużenia Netto	Wartość Wynagrodzenia Dodatkowego
Mniejszy lub równy 0,8	0 p.p.

Większy niż 0,8 i mniejszy niż 0,9	0,25 p.p.
Większy lub równy 0,9	0,50 p.p.

h) Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane.

## **10. WYSOKOŚĆ I FORMY EWENTUALNEGO ZABEZPIECZENIA I OZNACZENIE PODMIOTU UDZIELAJĄCEGO ZABEZPIECZENIA**

### **10.1. Wysokość i forma zabezpieczenia**

Obligacje zostały wyemitowane jako niezabezpieczone papiery wartościowe.

## **11. WARTOŚĆ ZACIĄGNIĘTYCH ZOBOWIĄZAŃ NA OSTATNI DZIEŃ KWARTAŁU POPRZEDZAJĄCEGO UDOSTĘPNIENIE PROPOZYCJI NABYCIA ORAZ PERSPEKTYWY KSZTAŁTOWANIA ZOBOWIĄZAŃ EMITENTA DO CZASU CAŁKOWITEGO WYKUPU DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH PROPONOWANYCH DO NABYCIA**

### **11.1. Wartość zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia**

Wartość zaciągniętych zobowiązań Emitenta (z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych) na ostatni dzień kwartału poprzedzający o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie Propozycji Nabycia Obligacji serii Z, AA i AB, tj. na dzień 31 grudnia 2019 r., wynosiła 433.510.000,00 PLN (słownie: czterysta trzydzieści trzy miliony pięćset dziesięć tysięcy złotych), w tym zero zobowiązań przeterminowanych.

### **11.2. Perspektywy kształtowania zobowiązań Emitenta**

Emitent ocenia, że do czasu całkowitego wykupu Obligacji zobowiązania Emitenta będą kształtować się na poziomie umożliwiającym wykonanie w całości zobowiązań wynikających z Obligacji.

## **12. DANE UMOŻLIWIAJĄCE POTENCJALNYM NABYWCOM DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH ORIENTACJĘ W EFEKTACH PRZEDSIĘWZIĘCIA, KTÓRE MA BYĆ SFINANSOWANE Z EMISJI DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH, ORAZ ZDOLNOŚĆ EMITENTA DO WYWIĄZYWANIA SIĘ Z ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH, JEŻELI PRZEDSIĘWZIĘCIE JEST OKREŚLONE**

Nie dotyczy, gdyż przedsięwzięcie nie zostało określone.

## **13. OGÓLNE INFORMACJE O RATINGU PRZYZNANYM EMITENTOWI LUB EMITOWANYM PRZEZ NIEGO INSTRUMENTOM DŁUŻNYM, ZE WSKAZANIEM INSTYTUCJI DOKONUJĄCEJ TEJ OCENY, ORAZ ODESŁANIE DO SZCZEGÓŁOWYCH WARUNKÓW RATINGU OKREŚLONYCH W INFORMACJACH DODATKOWYCH**

Emitentowi oraz emitowanym przez niego instrumentom dłużnym nie przyznano ratingu.



#### **14. ZASADY PRZELICZANIA WARTOŚCI ŚWIADCZENIA NIEPIENIĘŻNEGO NA ŚWIADCZENIE PIENIĘŻNE**

Z tytułu Obligacji Obligatariuszom przysługują tylko świadczenia pieniężne.

#### **15. W PRZYPADKU USTANOWIENIA JAKIEJKOLWIEK FORMY ZASTAWU LUB HIPOTEKI JAKO ZABEZPIECZENIA WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z INSTRUMENTÓW DŁUŻNYCH - WYCENA PRZEDMIOTU ZASTAWU LUB HIPOTEKI DOKONANA PRZEZ UPRAWNIONEGO BIEGŁEGO**

Obligacje nie są zabezpieczone w formie zastawu lub hipoteki.

#### **16. W PRZYPADKU EMISJI OBLIGACJI ZAMIENNYCH NA AKCJE: (A) LICZBA GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU EMITENTA, KTÓRA PRZYSŁUGIWAŁABY Z OBJĘTYCH AKCJI, (B) OGÓLNA LICZBA GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU EMITENTA.**

Nie dotyczy, gdyż Obligacje nie są obligacjami zmiennymi na akcje.

#### **17. W PRZYPADKU EMISJI OBLIGACJI Z PRAWEM PIERWSZEŃSTWA: (A) LICZBA AKCJI PRZYPADAJĄCYCH NA JEDNĄ OBLIGACJĘ, (B) CENA EMISYJNA AKCJI LUB SPOSÓB JEJ USTALENIA, (C) TERMINY, OD KTÓRYCH PRZYSŁUGUJĄ I WYGASAJĄ PRAWA OBLIGATARIUSZY DO NABYCIA TYCH AKCJI.**

Nie dotyczy, gdyż Obligacje nie są obligacjami z prawem pierwszeństwa.

#### **18. OŚWIADCZENIE EMITENTA STWIERDZAJĄCE, ŻE WEDŁUG NIEGO JEGO AKTYWA OBROTOWE WYSTARCZAJĄ DO POKRYCIA JEGO BIEŻĄCYCH POTRZEB, TO JEST POTRZEB W OKRESIE 12 MIESIĘCY OD DNIA SPORZĄDZENIA NOTY INFORMACYJNEJ, A JEŚLI NIE – WSKAZANIE W JAKI SPOSÓB ZAMIERZA ZAPEWNIĆ POTRZEBNE DODATKOWE AKTYWA OBROTOWE.**

Emitent niniejszym oświadcza, iż w jego ocenie aktywa obrotowe Emitenta są wystarczające do pokrycia bieżących potrzeb Emitenta, tj. potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia niniejszej noty informacyjnej.

#### **Załączniki:**

1. Informacja elektroniczna odpowiadająca aktualnemu odpisowi z rejestru właściwego dla Emitenta.
2. Ujednolicony aktualny tekst umowy spółki Emitenta.
3. Pełny tekst uchwał Zarządu Emitenta stanowiących podstawę emisji instrumentów dłużnych objętych Notą Informacyjną.
4. Kopie Warunków Emisji Obligacji serii Z, AA oraz AB.
5. Definicje i objaśnienia skrótów.

**ZAŁĄCZNIK 1**

**INFORMACJA ELEKTRONICZNA ODPOWIADAJĄCA AKTUALNEMU ODPISOWI  
Z REJESTRU WŁAŚCIWEGO DLA EMITENTA**

Wydruk informacji pobranej w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze S dowym, posiada moc dokumentu wydawanego przez Centraln Informacj , nie wymaga podpisu i piecz ci.

## CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU S DOWEGO

## KRAJOWY REJESTR S DOWY

Stan na dzie 18.12.2020 godz. 14:20:12

Numer KRS: 0000534585

Informacja odpowiadaj ca odpisowi aktualnemu  
Z REJESTRU PRZEDSI BIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze S dowym		16.12.2014		
Ostatni wpis	Numer wpisu	45	Data dokonania wpisu	19.10.2020
	Sygnatura akt	WA.XIII NS-REJ.KRS/43982/20/522		
	Oznaczenie s du	S D REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU S DOWEGO		

## Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA AKCYJNA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 360331494, NIP: 5272726050
3.Firma, pod któr spółka działa	MARVIPOL DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA
4.Dane o wcze niejszej rejestracji	-----
5.Czy przedsi biorca prowadzi działalno gospodarcz z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji po ytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. MAZOWIECKIE, powiat WARSZAWA, gmina WARSZAWA, miejsc. WARSZAWA
2.Adres	ul. PROSTA, nr 32, lok. ---, miejsc. WARSZAWA, kod 00-838, poczta WARSZAWA, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	-----
4.Adres strony internetowej	WWW.MARVIPOL.PL

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o statucie		
1. Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1	AKT NOTARIALNY Z DNIA 25-11-2014R., REP. A NR 13367/2014, NOTARIUSZ FABIAN WAWRZY尼亚K, NOTARIUSZ W WARSZAWIE, PROWADZĄCY KANCELARIĘ NOTARIALNĄ W WARSZAWIE PRZY UL. PROSTEJ 32, 00-838 WARSZAWA
	2	31.05.2016R., REP. A NR 7006/2016, NOTARIUSZ JAN JODŁOWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, ZMIENIONO: §1; §5; §6 UST. 3; DODANO: §10 UST. 3; §10 UST. 4; ZMIENIONO: §12 UST. 1; §12 UST. 2; §14; DODANO: §14 UST. 2; ZMIENIONO: §17 UST. 1; §17 UST. 3; §17 UST. 4; §17 UST. 5; §20 UST. 1.
	3	17.08.2016 R., REP. A NR 9848/2016, NOTARIUSZ JAN JODŁOWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE ZMIANA § 6 UST. 1, UCHWALENIE TEKSTU JEDNOLITEGO
	4	30.06.2017 R., REP. A NR 8373/2017, NOTARIUSZ JAN JODŁOWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE; ZMIENIONO § 7 STATUTU SPÓŁKI
	5	20-11-2017 R., REPERTORIUM A 14158/2017, NOTARIUSZ JAN JODŁOWSKI PROWADZĄCY KANCELARIĘ NOTARIALNĄ PRZY UL. PROSTEJ 32 W WARSZAWIE, 00-838 WARSZAWA ZMIANA §6 UST. 1 STATUTU SPÓŁKI
	6	27.06.2018R., REP. A NR 8892/2018, RW87-21159, NOTARIUSZ W WARSZAWIE JAN JODŁOWSKI, ZMIANA: § 6 UST. 3 STATUTU SPÓŁKI I PRZYJĘCIE TEKSTU JEDNOLITEGO STATUTU SPÓŁKI
	7	31.08.2020 R., REP. A NR 6489/2020, NOTARIUSZ FABIAN WAWRZY尼亚K, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, ZMIANA § 25 USTĘP 2 STATUTU, PRZYJĘCIE TEKSTU JEDNOLITEGO STATUTU.

Rubryka 5	
1. Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY
2. Oznaczenie pisma innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczonego do ogłoszeń spółki	-----
4. Czy statut przyznaje uprawnienia osobiste określonym akcjonariuszom lub tytuły uczestnictwa w dochodach lub majątku spółki nie wynikające z akcji?	TAK
5. Czy obligatoriusze mają prawo do udziału w zysku?	NIE

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki
Brak wpisów

Rubryka 7 - Dane jedyne go akcjonariusza
Brak wpisów

Rubryka 8 - Kapitał spółki	
1. Wysokość kapitału zakładowego	41 652 852,00 Zł
2. Wysokość kapitału docelowego	75 000,00 Zł

3.Liczba akcji wszystkich emisji	41652852
4.Warto nominalna akcji	1,00 ZŁ
5.Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego	41 652 852,00 ZŁ
6.Warto nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego	-----
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu	
Brak wpisów	

Rubryka 9 - Emisja akcji		
1	1.Nazwa serii akcji	SERIA A
	2.Liczba akcji w danej serii	100000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
2	1.Nazwa serii akcji	SERIA B
	2.Liczba akcji w danej serii	1000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
3	1.Nazwa serii akcji	SERIA C
	2.Liczba akcji w danej serii	41551852
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE

Rubryka 10 - Wzmianka o podjęciu uchwały o emisjach obligacji zamiennych	
Brak wpisów	

Rubryka 11	
1.Czy zarząd lub rada administrująca spółką upoważnieni do emisji warrantów subskrypcyjnych?	NIE

## Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu	
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	ZARZĄD

2.Sposób reprezentacji podmiotu		DO SKŁADANIA O WIADCZE W IMIENIU SPÓŁKI UPRAWNIONY JEST PREZES ZARZ DU SAMODZIELNIE ALBO WICEPREZES ZARZ DU Ł CZNIE Z WICEPREZESEM ZARZ DU LUB CZŁONKIEM ZARZ DU LUB PROKURENTEM, ALBO DWÓCH CZŁONKÓW ZARZ DU Ł CZNIE ALBO JEDEN CZŁONEK ZARZ DU Ł CZNIE Z PROKURENTEM.
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	KSI EK
	2.Imiona	MARIUSZ WOJCIECH
	3.Numer PESEL/REGON	72032002413
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZ DU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
2	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	KAWECKI
	2.Imiona	GRZEGORZ ERNEST
	3.Numer PESEL/REGON	73030612912
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	WICEPREZES ZARZ DU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru			
1	1.Nazwa organu		RADA NADZORCZA
	Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
	1	1.Nazwisko	ŁATAŁA
		2.Imiona	WIESŁAW TADEUSZ
		3.Numer PESEL	66041503175
	2	1.Nazwisko	CHŁOPECKI
		2.Imiona	ALEKSANDER PIOTR
		3.Numer PESEL	65122500670
	3	1.Nazwisko	RÓ ACKI
		2.Imiona	WIESŁAW MARIUSZ
		3.Numer PESEL	58012303431
	4	1.Nazwisko	BREJDAK
		2.Imiona	KRZYSZTOF
		3.Numer PESEL	57032904712
	5	1.Nazwisko	JACASZEK
		2.Imiona	ANDRZEJ PIOTR
		3.Numer PESEL	60050204298

### Rubryka 3 - Prokurenci

1	1.Nazwisko	BRZOZOWSKA
	2.Imiona	MARIA
	3.Numer PESEL	82110606442
	4.Rodzaj prokury	PROKURA Ł CZNA - PROKURENT JEST UPRAWNIONY DO DOKONYWANIA CZYNNO CI Ł CZNIE Z CZŁONKIEM ZARZ DU SPÓŁKI LUB INNYM PROKURENTEM.

### Dział 3

### Rubryka 1 - Przedmiot działalności

1.Przedmiot przewa ajcej działalności przedsi biorcy	1	64, 20, Z, DZIAŁALNO HOLDINGÓW FINANSOWYCH
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsi biorcy	1	41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWI ZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW
	2	62, 02, Z, DZIAŁALNO ZWI ZANA Z DORADZTWEW W ZAKRESIE INFORMATYKI
	3	64, 92, Z, POZOSTAŁE FORMY UDZIELANIA KREDYTÓW
	4	69, 20, Z, DZIAŁALNO RACHUNKOWO-KSI GOWA; DORADZTWO PODATKOWE
	5	70, 10, Z, DZIAŁALNO FIRM CENTRALNYCH (HEAD OFFICES) I HOLDINGÓW, Z WYŁ CZNIENIEM HOLDINGÓW FINANSOWYCH
	6	70, 21, Z, STOSUNKI MI DZYLUDZKIE (PUBLIC RELATIONS) I KOMUNIKACJA
	7	70, 22, Z, POZOSTAŁE DORADZTWO W ZAKRESIE PROWADZENIA DZIAŁALNO CI GOSPODARCZEJ I ZARZ DZANIA
	8	78, 10, Z, DZIAŁALNO ZWI ZANA Z WYSZUKIWANIEM MIEJSC PRACY I POZYSKIWANIEM PRACOWNIKÓW

### Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach

Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	12.06.2015	OD 25.11.2014 DO 31.12.2014
	2	30.06.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	3	05.07.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	4	01.02.2019	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	5	09.07.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	6	03.09.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 25.11.2014 DO 31.12.2014
	2	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	3	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	4	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	5	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	6	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 25.11.2014 DO 31.12.2014
	2	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	3	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	4	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017

	5	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	6	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	OD 25.11.2014 DO 31.12.2014
	2	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	3	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	4	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	5	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	6	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019

### Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej

Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	27.07.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	2	09.07.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	3	03.09.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	2	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	3	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	2	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	3	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności spółki dominującej	1	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	2	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	3	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019

### Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego

Brak wpisów

### Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy

1.Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe	31.12.2014
---	------------

### Dział 4

### Rubryka 1 - Zaległości

Brak wpisów



Rubryka 2 - Wierzytelności
----------------------------

Brak wpisów
-------------

Rubryka 3 - Informacje o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości na podstawie art. 13 ustawy z 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe albo o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości albo w postępowaniu restrukturyzacyjnym albo po prawomocnym umorzeniu postępowania restrukturyzacyjnego
---

Brak wpisów
-------------

Rubryka 4 - Umorzenie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych
---

Brak wpisów
-------------

## Dział 5

Rubryka 1 - Kurator
---------------------

Brak wpisów
-------------

## Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja
------------------------

Brak wpisów
-------------

Rubryka 2 - Informacje o rozwoju lub unieważnieniu podmiotu
---

Brak wpisów
-------------

Rubryka 3 - Zarząd komisaryczny
---------------------------------

Brak wpisów
-------------

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu
---

1	1.Określenie okoliczności	PRZEJCIĘCZCI MAJĄTKU INNEJ SPÓŁKI W WYNIKU PODZIAŁU
	2.Opis sposobu połączenia, podziału lub przekształcenia	PRZEJCIĘCZCI MAJĄTKU INNEJ SPÓŁKI PRZEZ MARVIPOL DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIB W WARSZAWIE (SPÓŁKA PRZEJMOWCA) NASTĘPUJE PRZEZ PODZIAŁ SPÓŁKI MARVIPOL SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIB W WARSZAWIE (SPÓŁKA DZIELONA), KTÓRY NASTĘPUJE PRZEZ PRZENIESIENIE CZCI MAJĄTKU SPÓŁKI DZIELONEJ STANOWI CEGO ZORGANIZOWANIE PRZEDSIĘBIORSTWA FUNKCJONUJĄCE JAKO MARVIPOL SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ W WARSZAWIE, NA SPÓŁKĘ PRZEJMOWCĄ, CO STANOWI PODZIAŁ PRZEZ WYDZIELENIE, STOSOWNIE DO POSTANOWIEŃ ART. 529§1 PKT

4 KODEKSU SPÓŁEK HANDLOWYCH. W WYNIKU PODZIAŁU SPÓŁKI DZIELONEJ NASTĄPIŁO PODWYKSZCENIE KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO SPÓŁKI PRZEJMOWCZEJ O KWOT 41.551.852,00 ZŁ. POPRZECZEMISJ 41.551.852 AKCJI ZWYKŁYCH NA OKAZIATELA SPÓŁKI PRZEJMOWCZEJ SERII C, BEZ OBNIA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO SPÓŁKI DZIELONEJ, Z UWAGI NA POSIADANIE PRZEZ SPÓŁK DZIELON WYSTARCZAJĄCYCH KAPITAŁÓW WŁASNYCH INNYCH NI KAPITAŁ ZAKŁADOWY. AKCJE SERII C ZOSTAJĄ PRYZNANE AKCJONARIUSZOM SPÓŁKI DZIELONEJ ZGODNIE ZE STOSUNKIEM WYMIANY AKCJI, ZASADAMI USTALONYMI W PLANIE PODZIAŁU I W UCHWALE O PODZIALE, PRZY ZACHOWANIU STOSUNKU WYMIANY 1:1 (NA JEDNĄ AKCJĄ SPÓŁKI DZIELONEJ PRZYPADA JEDNA AKCJA SPÓŁKI PRZEJMOWCZEJ).

DATA PODJĘCIA UCHWAŁY O PODZIALE: 20.11.2017 R. ORGAN PODEJMOWCZY UCHWAŁĄ : NADZWYKZAJNE ZGROMADZENIE WSPÓLNİKÓW SPÓŁKI DZIELONEJ I PRZEJMOWCZEJ

#### Podrubryka 1

Dane podmiotów powstałych w wyniku połączenia, podziału lub przekształcenia albo dane podmiotów przejmujących całość lub część majątku spółki

Brak wpisów

#### Podrubryka 2

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

1	1.Nazwa lub firma	MARVIPOL, SPÓŁKA AKCYJNA
	2.Kraj i nazwa rejestru lub ewidencji, w którym podmiot był zarejestrowany	POLSKA,
	3.Numer w rejestrze	0000250733
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	-----
	5.Numer REGON	011927062

#### Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym

Brak wpisów

#### Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym

Brak wpisów

#### Rubryka 7 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych, o postępowaniu naprawczym lub o przymusowej restrukturyzacji

Brak wpisów

#### Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej

Brak wpisów

## **ZAŁĄCZNIK 2**

**UJEDNOLICONY AKTUALNY TEKST UMOWY SPÓŁKI EMITENTA**

~ 1 ~

## **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;-----

~ 2 ~

- 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; -----

~ 3 ~

- 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;

~ 4 ~

- 
- 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;-----

~ 5 ~

- 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;



~ 6 ~

- 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-księgowa; 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; -----

~ 7 ~

- 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 sprzątanie budynków i obiektów przemysłowych; -----
- 169) 81.22.Z – Specjalistyczne sprzątanie budynków i obiektów przemysłowych; -----
- 170) 81.29.Z – Pozostałe sprzątanie; -----
- 171) 81.30.Z – Działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni; -----

~ 8 ~

- 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 dentystyczna; -----
- 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 pielęgniarską; -----
- 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; -----

~ 9 ~

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

~ 10 ~

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 poczynsz 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 poczynsz 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

~ 11 ~

- 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



~ 12 ~

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 powierzania 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. -----

~ 13 ~

§ 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



~ 14 ~

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 spółka Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością złoży oświadczenie o niekorzystaniu z uprawnienia do powoływania członka lub członków 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

~ 15 ~

- (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

~ 16 ~

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

~ 17 ~

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 zrzekłyby się swoich 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 termin.-----  
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

~ 18 ~

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. Nabycie lub zbycie prawa własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości, a także obciążanie



~ 19 ~

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: -----

~ 20 ~

- 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. -----

Warszawa, dn. 19 października 2020 r.

### **ZAŁĄCZNIK 3**

**PEŁNY TEKST UCHWAŁ ZARZĄDU EMITENTA STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ EMISJI  
INSTRUMENTÓW DŁUŻNYCH OBJĘTYCH NOTĄ INFORMACYJNĄ**



**Uchwała nr 1**  
**Zarządu spółki Marvipol Development S.A.**  
**z siedzibą w Warszawie**  
**z dnia 27 stycznia 2020 roku**  
**w sprawie emisji obligacji serii Z**

Zarząd spółki pod firmą Marvipol Development S.A. z siedzibą w Warszawie („Spółka”, „Emitent”), działając na podstawie art. 368 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych, art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz.U. z 2018 r. poz. 483); („Ustawa o Obligacjach”) oraz § 12 ust. 6 Statutu Emitenta, podejmuje uchwałę o następującej treści:

**§ 1**

1. Spółka wyemituje do 20 000 (dwadzieścia tysięcy) sztuk obligacji serii Z o łącznej wartości nominalnej do 20.000.000,00 PLN (dwadzieścia milionów złotych) („Obligacje”).
2. Oferta publiczna Obligacji prowadzona będzie na podstawie art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE [Dz. Urz. UE L 168 z 30.06.2017, str. 12] („Rozporządzenie”) poprzez kierowanie Propozycji Nabycia do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innymi niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia, tj. w sposób, który stanowi publiczną ofertę papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu.
3. Obligacje nie będą posiadać formy dokumentu i będą podlegać zarejestrowaniu w KDPW. Ustala się następujące parametry Obligacji:
  - 1) Obligacje będą:
    - a) emitowane i wykupione po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej Obligacji,
    - b) zbywalne bez żadnych ograniczeń,
    - c) oprocentowane – wysokość oprocentowania Obligacji będzie zmienna i będzie równa stawce WIBOR6M powiększonej o marżę 4,40% w skali roku, a odsetki będą naliczane począwszy od daty emisji Obligacji (z wyłączeniem tego dnia) do dnia wykupu Obligacji (włącznie z tym dniem) i będą wypłacane co 6 miesięcy.
    - d) podlegać wykupowi w okresie 36 miesięcy od dnia emisji.
  - 2) Obligacje nie będą:
    - a) obligacjami zamiennymi na akcje Spółki,
    - b) obligacjami z prawem pierwszeństwa uprawniającymi do subskrybowania akcji Spółki z pierwszeństwem przed jej akcjonariuszami,
    - c) obligacjami przychodowymi.
4. Próg Emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach nie został określony.
5. Obligacje będą przedmiotem ubiegania się o wprowadzenie do ASO Catalyst tj. alternatywnego systemu obrotu obligacjami komunalnymi i korporacyjnymi prowadzonego i zarządzanego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. i BondSpot S.A.
6. Obligacje uprawniają wyłącznie do świadczeń pieniężnych. Z Obligacjami nie są związane żadne uprawnienia do świadczeń niepieniężnych.
7. Emitent przewiduje wprowadzenia instytucji Zgromadzenia Obligatariuszy.
8. Obligacje nie będą zabezpieczone.
9. Obligacje nie są emitowane w ramach programu emisji obligacji ustanowionej uchwałą nr 1 Spółki z dnia 28 maja 2018 roku w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji.

**§ 2**

1. Przyjmuje się treść warunków emisji Obligacji o treści stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.
2. Informacje o sposobach składania zapisów na Obligacje, ich opłacania oraz terminy:
  - 1) rozpoczęcia oferty Obligacji,
  - 2) zapisywania się na Obligacje,
  - 3) przydziału Obligacji i ich zapisania w ewidencji prowadzonej przez Noble Securities S.A. (data emisji Obligacji),
  - 4) wykupu Obligacji,



zostaną określone przez Zarząd w dokumencie ofertowym – Propozycji Nabycia Obligacji.


### § 3

Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.

W imieniu Spółki

---

  
Mariusz Polawski  
Wiceprezes Zarządu

  
Robert Bydzik  
Członek Zarządu

**Uchwała nr 1**  
**Zarządu spółki Marvipol Development S.A.**  
**z siedzibą w Warszawie**  
**z dnia 10 lutego 2020 roku**  
**w sprawie zmiany Uchwały nr 1 Zarządu Marvipol Development S.A.**  
**z dnia 27 stycznia 2020 r. w sprawie emisji obligacji serii Z**

- I. Zarząd spółki pod firmą Marvipol Development S.A. z siedzibą w Warszawie („Spółka”, „Emitent”), działając na podstawie art. 368 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych, art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz.U. z 2018 r. poz. 483); („Ustawa o Obligacjach”) oraz § 12 ust. 6 Statutu Emitenta, zmienia §1 ust. 1 Uchwały Zarządu Marvipol Development S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 27 stycznia 2020 r. w sprawie emisji obligacji serii Z („Uchwała”), który otrzymuje nowe następujące brzmienie:

*„1. Spółka wyemituje do 27.000 (dwadzieścia siedem tysięcy) sztuk obligacji serii Z o łącznej wartości nominalnej do 27.000.000,00 PLN (dwadzieścia siedem milionów złotych) („Obligacje”).”*

- II. W związku z treścią punktu I niniejszej Uchwały, zmienia się treść warunków emisji Obligacji, które otrzymują brzmienie o treści stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.
- III. Zarząd spółki pod firmą Marvipol Development S.A. z siedzibą w Warszawie uwzględniając dotychczasową treść Uchwały niniejszym przyjmuje jednolitą treść Uchwały, nadając jej następujące brzmienie:

**Uchwała nr 1**  
**Zarządu spółki Marvipol Development S.A.**  
**z siedzibą w Warszawie**  
**z dnia 27 stycznia 2020 roku**  
**w sprawie emisji obligacji serii Z**  
(tekst jednolity)

Zarząd spółki pod firmą Marvipol Development S.A. z siedzibą w Warszawie („Spółka”, „Emitent”), działając na podstawie art. 368 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych, art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz.U. z 2018 r. poz. 483); („Ustawa o Obligacjach”) oraz § 12 ust. 6 Statutu Emitenta, podejmuje uchwałę o następującej treści:

**§ 1**

1. Spółka wyemituje do 27.000 (dwadzieścia siedem tysięcy) sztuk obligacji serii Z o łącznej wartości nominalnej do 27.000.000,00 PLN (dwadzieścia siedem milionów złotych) („Obligacje”).
2. Oferta publiczna Obligacji prowadzona będzie na podstawie art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE [Dz. Urz. UE L 168 z 30.06.2017, str. 12] („Rozporządzenie”) poprzez kierowanie Propozycji Nabycia do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innymi niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia, tj. w sposób, który stanowi publiczną ofertę papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu.
3. Obligacje nie będą posiadać formy dokumentu i będą podlegać zarejestrowaniu w KDPW. Ustala się następujące parametry Obligacji:
  - 1) Obligacje będą:
    - a) emitowane i wykupione po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej Obligacji,
    - b) zbywalne bez żadnych ograniczeń,
    - c) oprocentowane – wysokość oprocentowania Obligacji będzie zmienna i będzie równa stawce WIBOR6M powiększonej o marżę 4,40% w skali roku, a odsetki będą naliczane począwszy

- od daty emisji Obligacji (z wyłączeniem tego dnia) do dnia wykupu Obligacji (włącznie z tym dniem) i będą wypłacane co 6 miesięcy.
- d) podlegać wykupowi w okresie 36 miesięcy od dnia emisji.
- 2) Obligacje nie będą:
- a) obligacjami zamiennymi na akcje Spółki,
  - b) obligacjami z prawem pierwszeństwa uprawniającymi do subskrybowania akcji Spółki z pierwszeństwem przed jej akcjonariuszami,
  - c) obligacjami przychodowymi.
4. Próg Emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach nie został określony.
5. Obligacje będą przedmiotem ubiegania się o wprowadzenie do ASO Catalyst tj. alternatywnego systemu obrotu obligacjami komunalnymi i korporacyjnymi prowadzonego i zarządzanego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. i BondSpot S.A.
6. Obligacje uprawniają wyłącznie do świadczeń pieniężnych. Z Obligacjami nie są związane żadne uprawnienia do świadczeń niepieniężnych.
7. Emitent przewiduje wprowadzenia instytucji Zgromadzenia Obligatariuszy.
8. Obligacje nie będą zabezpieczone.
9. Obligacje nie są emitowane w ramach programu emisji obligacji ustanowionej uchwałą nr 1 Spółki z dnia 28 maja 2018 roku w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji.

## § 2

1. Przyjmuje się treść warunków emisji Obligacji o treści stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.
2. Informacje o sposobach składania zapisów na Obligacje, ich opłacania oraz terminy:
  - 1) rozpoczęcia oferty Obligacji,
  - 2) zapisywania się na Obligacje,
  - 3) przydziału Obligacji i ich zapisania w ewidencji prowadzonej przez Noble Securities S.A. (data emisji Obligacji),
  - 4) wykupu Obligacji,zostaną określone przez Zarząd w dokumencie ofertowym – Propozycji Nabycia Obligacji.

IV. Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.

 W imieniu Spółki  
Mariusz Poławski  
Wiceprezes Zarządu

 Robert Pydzik  
Członek Zarządu

**Uchwała nr 1**  
**Zarządu spółki Marvipol Development S.A.**  
**z siedzibą w Warszawie**  
**z dnia 3 marca 2020 roku**  
**w sprawie emisji obligacji serii AA**

Zarząd spółki pod firmą Marvipol Development S.A. z siedzibą w Warszawie („Spółka”, „Emitent”), działając na podstawie art. 368 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych, art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz.U. z 2018 r. poz. 483); („Ustawa o Obligacjach”) oraz § 12 ust. 6 Statutu Emitenta, podejmuje uchwałę o następującej treści:

**§ 1**

1. Spółka wyemituje do 13 000 (trzydzieści tysięcy) sztuk obligacji serii AA o łącznej wartości nominalnej do 13.000.000,00 PLN (trzydzieści milionów złotych) („Obligacje”).
2. Oferta publiczna Obligacji prowadzona będzie na podstawie art. 1 ust. 4 lit. d) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE [Dz. Urz. UE L 168 z 30.06.2017, str. 12] („Rozporządzenie”) poprzez kierowanie Propozycji Nabycia do Inwestorów, którzy nabywają papiery wartościowe o łącznej wartości co najmniej 100 000 EUR, tj. w sposób, który stanowi publiczną ofertę papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu.
3. Obligacje nie będą posiadać formy dokumentu i będą podlegać zarejestrowaniu w KDPW. Ustala się następujące parametry Obligacji:
  - 1) Obligacje będą:
    - a) emitowane i wykupione po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej Obligacji,
    - b) zbywalne bez żadnych ograniczeń,
    - c) oprocentowane – wysokość oprocentowania Obligacji będzie zmienna i będzie równa stawce WIBOR6M powiększonej o marżę 4,40% w skali roku, a odsetki będą naliczane poczynawszy od daty emisji Obligacji (z wyłączeniem tego dnia) do dnia wykupu Obligacji (włącznie z tym dniem) i będą wypłacane co 6 miesięcy.
    - d) podlegać wykupowi w okresie do dnia wykupu, tj. do dnia 11 lutego 2023 roku.
  - 2) Obligacje nie będą:
    - a) obligacjami zamiennymi na akcje Spółki,
    - b) obligacjami z prawem pierwszeństwa uprawniającymi do subskrybowania akcji Spółki z pierwszeństwem przed jej akcjonariuszami,
    - c) obligacjami przychodowymi.
4. Próg Emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach nie został określony.
5. Obligacje będą przedmiotem ubiegania się o wprowadzenie do ASO Catalyst tj. alternatywnego systemu obrotu obligacjami komunalnymi i korporacyjnymi prowadzonego i zarządzanego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. i BondSpot S.A.
6. Obligacje uprawniają wyłącznie do świadczeń pieniężnych. Z Obligacjami nie są związane żadne uprawnienia do świadczeń niepieniężnych.
7. Emitent przewiduje wprowadzenie instytucji Zgromadzenia Obligatariuszy.
8. Obligacje nie będą zabezpieczone.
9. Obligacje nie są emitowane w ramach programu emisji obligacji ustanowionej uchwałą nr 1 Spółki z dnia 28 maja 2018 roku w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji.


**§ 2**


1. Przyjmuje się treść warunków emisji Obligacji o treści stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.
2. Informacje o sposobach składania zapisów na Obligacje, ich opłacania oraz terminy:
  - 1) rozpoczęcia oferty Obligacji,
  - 2) zapisywania się na Obligacje,
  - 3) przydziału Obligacji i ich zapisania w ewidencji prowadzonej przez Noble Securities S.A. (data emisji Obligacji),
  - 4) wykupu Obligacji,zostaną określone przez Zarząd w dokumencie ofertowym – Propozycji Nabycia Obligacji.



**§ 3**

Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.

W imieniu Spółki  
  
Mariusz Poławski  
Wiceprezes Zarządu

  
Robert Pydzik  
Członek Zarządu

**UCHWAŁA NR 1**

**Zarządu Spółki  
MARVIPOL DEVELOPMENT S.A.**

**z siedzibą w Warszawie**

**z dnia 11 marca 2020 r.**

**w sprawie emisji niezabezpieczonych obligacji serii AB**

**§ 1**

Zarząd spółki pod firmą Marvipol Development Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (zwanej dalej: „**Spółką**”), na podstawie ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz.U.2018.483) (dalej jako: „**Ustawa o Obligacjach**”), niniejszym postanawia wyemitować obligacje o wartości nominalnej wynoszącej 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych), zwykłych, niezabezpieczonych, serii AB (zwanymi dalej: „**Obligacjami Serii AB**”), na następujących warunkach:

1. W ramach emisji Obligacji Serii AB, wyemitowanych zostanie do 15.000 (słownie: piętnaście tysięcy) sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej do 15.000.000 zł (słownie: piętnaście milionów złotych) obligacji;
2. Wartość nominalna i cena emisyjna jednej Obligacji Serii AB wyniesie 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych);
3. Oferta będzie ofertą publiczną przeprowadzaną zgodnie z art. 33 ust 1 ustawy o Obligacjach w związku z art. 1 ust 4 lit. d) rozporządzeniem 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, skierowaną do inwestorów, z których każdy nabywa Obligacje o łącznej wartości co najmniej 450.000 PLN (ale nie mniej niż równowartość 100.000 EUR), dla której nie ma obowiązku sporządzania prospektu ani memorandum informacyjnego;
4. Prawa z Obligacji powstaną z chwilą dokonania zapisu w ewidencji osób uprawnionych z papierów wartościowych prowadzonej przez agenta emisji i przysługują osobom wskazanym w tej ewidencji jako osoby uprawnione z tych papierów wartościowych, zgodnie z art. 7a ust 7a Ustawy o Obrocie („Dzień Emisji”);
5. Obligacje Serii AB będą oprocentowane według zmiennej stopy procentowej;
6. Odsetki będą płatne w następujących dniach płatności odsetek: 11 sierpnia 2020 r., 11 lutego 2021 r., 11 sierpnia 2021 r., 11 lutego 2022 r., 11 sierpnia 2022 r. oraz 11 lutego 2023 r.;
7. Dzień wykupu Obligacji Serii AB nastąpi w dniu 11 lutego 2023 r.;
8. W dniu płatności odsetek przypadających na 1 rok przed Dniem Wykupu Emitent będzie zobowiązany do bezwarunkowego częściowego wykupu 30% łącznej liczby wyemitowanych Obligacji („Okresowa Amortyzacja”). W dniu wykupu Obligacji Serii AB Emitent wykupi pozostałe 70% (słownie: siedemdziesiąt procent) łącznej liczby wyemitowanych Obligacji;
9. Obligacje Serii AB nie będą zabezpieczone;
10. Obligacje Serii AB zostaną wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu Catalyst organizowanego przez BondSpot S.A. lub Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (dalej jako: „**ASO**”);



11. Obligacje nie są emitowane w ramach programu emisji obligacji ustanowionej uchwałą nr 1 Spółki z dnia 28 maja 2018 r. w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji.
12. Członkowie Zarządu reprezentujący Spółkę upoważnieni są do dokonania wszelkich niezbędnych czynności związanych z emisją, w tym złożenia propozycji nabycia oraz dokonania przydziału Obligacji Serii AB, a także ubiegania się o dopuszczenie Obligacji Serii AB do obrotu w ASO.

## § 2

Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.

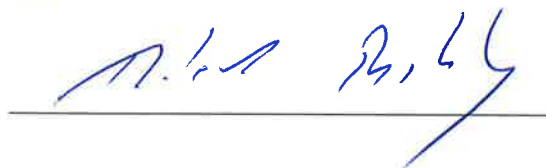
Uchwała została podjęta w głosowaniu jawnym, w którym uczestniczyli wszyscy biorący udział w posiedzeniu Członkowie Zarządu, przy czym oddano 3 głosy „za”, głosów „przeciw” oraz głosów „wstrzymuję się” nie oddano.

*Podpisy obecnych na posiedzeniu Członków Zarządu:*

Mariusz Poławski - *Wiceprezes Zarządu*

Handwritten signature of Mariusz Poławski in blue ink, written over a horizontal line.

Robert Pydzik - *Członek Zarządu*

Handwritten signature of Robert Pydzik in blue ink, written over a horizontal line.



**ZAŁĄCZNIK 4**

**KOPIE WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII Z, AA ORAZ AB**

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

**MARVIPOL DEVELOPMENT  
SPÓŁKA AKCYJNA**

Warszawa, 27 stycznia 2020 r.



## WARUNKI EMISJI OBLIGACJI KUPONOWYCH NIEZABEZPIECZONYCH SERII Z

### 1. DEFINICJE

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

1.1.1. „**Akcjonariusz**” oznacza akcjonariusza Emitenta, który:

- a) posiada akcje stanowiące co najmniej 5% ogółu głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta (a w przypadku, gdy wskutek zmiany przepisów prawa obowiązki informacyjne związane ze stanem posiadania akcji spółki publicznej obowiązywać będą od innego poziomu niż 5% ogółu głosów na walnym zgromadzeniu, przez Akcjonariusza rozumiany będzie akcjonariusz Emitenta, który posiada akcje Emitenta w minimalnej ilości zobowiązującej do wykonania takich obowiązków informacyjnych); lub
- b) niezależnie od liczby posiadanych akcji, jest członkiem organów Emitenta lub Podmiotu Zależnego.

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

1.1.3. „**Agent Płatniczy**” oznacza NS wykonujący czynności dotyczące ustaleń i obliczeń wysokości świadczeń z Obligacji, a także czynności polegające na przekazywaniu KDPW środków pieniężnych na potrzeby realizacji takich wypłat, z którym została zawarta umowa o wykonywanie funkcji agenta płatniczego w rozumieniu regulacji KDPW;

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

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

1.1.6. „**Bondspot**” oznacza spółkę pod firmą BondSpot S.A. z siedzibą w Warszawie, pod adresem: 00-498 Warszawa, ul. Książęca 4, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000022931, NIP 5251006445, REGON 011606866, której kapitał zakładowy wynosi 10 000 000,00 zł (opłacony w całości);

1.1.7. „**Dematerializacja w KDPW**” oznacza rejestrację Obligacji w KDPW w rozumieniu art. 8 ust. 2 Ustawy o Obligacjach oraz art. 5a ust. 1 Ustawy o Obrocie;

1.1.8. „**Depozytariusz**” oznacza podmiot prowadzący Rachunek Obligacji, na którym zapisane zostaną Obligacje po ich Dematerializacji w KDPW;

1.1.9. „**Dozwolona Gwarancja**” lub „**Poręczenie**” oznacza gwarancję lub poręczenie udzielone:

- a) na zabezpieczenie finansowania uzyskanego w celu całkowitej spłaty Obligacji emitowanych na podstawie niniejszych Warunków Emisji; lub
- b) na rzecz podmiotu wchodzącego w skład Grupy przez Emitenta lub inny podmiot wchodzący w skład Grupy.

**1.1.10. „Dozwolone Rozporządzenie”** oznacza rozporządzenie:

- a) dokonane na warunkach rynkowych, gdzie zbywane składniki majątku są zastąpione składnikami o takiej samej lub zbliżonej wartości; lub
- b) dokonywane na warunkach rynkowych i za gotówkę; lub
- c) dokonywane w ramach Grupy; lub
- d) związane z normalnym tokiem prowadzonej działalności; lub
- e) polegające na ustanowieniu Dozwolonego Zabezpieczenia; lub
- f) dokonywane w celu wykonania zobowiązań istniejących w Dniu Emisji o ile nie narusza to warunków emisji Obligacji Serii T, Obligacji Serii U, Obligacji Serii W lub Obligacji Serii Y; lub
- g) inne niż rozporządzenie wskazane w pkt (a) – (f) powyżej, gdzie wartość księgowa składników majątkowych będących przedmiotem rozporządzenia nie przekracza w danym roku kalendarzowym łącznie 1.000.000 PLN.

**1.1.11. „Dozwolone Zabezpieczenie”** oznacza Zabezpieczenie:

- a) ustanowione na zabezpieczenie Obligacji; lub
- b) ustanowione z mocy prawa; lub
- c) ustanowione na zabezpieczenie Zadłużenia Finansowego Emitenta lub podmiotu wchodzącego w skład Grupy zaciągniętego w celu finansowania działalności Emitenta lub odpowiednio podmiotu wchodzącego w skład Grupy; lub
- d) ustanowione w celu refinansowania całości lub części Zadłużenia Finansowego zaciągniętego przez Emitenta lub podmiot wchodzący w skład Grupy; lub
- e) inne niż Zabezpieczenia wskazane w pkt (a) - (d) powyżej ustanowione do najwyższej sumy zabezpieczenia odpowiadającej łącznej kwocie w okresie od Dnia Emisji do Dnia Wykupu nie przekraczającej w żadnym czasie łącznie 10.000.000 PLN.

**1.1.12. „Dzień Emisji”** oznacza dzień, w którym Obligacje zostaną zapisane w Ewidencji, przypadający nie później niż 13 lutego 2020 r.;

**1.1.13. „Dzień Płatności Odsetek”** lub (w zależności od kontekstu) **„Dni Płatności Odsetek”** oznaczają dni wskazane w pkt. 3.6 Warunków Emisji, w których wypłacone będą Kwoty Odsetek;

**1.1.14. „Dzień Przydziału”** oznacza dzień podjęcia przez Emitenta uchwały o przydziale Obligacji. Dzień Przydziału nie jest tożsamy z Dniem Emisji;

- 1.1.15. **„Dzień Sesyjny”** oznacza dzień, w którym odbywa się sesja na GPW;
- 1.1.16. **„Dzień Ustalenia Odsetek”** oznacza dzień przypadający na cztery Dni Sesyjne przed rozpoczęciem danego Okresu Odsetkowego;
- 1.1.17. **„Dzień Ustalenia Praw”** oznacza szósty Dzień Roboczy przed Dniem Wykupu, Dniem Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta lub odpowiednio Dniem Płatności Odsetek, a gdy taki dzień nie będzie mógł być Dniem Ustalenia Praw, inny ustalony zgodnie z Regulacjami KDPW najbliższy dzień przed Dniem Wykupu lub odpowiednio Dniem Płatności Odsetek w zakresie mającym zastosowanie do ustalenia podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji;
- 1.1.18. **„Dzień Przedterminowego Wykupu”** oznacza odpowiednio Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta lub Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza;
- 1.1.19. **„Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta”** oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 8.4 Warunków Emisji;
- 1.1.20. **„Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza”** oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 8.2 Warunków Emisji;
- 1.1.21. **„Dzień Weryfikacji”** oznacza ostatni dzień kwartału kalendarzowego;
- 1.1.22. **„Dzień Wykupu”** oznacza dzień wskazany w pkt. 2.10.2 Warunków Emisji, w którym Obligacje zostaną wykupione przez Emitenta zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji;
- 1.1.23. **„Dzień Roboczy”** oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela oraz dni ustawowo wolne od pracy;
- 1.1.24. **„Emitent”** oznacza spółkę pod firmą Marvipol Development S.A. z siedzibą w Warszawie, pod adresem: 00-838 Warszawa, ul. Prosta 32, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000534585, NIP 5272726050, REGON 360331494, kapitał zakładowy 41 652 852,00 zł (wpłacony w całości);
- 1.1.25. **„Ewidencja”** oznacza ewidencję, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4 Ustawy o obrocie, prowadzoną dla Obligacji przez Agenta Emisji;
- 1.1.26. **„Formularz Przyjęcia”** oznacza pisemne oświadczenie Subskrybenta o przyjęciu Propozycji Nabycia;
- 1.1.27. **„GPW”** oznacza spółkę pod firmą Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie, pod adresem: 00-498 Warszawa, ul. Książęca 4, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000082312, NIP 5260250972, REGON 012021984, której kapitał zakładowy wynosi 41 972 000,00 zł (opłacony w całości);
- 1.1.28. **„Grupa”** oznacza Emitenta i podmioty, w których Emitent lub Podmiot Zależny posiada pośrednio lub bezpośrednio udział wynoszący nie mniej niż 50% kapitału zakładowego;
- 1.1.29. **„Inwestor”** oznacza podmiot, do którego została skierowana Propozycja Nabycia;

- 1.1.30. „Istotny Podmiot Zależny”** oznacza Podmiot Zależny, którego przychody przewyższają 5% skonsolidowanych przychodów Grupy lub którego aktywa przewyższają 5% skonsolidowanych aktywów Grupy, wskazanych w ostatnim opublikowanym zaudytowanym skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy;
- 1.1.31. „KDPW”** oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
- 1.1.32. „Kodeks Cywilny”** oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny tj. z dnia 16 maja 2019 r. (Dz.U. z 2019 r. poz. 1145);
- 1.1.33. „Książek Holding sp. z o.o.”** oznacza Książek Holding sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 510073.
- 1.1.34. „MK Holding S.a.r.l.”** oznacza MK Holding S.a.r.l. z siedzibą w Luksemburgu, wpisaną do rejestru pod numerem B189667;
- 1.1.35. „Kwota Odsetek”** oznacza kwotę odsetek płatną przez Emitenta z tytułu Obligacji obliczaną i wypłacaną za pośrednictwem Agenta Płatniczego zgodnie z postanowieniami niniejszych Warunków Emisji;
- 1.1.36. „Kwota Wykupu”** oznacza w odniesieniu do danej Obligacji kwotę należności głównej, tj. kwotę równą Wartości Nominalnej należną w Dniu Wykupu, Dniu Przedterminowego Wykupu lub w dniu Okresowej Amortyzacji zgodnie z postanowieniami niniejszych Warunków Emisji;
- 1.1.37. „Marża”** oznacza wartość wyrażoną w formie punktów procentowych, o jaką powiększona jest Stopa Bazowa w celu ustalenia Kwoty Odsetek, o której mowa w pkt. 3.1.5 Warunków Emisji;
- 1.1.38. „NS”, „Oferujący”** oznacza spółkę pod firmą Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Przyokopowej 33, 01-208 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000018651, posiadająca numer NIP 6760108427, REGON 350647408, o kapitale zakładowym 3 494 747,00 zł (wpłacony w całości);
- 1.1.39. „Obligacje”** oznacza instrumenty finansowe, opisane w pkt. 2.1.1 Warunków Emisji;
- 1.1.40. „Obligacje Serii T”** oznacza obligacje niezabezpieczone serii T wyemitowane przez Emitenta na podstawie uchwały zarządu Emitenta nr 1 z dnia 24 lipca 2017 r.
- 1.1.41. „Obligacje Serii U”** oznacza obligacje niezabezpieczone serii U wyemitowane przez Emitenta na podstawie uchwały zarządu Emitenta nr 1 z dnia 26 października 2017 r. oraz uchwały Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 8 listopada 2017 r.
- 1.1.42. „Obligacje Serii W”** oznacza obligacje niezabezpieczone serii W wyemitowane przez Emitenta na podstawie uchwały zarządu Emitenta nr 1 z dnia 28 maja 2018 r., oraz uchwały Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 11 czerwca 2018 r.;
- 1.1.43. „Obligacje Serii Y”** oznacza obligacje niezabezpieczone serii Y wyemitowane przez Emitenta na podstawie uchwały zarządu Emitenta nr 1 z dnia 28 maja 2018 r., oraz uchwały Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 3 czerwca 2019 r.;
- 1.1.44. „Obligatariusz”** oznacza podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji, zaś w przypadku Dematerializacji Obligacji w KDPW - posiadacza Obligacji, którego prawa z Obligacji są zapisane na Rachunku Papierów Wartościowych lub, w odniesieniu do Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym, oznacza osobę lub



podmiot wskazany Depozytariuszowi przez posiadacza Rachunku Zbiorczego, jako uprawnionego z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym i działającego, w zakresie jakichkolwiek praw wynikających z niniejszych Warunków Emisji oraz Obligacji, za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego;

- 1.1.45. „Okresowa Amortyzacja”** oznacza zobowiązanie Emitenta do przedterminowego wykupu części Obligacji, a także zobowiązanie Obligatariuszy do przedstawienia takiej części Obligacji do wykupu, stosownie do postanowień pkt. 7 niniejszych Warunków Emisji;
- 1.1.46. Oferta”** oznacza ofertą Obligacji prowadzoną na podstawie art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE [Dz. Urz. UE L 168 z 30.06.2017, str. 12] („Rozporządzenie 2017/1129”) poprzez kierowanie Propozycji Nabycia do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innymi niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia 2017/1129, tj. w sposób, który stanowi publiczną ofertę papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu;
- 1.1.47. „Odsetki” lub „Oprocentowanie”** oznacza świadczenie, o którym mowa w pkt. 3 Warunków Emisji;
- 1.1.48. „Okres Odsetkowy”** oznacza okres rozpoczynający się w Dniu Przydziału (z wyłączeniem tego dnia) i kończący się w pierwszym Dniu Płatności Odsetek (włącznie) oraz każdy kolejny okres rozpoczynający się od danego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) do kolejnego Dnia Płatności Odsetek (włącznie), a ostatni Okres Odsetkowy kończyć się będzie w Dniu Wykupu lub odpowiednio w Dniu Przedterminowego Wykupu lub innym dniu, w którym zobowiązanie do płatności Kwoty Wykupu stanie się wymagalne (włącznie);
- 1.1.49. „Papiery Dłużne”** oznaczają obligacje, weksle lub inne podobne do nich papiery wartościowe lub instrumenty finansowe o charakterze dłużnym, które emitowane są zgodnie z jakimkolwiek prawem w celu pozyskania środków finansowych; przy czym dla uniknięcia wątpliwości, weksle stanowiące zabezpieczenie transakcji handlowych nie będą traktowane jak Papiery Dłużne;
- 1.1.50. „Podmiot Powiązany”** oznacza jednostkę powiązaną w rozumieniu przepisów Ustawy o Rachunkowości;
- 1.1.51. „Podmiot Zależny”** oznacza podmiot w stosunku, do którego Emitent jest spółką dominującą w rozumieniu art. 4 § 1 pkt 4 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych;
- 1.1.52. „Prawo Bankowe”** ustawa z dnia 27 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe tj. z dnia 25 października 2018 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 2187);
- 1.1.53. „Prawo upadłościowe”** oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe i naprawcze tj. z dnia 22 lutego 2019 r. (Dz.U. z 2019 r. poz. 498);
- 1.1.54. „Premia”** oznacza kwotę wskazaną w pkt. 8.4.01 niniejszych Warunków Emisji jako Premia;



- 1.1.55. „Propozycja Nabycia”** oznacza dokument, o którym mowa w art. 34 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, niebędący prospektem emisyjnym ani memorandum informacyjnym w rozumieniu Ustawy o Ofercie, na podstawie którego Inwestorom proponuje się nabycie Obligacji, zawierający m. in. Warunki Emisji Obligacji;
- 1.1.56. „Przedterminowy Wykup”** oznacza wykup Obligacji przed Dniem Wykupu na warunkach określonych w pkt. 8 Warunków Emisji;
- 1.1.57. „Przypadek Naruszenia”** oznacza każde zdarzenie określone w pkt. 8.2.03 niniejszych Warunków Emisji;
- 1.1.58. „Rachunek Obligacji”** oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.1.59. „Rachunek Papierów Wartościowych”** oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie, na którym zostały zapisane Obligacje;
- 1.1.60. „Rachunek Zbiorczy”** oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie, na którym zostały zapisane Obligacje;
- 1.1.61. „Regulacje KDPW”** oznaczają obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, a w szczególności regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych oraz Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
- 1.1.62. „Regulacje Catalyst”** oznaczają obowiązujące regulaminy, uchwały, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez GPW oraz BondSpot określające zasady działania alternatywnego systemu obrotu Catalyst;
- 1.1.63. „Statut”** oznacza statut Emitenta;
- 1.1.64. „Stopa Bazowa”** oznacza element bazowy oprocentowania Obligacji, o którym mowa w pkt. 3.1.02 Warunków Emisji;
- 1.1.65. „Strona internetowa Emitenta”** oznacza stronę internetową pod adresem <https://www.marvipol.pl> lub każdą inną stronę internetową, która ją zastąpi w przypadku zaprzestania funkcjonowania;
- 1.1.66. „Subskrybent”** oznacza Inwestora, który przyjął Propozycję Nabycia;
- 1.1.67. „Ustawa o Obligacjach”** oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tj. z dnia 9 lutego 2018 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 483);
- 1.1.68. „Ustawa o Obrocie”** oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tj. z dnia 9 listopada 2018 r. Dz.U. z 2018 r. poz. 2286);
- 1.1.69. „Ustawa o Ofercie”** oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tj. z dnia 22 lutego 2019 r. (Dz.U. z 2019 r. poz. 623);
- 1.1.70. „Ustawa o Rachunkowości”** oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2019 r. poz. 351);
- 1.1.71. „Wartość Nominalna”** oznacza wartość nominalną jednej Obligacji wskazaną w pkt. 2.4 Warunków Emisji;



- 1.1.72. „Wartość Wynagrodzenia Dodatkowego”** oznacza wartość wskazaną w pkt. 3.1.7 niniejszych Warunków Emisji;
- 1.1.73. „Warunki Emisji”** oznacza niniejszy dokument wraz z wszelkimi ewentualnymi późniejszymi zmianami oraz Załącznikami, który stanowi warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach;
- 1.1.74. „Wskaźnik Zadłużenia Netto”** oznacza wskaźnik określony w pkt. 9.1 niniejszych Warunków Emisji;
- 1.1.75. „Zabezpieczenie”** oznacza hipotekę, zastaw, zastaw rejestrowy, zastaw finansowy, zastaw cywilny, przelew na zabezpieczenie, przewłaszczenia na zabezpieczenie lub jakiegokolwiek inne zabezpieczenie rzeczowe;
- 1.1.76. „Zadłużenie Finansowe”** oznacza, wyłączając zobowiązania wewnątrzgrupowe pomiędzy podmiotami należącymi do Grupy Emitenta, zobowiązanie do zapłaty lub zwrotu pieniędzy (w tym kwoty głównej i odsetek) wynikające z:
- a) umowy pożyczki, kredytu, faktoringu z regresem i odwróconego,
  - b) leasingu (z wyłączeniem zobowiązań leasingowych wynikających z użytkowania wieczystego, dzierżawy oraz najmu),
  - c) emisji Papierów Dłużnych,
  - d) (bez podwójnego liczenia) udzielonego poręczenia lub gwarancji, przystąpienia do długu, przejęcia zobowiązań lub negatywnej wyceny mark-to-market transakcji pochodnych zabezpieczających Emitenta lub podmioty należące do Grupy Emitenta przed zmianami kursu walutowego, ceny lub stóp procentowych;
- 1.1.77. „Zarząd”** oznacza zarząd Emitenta;
- 1.1.78. „Zgromadzenie Obligatariuszy”** oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji na podstawie art. 46 Ustawy o Obligacjach;
- 1.1.79. „zł”** oznacza walutę złoty polski (PLN).
- 1.2.** O ile z kontekstu nie wynika wprost inaczej, wszelkie wyrażenia zdefiniowane powyżej w **Punkcie 1** w liczbie pojedynczej mają przypisane w tymże **Punkcie 1** znaczenie w liczbie mnogiej i odwrotnie.
- 1.3.** Wszelkie pojęcia określone za pomocą odniesienia do innego dokumentu mają znaczenia nadane im w tymże innym dokumencie.
- 1.4.** Wszelkie odniesienia do jakiegokolwiek dokumentu obejmują wszelkie jego zmiany oraz załączniki.
- 1.5.** Nagłówki zostały wprowadzone wyłącznie do celów ułatwienia lub odniesienia i nie wpływają na interpretację niniejszych Warunków Emisji.

## **2. INFORMACJE O OBLIGACJACH**

### **2.1. Instrument Finansowy**

**2.1.1.** Obligacje serii Z, na okaziciela, nieposiadające formy dokumentu.

**2.1.2.** Kreacja praw z Obligacji nastąpi po dokonaniu wszystkich ze wskazanych poniżej czynności w ramach emisji:



- a) złożeniu Propozycji Nabycia,
- b) złożeniu Formularza Przyjęcia w odpowiedzi na Propozycję Nabycia,
- c) dokonaniu przydziału Obligacji przez Emitenta zgodnie z zasadami określonymi w Propozycji Nabycia,
- d) uiszczeniu ceny emisyjnej za Obligacje, w terminach określonych w Propozycji Nabycia,
- e) zapisania Obligacji w Ewidencji.

**2.1.3.** Inwestor może złożyć oświadczenie o przyjęciu Propozycji Nabycia tylko na warunkach w niej określonych w formie pisemnej lub w postaci elektronicznej.

**2.1.4.** Obligacje zostaną zapisane w Ewidencji w Dniu Emisji.

**2.1.5.** Obligacje są papierem wartościowym emitowanym w serii, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem posiadacza Obligacji i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń określonych w niniejszych Warunkach Emisji.

**2.1.6.** Emitent jest jedynym podmiotem, od którego Obligatariusze mogą dochodzić spełnienia wierzytelności wynikających z Obligacji, z zastrzeżeniem przypadków połączenia lub przekształcenia Emitenta, w których – na zasadzie sukcesji uniwersalnej lub kontynuacji – podmiotem odpowiedzialnym za wykonanie zobowiązań wynikających z Obligacji będzie następca prawny lub podmiot po przekształceniu.

**2.2.** Wskazanie podmiotu pełniącego funkcję Agenta Emisji, w tym prowadzącego Ewidencję:

Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Przyokopowej 33, 01-208 Warszawa, wpisany do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000018651, posiadająca numer NIP 6760108427, REGON 350647408.

Adres do korespondencji: Noble Securities S.A. ul. Królewska 57, 30-081 Kraków.

**2.2.1.** Ewidencja prowadzona jest przez Agenta Emisji od Dnia Emisji do dnia zarejestrowania Obligacji w KDPW. W Ewidencji ujawniane będą w szczególności poniższe dane:

- a) imię i nazwisko albo firma Obligatariusza, jego adres zamieszkania albo adres siedziby, a także – jeśli taki zostanie wskazany – adres do korespondencji (także elektronicznej – email),
- b) liczba i numer seryjny Obligacji, które przysługują danemu Obligatariuszowi,
- c) numer rachunku papierów wartościowych lub rachunku bankowego, na który przekazywane będą świadczenia pieniężne w wyniku spełnienia przez Emitenta zobowiązań z tytułu Obligacji,
- d) adnotacje o istniejących w stosunku do Obligacji obciążeniach/roszczeniach zgłoszonych/ujawnionych Agentowi Emisji przez Obligatariusza lub uprawnione organy.

**2.2.2.** Obligatariusz zobowiązany jest do zgłaszania Agentowi Emisji wszelkich zmian danych podanych Agentowi Emisji, w szczególności danych wskazanych w pkt. 2.2.1 Warunków Emisji.

- 2.2.3.** W przypadku utraty przez podmiot wskazany w pkt. 2.2. koniecznych uprawnień do prowadzenia Ewidencji, Emitent może przenieść prowadzenie Ewidencji do innego podmiotu, spełniającego warunki określone przepisami prawa.
- 2.2.4.** W terminie 2 Dni Roboczych od Dnia Emisji Agent Emisji podejmie działania zmierzające do rejestracji Obligacji w KDPW.
- 2.3.** Waluta Obligacji
- Obligacje będą emitowane w walucie polskiej (PLN).
- 2.4.** Wartość nominalna jednej Obligacji
- 1 000,00 (słownie: tysiąc 00/100) złotych.
- 2.5.** Cena emisyjna Obligacji
- 1 000,00 (słownie: tysiąc 00/100) złotych (cena emisyjna jest równa wartości nominalnej Obligacji).
- 2.6.** Wielkość emisji
- 2.6.1.** Maksymalna liczba Obligacji proponowanych do nabycia
- Emitent proponuje do nabycia 20 000 (słownie: dwadzieścia tysięcy) sztuk Obligacji.
- 2.6.2.** Maksymalna wartość nominalna Obligacji proponowanych do nabycia
- Łączna maksymalna wartość nominalna Obligacji proponowanych do nabycia wynosi 20 000 000,00 (słownie: dwadzieścia milionów 00/100) złotych.
- 2.6.3.** Ostateczna liczba i wartość nominalna Obligacji
- Ostateczna liczba i wartość nominalna Obligacji zostanie wskazana przez Emitenta w uchwale ws. przydziału Obligacji.
- 2.7.** Podstawa prawna i tryb emisji Obligacji
- 2.7.1.** Obligacje emitowane są zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji oraz
- a) w trybie oferty prowadzonej na podstawie art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia 2017/1129 poprzez kierowanie Propozycji Nabycia do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innymi niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia 2017/1129, tj. w sposób, który stanowi publiczną ofertę papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu;
- b) na podstawie Uchwały z dnia 27 stycznia 2020 r. Zarządu Emitenta w sprawie emisji Obligacji;
- 2.7.2.** Do Obligacji mają również zastosowanie właściwe przepisy dotyczące instrumentów finansowych, a także, odpowiednie Regulacje KDPW i Regulacje Catalyst.
- 2.8.** Dzień Przydziału Obligacji, zapisanie Obligacji w Ewidencji oraz Dzień Emisji Obligacji
- 2.8.1.** Dniem Przydziału jest dzień 11 lutego 2020 r.
- 2.8.2.** Dniem Emisji Obligacji jest dzień zapisania Obligacji w Ewidencji, przypadający nie później niż 13 lutego 2020 r.
- 2.9.** Próg Emisji
- Emitent nie określił progu emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.

**2.10. Dzień Wykupu oraz podmioty uprawnione do Kwoty Wykupu**

**2.10.1.** Okres do wykupu Obligacji wynosi 36 miesięcy liczonych od Daty Przydziału Obligacji.

**2.10.2.** Dniem Wykupu jest dzień 11 lutego 2023 r.

**2.10.3.** Jeżeli Dzień Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, Obligacje zostaną wykupione w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Wykupu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.

**2.10.4.** Podmiotami uprawnionymi do Kwoty Wykupu będą Obligatariusze, którzy posiadali Obligacje na koniec Dnia Ustalenia Praw.

**2.11. Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.**

**2.12.** Zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 3 Ustawy o Obligacjach, Emitent przewiduje możliwość zaliczenia wierzytelności z tytułu wykupu Obligacji na poczet ceny nabycia obligacji emitowanych w przyszłości.

**3. WARUNKI WYPŁATY OPROCENTOWANIA**

**3.1. Sposób ustalenia wysokości oprocentowania**

**3.1.1.** Obligacje są oprocentowane. Wysokość oprocentowania Obligacji jest zmienna i jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę i Wartość Wynagrodzenia Dodatkowego w skali roku (podstawa Okresu Odsetkowego wynosi 365 dni).

**3.1.2.** Stopą Bazową jest stawka WIBOR 6M podana przez GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie, lub każdego oficjalnego następcę tej stawki, dla depozytów sześciomiesięcznych w PLN, z kwotowania na fixingu o godz. 11:00 CET lub około tej godziny w Dniu Ustalenia Odsetek. Stopa Bazowa ustalana będzie z dokładnością do 0,01 p.p. (1/100 punktu procentowego).

**3.1.3.** Jeżeli Stopa Bazowa będzie niedostępna, Emitent zwróci się, bez zbędnej zwłoki, do Banków Referencyjnych o podanie stopy procentowej dla depozytów złotych (o długości właściwej dla Stopy Bazowej) oferowanej przez każdy z tych Banków Referencyjnych głównym bankom działającym na warszawskim rynku międzybankowym i ustali Stopę Bazową jako średnią arytmetyczną stóp podanych przez Banki Referencyjne, pod warunkiem, że co najmniej 3 Banki Referencyjne podadzą stopy procentowe, przy czym – jeśli będzie to konieczne – będzie ona zaokrąglona do drugiego miejsca po przecinku (a 0,005 będzie zaokrąglone w górę).

**3.1.4.** W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być określona zgodnie z powyższymi zasadami, zostanie ona ustalona na poziomie ostatniej obowiązującej Stopy Bazowej w Okresie Odsetkowym bezpośrednio poprzedzającym Dzień Ustalenia Odsetek.

**3.1.5.** Obligatariusz zostanie zawiadomiony o Kwocie Odsetek zgodnie z pkt. 13.5 niniejszych Warunków Emisji. Ponadto, w przypadku Obligacji notowanych w ASO Catalyst Emitent będzie przekazywał tabele odsetkowe dla każdego Okresu Odsetkowego zgodnie z odpowiednimi regulacjami podmiotu prowadzącego rynek ASO Catalyst oraz będzie zamieszczał je na Stronie Internetowej Emitenta.

**3.1.6.** Marża wynosi 4,40 p.p. (cztery i 40/100 punktów procentowych).

**3.1.7.** Wartość Wynagrodzenia Dodatkowego będzie ustalana dla każdego Okresu Odsetkowego i uzależniona od wartości Wskaźnika Zadłużenia Netto obliczonego na bazie danych finansowych wynikających z ostatniego opublikowanego



skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta sprzed rozpoczęcia danego Okresu Odsetkowego, dla którego to Okresu Odsetkowego określana będzie dana Wartość Wynagrodzenia Dodatkowego. Wartość Wynagrodzenia Dodatkowego dla określonego przedziału wartości Wskaźnika Zadłużenia Netto przedstawia tabela poniżej:

Wskaźnik Zadłużenia Netto	Wartość Wynagrodzenia Dodatkowego
Mniejszy lub równy 0,8	0 p.p.
Większy niż 0,8 i mniejszy niż 0,9	0,25 p.p.
Większy lub równy 0,9	0,50 p.p.

**3.1.8.** Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane.

**3.2.** Data rozpoczęcia i zakończenia naliczania oprocentowania

**3.2.1.** Oprocentowanie Obligacji naliczane jest począwszy od Daty Przydziału (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wykupu (włącznie z tym dniem).

**3.2.2.** W przypadku, gdy Kwota Odsetek naliczana ma być za okres krótszy niż pełny Okres Odsetkowy, będzie ona obliczana w oparciu o rzeczywistą liczbę dni w tym okresie od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia), albo Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego, do Dnia Przedterminowego Wykupu (włącznie z tym dniem).

**3.3.** Termin wypłaty oprocentowania

**3.3.1.** Oprocentowanie Obligacji będzie wypłacane w Dniach Płatności Odsetek, przy czym jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie Dniem Roboczym, Kwota Odsetek zostanie wypłacona w najbliższym Dniu Roboczym następującym po Dniu Płatności Odsetek. W takim wypadku Obligatariuszowi nie będą przysługiwały odsetki za opóźnienie lub zwłokę w dokonaniu płatności lub jakiegokolwiek inne dodatkowe płatności.

**3.3.2.** Kwotę Odsetek oblicza się z dokładnością do jednego grosza (przy czym pół grosza będzie zaokrąglone w górę).

**3.4.** Miejsce i sposób wypłaty oprocentowania

**3.4.1.** Wypłata świadczeń z Obligacji dokonywana będzie za pośrednictwem KDPW poprzez przelew środków pieniężnych na Rachunek Papierów Wartościowych wskazany w Formularzu Przyjęcia lub inny rachunek wskazany przez Obligatariusza.

**3.4.2.** Kwota Odsetek za cały Okres Odsetkowy wypłacona zostanie Obligatariuszowi, któremu przysługiwały Obligacje na koniec Dnia Ustalenia Praw.

**3.5.** Wysokość Kwoty Odsetek

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

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

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

„N” oznacza Wartość Nominalną jednej Obligacji,

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

„n” oznacza liczbę dni w Okresie Odsetkowym.

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

### 3.6. Dni Płatności Odsetek

3.6.1. Odsetki wypłacane są w dniach:

L.p.	Dzień Płatności Odsetek
1.	11 sierpnia 2020 r.
2.	11 lutego 2021 r.
3.	11 sierpnia 2021 r.
4.	11 lutego 2022 r.
5.	11 sierpnia 2022 r.
6.	11 lutego 2023 r.

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

## 4. ŚWIADCZENIA Z OBLIGACJI

4.1. Obligatariuszom przysługuje prawo do następujących świadczeń:

4.1.1. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Wykupu;

4.1.2. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Odsetek;

4.1.3. świadczenia pieniężnego dodatkowego (premii) za Przedterminowy Wykup Obligacji, w przypadkach i na warunkach określonych w pkt. 8.4.01 Warunków Emisji.

4.2. W przypadku opóźnienia w płatnościach świadczeń z Obligacji Obligatariuszom przysługiwać będą odsetki ustawowe na zasadach ogólnych.

4.3. Z Obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego ze strony Emitenta.

4.4. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane z uwzględnieniem odpowiednich potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych, jeśli takie wynikają z mocy przepisów wydanych w Rzeczypospolitej Polskiej w odniesieniu do Obligacji.

4.5. Emitent nie będzie dokonywał na rzecz Obligatariuszy zwrotu kwot wyrównujących pobrane podatki ani żadnych dodatkowych płatności, jeżeli z jakąkolwiek płatnością z tytułu Obligacji

związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku, opłaty lub innych należności publicznoprawnych.

- 4.6. W sprawach związanych z Obligacjami, Agent Emisji, Depozytariusz oraz Oferujący działają wyłącznie w zakresie wynikającym z umów zawartych z Emitentem i nie ponoszą żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta świadczeń wynikających z Obligacji ani za skuteczność dochodzenia roszczeń Obligatariuszy wobec Emitenta.
- 4.7. Agent Emisji nie dokonał weryfikacji lub oceny ryzyka Emitenta oraz ryzyka inwestycji w Obligacje.

## 5. ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z OBLIGACJI

- 5.1. Obligacje nie są zabezpieczone.

## 6. WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW Z EMISJI

- 6.1. Cel emisji nie został określony. Emitent, po odliczeniu kosztów emisji Obligacji planuje aby środki z niej pozyskane zostały przeznaczone na finansowanie działalności podmiotów z Grupy, w szczególności na zakup gruntów pod projekty deweloperskie i logistyczno-magazynowe oraz wkład własny w realizowanych i planowanych projektach deweloperskich i logistyczno-magazynowych.

## 7. OKRESOWA AMORTYZACJA

- 7.1. W Dniu Płatności Odsetek przypadającym 2 lata od Dnia Emisji Emitent będzie zobowiązany do bezwarunkowego częściowego wykupu 30% łącznej liczby wyemitowanych Obligacji.
- 7.2. W Dniu Wykupu Emitent wykupi pozostałą niewykupioną w wyniku Okresowej Amortyzacji Obligacji część Obligacji.
- 7.3. Emitent zawiadomi Obligatariuszy o wcześniejszym wykupie w ramach Okresowej Amortyzacji Obligacji za pośrednictwem raportu bieżącego nie później niż na 14 (słownie: czternaście) dni kalendarzowych przed planowanym terminem, w którym ma nastąpić Okresowa Amortyzacja Obligacji, podając przy tym dokładną liczbę Obligacji podlegających wykupowi oraz łączną wartość nominalną wykupywanych Obligacji.
- 7.4. Obligacje zostaną wykupione przez Emitenta za cenę równą Kwocie Wykupu.
- 7.5. Z tytułu wykupu Obligacji w ramach Okresowej Amortyzacji Obligacji Obligatariuszom nie będzie przysługiwać dodatkowa premia.
- 7.6. Wykup dokonywany będzie przy zastosowaniu zasady proporcjonalnej redukcji i zaokrągleniu liczby wykupywanych Obligacji w dół do liczby całkowitej.
- 7.7. Wykup Obligacji w ramach Okresowej Amortyzacji zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW, a w przypadku wprowadzenia Obligacji do obrotu w ASO Catalyst również zgodnie z Regulacjami Catalyst.
- 7.8. Liczba Obligacji wykupowana w ramach Okresowej Amortyzacji Obligacji może podlegać redukcji w wyniku zaokrągleń zgodnie z poniższym wzorem:

$$LO = WO \times \frac{LOPW}{WWO}$$

przy czym:



„LO”	oznacza liczbę Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających wcześniejszemu wykupowi (zaokrągloną w dół do jednej Obligacji).
„WO”	oznacza wszystkie Obligacje posiadane przez danego Obligatariusza.
„LOPW”	oznacza liczbę Obligacji podlegających wcześniejszemu wykupowi określonych w zawiadomieniu, o którym mowa powyżej.
„WWO”	oznacza wszystkie niewykupione Obligacje na dzień wyznaczania LO

- 7.9** Jeżeli w wyniku zastosowania powyższego wzoru niewykupione zostaną Obligacje podlegające Okresowej Amortyzacji Obligacji, Emitent wykupi po jednej Obligacji rozpoczynając od Obligatariuszy posiadających największą liczbę Obligacji aż do momentu uzyskania liczby Obligacji podlegającej Okresowej Amortyzacji Obligacji.

## **8. PRZEDTERMINOWY WYKUP**

- 8.1** Natychmiastowy Wykup w przypadku likwidacji Emitenta zgodnie z art. 74 Ust. 5 Ustawy o Obligacjach

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

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

- 8.2** Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza

8.2.01 Przedterminowy Wykup zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach

Każdy Obligatariusz może żądać natychmiastowego wykupu Obligacji w przypadkach określonych w Ustawie o Obligacjach, zgodnie z punktem 8.3. poniżej.

8.2.02 Inne przypadki Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza:

Niezależnie od możliwości żądania wcześniejszego wykupu Obligacji w przypadkach określonych w Ustawie o Obligacjach, każdy Obligatariusz może, z zastrzeżeniem punktu 8.2.04, 8.2.05, 8.2.06, zgodnie z punktem 8.3. poniżej, żądać wcześniejszego wykupu Obligacji jeżeli wystąpi i trwa którekolwiek z poniższych zdarzeń:

- a) jeżeli jakiegokolwiek Zadłużenie Finansowe Emitenta lub jakiegokolwiek Podmiotu Zależnego, w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 10.000.000 PLN:
  - A. nie zostało spłacone w terminie, z uwzględnieniem odpowiedniego okresu na usunięcie takiego naruszenia; lub
  - B. stało się wymagalne przed ustalonym terminem wymagalności takiego Zadłużenia Finansowego z powodu zażądania wcześniejszej spłaty takiego Zadłużenia Finansowego w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia (dowolnie opisanego).



- b) jeżeli wystąpi przypadek naruszenia (jakkolwiek definiowany) w odniesieniu do Obligacji Serii T, Obligacji Serii U, Obligacji Serii W lub Obligacji Serii Y;
- c) jeżeli Wskaźnik Zadłużenia Netto przekroczy 1,0;
- d) jeżeli Emitent lub Podmiot Zależny dokona rozporządzenia innego niż Dozwolone Rozporządzenie;
- e) jeżeli Emitent lub Podmiot Zależny ustanowi Zabezpieczenie zabezpieczające wierzytelności posiadaczy jakichkolwiek dłużnych papierów wartościowych wyemitowanych przez Emitenta lub Podmiot Zależny, chyba że Emitent lub Podmiot Zależny, w tym samym czasie, ustanowi równorzędne zabezpieczenie na rzecz Obligatariuszy;
- f) jeżeli Emitent będzie przedmiotem połączenia lub podziału, za wyjątkiem połączeń dokonywanych z Podmiotami Zależnymi;
- g) jeżeli: (i) Walne Zgromadzenie Emitenta podejmie uchwałę zatwierdzającą wypłatę jakiegokolwiek świadczenia na rzecz Akcjonariusza lub (ii) powstanie zobowiązanie Emitenta do wypłaty świadczenia na rzecz Akcjonariusza lub (iii) Emitent, Podmiot Zależny, Podmiot Powiązany z Emitentem dokona jakiegokolwiek płatności na rzecz Akcjonariusza lub umorzy jakąkolwiek wierzytelność w stosunku do Akcjonariusza za wyjątkiem:
  - A. płatności dywidendy, zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy oraz nabycia lub umorzenia akcji Emitenta lub odpowiednio akcji bądź udziałów Podmiotu Zależnego, których łączna wartość nie przekracza w danym roku kalendarzowym 50% skonsolidowanego zysku netto Grupy Emitenta;
  - B. płatności lub umorzenia dokonanego po tym jak łączna wartość nominalna wszystkich niewykupionych Obligacji emitowanych na podstawie niniejszych Warunków Emisji, Obligacji serii T, Obligacji serii U, Obligacji serii W oraz Obligacji serii Y będzie niższa niż 10.000.000 PLN;
  - C. płatności przez Emitenta lub odpowiednio Podmiot Zależny na rzecz Akcjonariusza lub Podmiotu Powiązanego z Akcjonariuszem z tytułu usług wykonywanych przez Akcjonariusza bądź Podmiot Powiązany z Akcjonariuszem na rzecz Emitenta lub odpowiednio Podmiotu Zależnego lub wynikających z pełnionej przez takiego Akcjonariusza funkcji w organach Emitenta lub Podmiotu Zależnego lub też wynikających z zajmowanego przez Akcjonariusza stanowiska w strukturach Emitenta lub Podmiotu Zależnego; powyższe dotyczy także wypłat z wynagrodzenia za pracę oraz wypłat z tytułu powołania do organów Emitenta lub Podmiotu Zależnego, przy czym w każdym przypadku opisanym w niniejszej lit. (C) pod warunkiem, iż Wskaźnik Zadłużenia Netto nie przekracza 1,15;
  - D. jakichkolwiek płatności lub umorzenia jakichkolwiek wierzytelności dokonywanych na rzecz Akcjonariusza przez

którykolwiek z podmiotów dominujących nad Emitentem, w tym przez Książek Holding sp. z o.o. lub MK Holding S.a.r.l., niezależnie od tytułu takiej płatności lub umorzenia; lub

- E. innych płatności niż wskazane w lit. od (A) do (D) powyżej, których wartość w roku kalendarzowym w odniesieniu do poszczególnego Akcjonariusza nie przekracza 500.000 PLN;
- h) jeżeli (i) Emitent lub Podmiot Zależny udzieli gwarancji lub poręczenia, chyba że dana gwarancja lub poręczenie stanowi Dozwoloną Gwarancję lub Poręczenie lub (ii) Emitent lub którykolwiek Podmiot Zależny przystąpi do długu lub w inny sposób przyjmie odpowiedzialność za dług jakiegokolwiek podmiotu innego niż Emitent lub Podmiot Zależny, a wartość takiego długu przekroczy łącznie w okresie od Dnia Emisji do Dnia Wykupu 10% skonsolidowanych kapitałów własnych Grupy wskazanych w ostatnim opublikowanym zaudytowanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy;
- i) jeżeli wskutek prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych (lub takich decyzji administracyjnych, którym nadano rygor natychmiastowej wykonalności), Emitent lub Istotny Podmiot Zależny zobowiązany będzie do zapłaty łącznych kwot przekraczających 10.000.000 PLN;
- j) jeżeli (i) w odniesieniu do składników majątkowych Emitenta lub Podmiotu Zależnego o łącznej wartości stanowiącej co najmniej 10.000.000 PLN, nastąpiło zajęcie komornicze lub została skierowana egzekucja, w obu przypadkach w celu innym niż udzielenie zabezpieczenia, która nie została umorzona lub uchylona lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 120 dni od dnia uzyskania przez, odpowiednio, Emitenta lub Podmiot Zależny informacji o jej rozpoczęciu, i w razie wniesienia środka zaskarżenia nie została w ciągu 120 dni od dnia uzyskania przez, odpowiednio, Emitenta lub Podmiot Zależny informacji o jej rozpoczęciu wstrzymana do czasu rozpatrzenia środka zaskarżenia; lub (ii) w odniesieniu do składników majątkowych Emitenta lub Podmiotu Zależnego o łącznej wartości stanowiącej co najmniej 10.000.000 PLN nastąpiło zajęcie komornicze lub została skierowana egzekucja, w obu przypadkach w celu udzielenia zabezpieczenia, która nie została umorzona lub uchylona lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 120 dni od dnia uzyskania przez, odpowiednio, Emitenta lub Podmiot Zależny informacji o jej rozpoczęciu, i w razie wniesienia środka zaskarżenia nie została w ciągu 120 dni od dnia uzyskania przez, odpowiednio, Emitenta lub Podmiot Zależny informacji o jej rozpoczęciu wstrzymana do czasu rozpatrzenia środka zaskarżenia; w sytuacji, gdy wartość dochodzonych wierzytelności będzie niższa niż składników majątkowych będących przedmiotem zajęcia komorniczego lub egzekucji, do ustalenia wysokości kwoty, przekroczenie której powoduje wystąpienie Przypadku Naruszenia, brana będzie pod uwagę wartość dochodzonych wierzytelności;
- k) jeżeli akcje Emitenta zostaną wycofane lub wykluczone z obrotu na rynku zorganizowanym;

- l) jeżeli obligacje Emitenta, które zostały uprzednio wprowadzone do obrotu w ASO, zostaną wykluczone z obrotu w ASO lub zostanie zawieszony obrót takimi Obligacjami z wyłączeniem przypadku zawieszenia obrotu Obligacjami w związku z (i) nieprzekazaniem w terminie tabeli odsetkowej, jeśli zawieszenie nie trwa dłużej niż trzy Dni Robocze lub (ii) wcześniejszym wykupem Obligacji;
- m) jeżeli Emitent naruszy swoje zobowiązania określone w pkt. 12 niniejszych Warunków Emisji i takie naruszenie nie zostanie naprawione w ciągu 5 Dni Roboczych;
- n) jeżeli Emitent lub Istotny Podmiot Zależny zaprzestanie prowadzenia w całości lub w znacznej części podstawowej działalności gospodarczej prowadzonej w Dniu Emisji, chyba że będzie to wynikiem działań o charakterze konsolidacyjnym Emitenta lub Podmiotów Zależnych lub innych czynności dopuszczonych w niniejszych Warunkach Emisji; powyższe nie dotyczy sytuacji, w której Istotny Podmiot Zależny zaprzestanie prowadzenia w całości lub w znacznej części podstawowej działalności gospodarczej, o ile aktywa takiego Istotnego Podmiotu Zależnego pozostaną w zasadniczej części w Grupie, przy czym aktywa te będą mogły zostać następnie zbyte zgodnie z Warunkami Emisji;
- o) jeżeli Emitent wykorzysta środki pozyskane z emisji Obligacji w sposób inny niż wskazany w pkt. 6.1 niniejszych Warunków Emisji;
- p) jeżeli Emitent lub Istotny Podmiot Zależny:
  - A. ogłosi lub przyzna na piśmie, że jest niezdolny do spłaty swoich zobowiązań pieniężnych w terminie ich wymagalności; lub
  - B. z powodu kłopotów finansowych rozpocznie negocjacje z ogółem swoich wierzycieli lub pewną kategorią swoich wierzycieli z zamiarem zmiany zasad spłaty swojego zadłużenia; lub
  - C. zawrze z nadzorcą układu umowę o sprawowanie nadzoru nad przebiegiem postępowania o zatwierdzenie układu; lub
  - D. rozpocznie samodzielne zbieranie głosów dotyczące propozycji układowej, np. dostarczy któremukolwiek ze swoich wierzycieli kartę do głosowania;
- q) jeżeli jakikolwiek wierzyciel złoży wniosek o ogłoszenie upadłości Istotnego Podmiotu Zależnego, chyba że wniosek taki będzie bezzasadny i w terminie dwóch tygodni od dnia powzięcia przez Istotny Podmiot Zależny informacji o takim wniosku Istotny Podmiot Zależny podejmie czynności mające doprowadzić do zwrócenia, odrzucenia lub oddalenia takiego wniosku, a zwrócenie, odrzucenie lub oddalenie takiego wniosku nastąpi w terminie 120 dni od dnia powzięcia przez Istotny Podmiot Zależny informacji o takim wniosku;
- r) jeżeli Istotny Podmiot Zależny złoży wniosek o ogłoszenie swojej upadłości;
- s) jeżeli Istotny Podmiot Zależny złoży oświadczenie/wniosek o wszczęciu w stosunku do niego postępowania restrukturyzacyjnego;



- t) jeżeli Emitent nie zwoła Zgromadzenia Obligatariuszy pomimo prawidłowo złożonego żądania przez Obligatariusza posiadającego co najmniej 10% Obligacji lub celowo uniemożliwi odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy.

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

8.2.04 Z wyłączeniem przypadków, o których mowa w art. 74 ust. 1-5 Ustawy o Obligacjach, przed dokonaniem czynności, która stanowiłaby Przypadek Naruszenia, Emitent może zwołać Zgromadzenie Obligatariuszy w celu podjęcia uchwały wyrażającej zgodę na dokonanie takiej czynności. Po podjęciu uchwały przez Zgromadzenie Obligatariuszy, dokonanie takiej czynności przez Emitenta nie będzie stanowiło Przypadku Naruszenia.

8.2.05 W razie wystąpienia i trwania Przypadku Naruszenia określonego pkt. 8.2.02 (a) - 8.2.02 (m) do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji wymagane jest podjęcie przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwały zezwalającej Obligatariuszom na żądanie wcześniejszego wykupu. Niezależnie od powyższego, w razie wystąpienia i trwania Przypadku Naruszenia określonego w pkt. 8.2.02 (a) - 8.2.02 (m) Zgromadzenie Obligatariuszy może podjąć uchwałę niewyrażającą zgody na żądanie przez Obligatariuszy wcześniejszego wykupu Obligacji.

8.2.06 W razie wystąpienia i trwania Przypadku Naruszenia określonego w pkt. 8.2.02 (n) - 8.2.02 (t) do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji nie jest wymagane podjęcie przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwały zezwalającej Obligatariuszom na żądanie wcześniejszego wykupu.

### 8.3 Procedura Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza:

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

8.3.02 Emitent zobowiązany będzie dokonać Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza w terminie 30 dni od otrzymania uprawnionego żądania i tylko w zakresie Obligacji objętych żądaniem.

8.3.03 Zawiadomienie z żądaniem Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza powinno zostać przesłane przez Obligatariusza w formie pisemnej na adres Depozytariusza i Emitenta.

8.3.04 Emitent ma prawo żądać przedstawienia świadectwa depozytowego w rozumieniu art. 9 Ustawy o Obrocie lub innego dokumentu potwierdzającego fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza.

### 8.4 Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta

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





- a) 1,00% (100/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w I, II, III i IV okresie odsetkowym;
  - b) 0,25% (25/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w V okresie odsetkowym.
- 8.4.02 W celu dokonywania Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta, Emitent ma obowiązek zawiadomić Obligatariuszy o takim Przedterminowym Wykupie w terminie wskazanym w pkt. 8.4.04. W komunikacie Emitent określi liczbę Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi oraz wskaże Dzień Przedterminowego Wykupu.
- 8.4.03 Dniem Przedterminowego Wykupu może być tylko i wyłącznie dzień wskazany, jako Dzień Płatności Odsetek.
- 8.4.04 Emitent dokona zawiadomienia o Przedterminowym Wykupie nie później niż na 30 (trzydzieści) dni przed Dniem Płatności Odsetek za Okres Odsetkowy, na zakończenie którego ma nastąpić taki Przedterminowy Wykup.
- 8.4.05 W przypadku, gdy Przedterminowemu Wykupowi na Żądanie Emitenta podlegać będzie liczba Obligacji mniejsza niż liczba wyemitowanych Obligacji, liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegająca Przedterminowemu Wykupowi na Żądanie Emitenta będzie ustalana według następującego wzoru:

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

- „LO” oznacza liczbę Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających Przedterminowemu Wykupowi na Żądanie Emitenta (zaokrągloną w dół do jednej Obligacji);
- „WO” oznacza wszystkie Obligacje posiadane przez danego Obligatariusza;
- „LOPW” oznacza liczbę Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi na Żądanie Emitenta określonych w zawiadomieniu, o którym mowa powyżej;
- „WWO” oznacza wszystkie niewykupione Obligacje.

- 8.4.06 W przypadku, gdy liczba Obligacji podlegająca Przedterminowemu Wykupowi obliczona zgodnie z wzorem przedstawionym w pkt. 8.3.05 będzie mniejsza od liczby Obligacji określonej w zawiadomieniu Emitenta, o którym mowa w pkt. 8.3.04 LO (czyli liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających Przedterminowemu Wykupowi, zaokrąglona w dół do jednej Obligacji) będzie podlegać zwiększeniu o jeden począwszy od Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była największa liczba Obligacji do Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była najmniejsza liczba Obligacji, aż do osiągnięcia stanu, w którym łączna liczba Obligacji podlegająca Przedterminowemu Wykupowi będzie równa liczbie Obligacji określonej w zawiadomieniu;
- 8.4.07 W przypadku, gdy nie będzie możliwe zwiększenie liczby Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi w sposób opisany w pkt. 8.3.06, w szczególności z uwagi na taką samą liczbę Obligacji zapisanych na co najmniej dwóch Rachunkach

Obligacji w Dniu Ustalenia Praw, zwiększenie liczby Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi nastąpi w sposób losowy.

## 9. WSKAŹNIK FINANSOWY

### 9.1 Definicja Wskaźnika Finansowego

Wskaźnik Zadłużenia Netto oznacza stosunek Zadłużenia Finansowego Netto do skonsolidowanych kapitałów własnych Emitenta.

### 9.2 Definicje pojęć używanych w punkcie 9 niniejszych Warunków Emisji

**Grupa** oznacza grupę kapitałową Emitenta w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości.

**Okres Badania** oznacza dzień 31 marca, 30 czerwca, 30 września oraz 31 grudnia każdego roku.

**Ustawa Deweloperska** oznacza ustawę z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (ze zmianami).

**Zadłużenie Finansowe Netto** oznacza Zadłużenie Finansowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy (bez podwójnego liczenia), na podstawie którego jest obliczane Zadłużenie Finansowe Netto na potrzeby ustalenia wartości Wskaźnika Finansowego dla danego Okresu Badania, pomniejszone o:

- (i) środki pieniężne i ich ekwiwalenty w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości wskazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy na koniec danego Okresu Badania; oraz
- (ii) środki pieniężne zgromadzone na koniec danego Okresu Badania na mieszkaniowych rachunkach powierniczych w rozumieniu Ustawy Deweloperskiej,

z zastrzeżeniem, że jeżeli obliczona zgodnie z tymi zasadami wartość Zadłużenia Finansowego Netto będzie wartością ujemną, to wówczas dla potrzeb kalkulacji wartości Wskaźnika Zadłużenia Netto przyjmuje się, że wartość Zadłużenia Finansowego Netto wynosi zero.

### 9.3 Obliczanie Wskaźnika Finansowego

Wskaźnik Finansowy będzie obliczany przez Emitenta za dany Okres Badania na bazie danych finansowych z ostatniego opublikowanego, skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.

## 10. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

### 10.1 Ustanawia się Zgromadzenie Obligatariuszy.

### 10.2 Kompetencje Zgromadzenia Obligatariuszy określone są w postanowieniach Warunków Emisji oraz Regulaminu Zgromadzenia Obligatariuszy.

### 10.3 Zasady zwoływania oraz organizacji Zgromadzenia Obligatariuszy, w tym miejsce odbycia, oraz zasady podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy określa Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy.

## 11. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI I ASO CATALYST

### 11.1 Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona.

**11.2** Obligacje mogą być zbywane bez ograniczeń, z zastrzeżeniem postanowień art. 8 ust. 4 - 8 Ustawy o Obligacjach. Do powstawania oraz przenoszenia praw z Obligacji stosuje się przepisy Ustawy o obrocie.

**11.3** Emitent zamierza ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do ASO Catalyst. Planowany termin wprowadzenia Obligacji do obrotu w ASO Catalyst – 3 miesiące od Dnia Emisji.

## **12. OBOWIĄZKI INFORMACYJNE**

**12.1** Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na Stronie Internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach, o których mowa w art. 16 Ustawy o Obligacjach, Emitent będzie przekazywać w formie drukowanej Oferującemu.

**12.2** Emitent będzie publikować na Stronie Internetowej nie później niż w terminie 45 dni od Dnia Weryfikacji, oświadczenie o spełnieniu lub niespełnieniu warunków wskazanych w pkt 8.2 niniejszych Warunków Emisji.

**12.3** Emitent udostępni Obligatariuszom:

12.3.01 roczne sprawozdania finansowe Emitenta oraz Grupy wraz z opiniami i raportami biegłego rewidenta z badania - w terminie do dnia 30 czerwca każdego roku;

12.3.02 półroczne sprawozdania finansowe Emitenta oraz Grupy wraz z raportem biegłego rewidenta z przeglądu - w terminie trzech miesięcy od zakończenia danego półrocza;

12.3.03 kwartalne sprawozdania finansowe Emitenta oraz Grupy - w terminie 60 dni od zakończenia danego kwartału; oraz

12.3.04 zaświadczenie o zgodności zawierające wyliczenie Wskaźnika Zadłużenia Netto przygotowane zgodnie z Załącznikiem nr 2 - nie później niż w terminie 1 Dnia Roboczego od dnia opublikowania skonsolidowanych kwartalnych, skonsolidowanych półrocznych lub skonsolidowanych rocznych sprawozdań finansowych Grupy, o których mowa powyżej.

**12.4** Dokumenty, o których mowa w pkt. 11.3 niniejszych Warunków Emisji będą dostępne w siedzibie Emitenta oraz na stronie internetowej Emitenta lub każdej innej, która ją zastąpi.

## **13. ZAWIADOMIENIA**

**13.1** Przed Dematerializacją w KDPW wszelkie zawiadomienia kierowane do Inwestorów lub Obligatariuszy będą dokonywane za pośrednictwem Agenta Emisji za pomocą faksu, poczty elektronicznej lub listów poleconych na numer/adres wskazany przez Obligatariusza w Formularzu Przyjęcia lub innym dokumencie, na podstawie którego nastąpiło nabycie Obligacji lub wskazana uprzednio dana została zmieniona, z wyłączeniem sytuacji odrębnie uregulowanych w Propozycji Nabycia.

**13.2** Wszelkie zawiadomienia skierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną:

13.2.01 podpisane w imieniu odpowiednio Inwestora lub Obligatariusza przez osoby uprawnione do reprezentacji odpowiednio Inwestora lub Obligatariusza,

13.2.02 przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres siedziby odpowiednio Emitenta, chyba że Emitent zaakceptuje inny sposób doręczenia zawiadomienia przez Obligatariusza.

- 13.3 Celem zmiany danych Obligatariusza przekazanych Agentowi Emisji Obligatariusz zobowiązany jest skontaktować się bezpośrednio z Agentem Emisji.
- 13.4 Celem zmiany danych Obligatariusza przekazanych Depozytariuszowi Obligatariusz zobowiązany jest skontaktować się bezpośrednio z Depozytariuszem.
- 13.5 Po Dematerializacji w KDPW wszelkie zawiadomienia kierowane do Obligatariuszy będą dokonywane poprzez zamieszczenie na Stronie internetowej Emitenta.

#### **14. PRZEDAWNIE NIE ORAZ ZOBOWIĄZANIA Z OBLIGACJI**

- 14.1 Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się po upływie 10 (dziesięciu) lat, zgodnie z art. 14 Ustawy o Obligacjach.
- 14.2 Zobowiązania Emitenta z tytułu Obligacji są nieodwołalne, niepodporządkowane, bezwarunkowe, a także mają równorzędny status, bez żadnego uprzywilejowania względem siebie nawzajem, z wszelkimi innymi istniejącymi, bieżącymi i przyszłymi, niezabezpieczonymi i niepodporządkowanymi zobowiązaniami Emitenta, z wyjątkiem zobowiązań, które są uprzywilejowane z mocy prawa.

#### **15. OPODATKOWANIE**

- 15.1 Emitent nie składa żadnych oświadczeń odnoszących się do indywidualnych kwestii podatkowych związanych z płatnościami lub otrzymywaniem środków finansowych związanych z Obligacjami. Jest wskazane, aby każdy Inwestor rozważający objęcie lub nabycie Obligacji lub Obligatariusz zasięgnął porady profesjonalnego konsultanta.
- 15.2 Ogólne zasady opodatkowania przychodów z Obligacji:
  - 15.2.01 Przychody z Obligacji podlegają opodatkowaniu („Podatek Kapitałowy”);
  - 15.2.02 Obligatariusze będący osobami fizycznymi, posiadający status rezydenta Rzeczypospolitej Polskiej otrzymują Kwoty Odsetek pomniejszone o należny Podatek Kapitałowy w wysokości 19%;
  - 15.2.03 Obligatariusze będący osobami fizycznymi, nieposiadający statusu rezydenta Rzeczypospolitej Polskiej otrzymują Kwoty Odsetek pomniejszone o zryczałtowany podatek w wysokości 19%, o ile nie dostarczą Depozytariuszowi ważnego na dany Dzień Płatności Odsetek certyfikatu rezydencji podatkowej;
  - 15.2.04 Obligatariusze niebędący osobami fizycznymi, posiadający status rezydenta Rzeczypospolitej Polskiej otrzymują Kwoty Odsetek niepomniejszone o należny Podatek Kapitałowy (Kwota Odsetek brutto) i są zobowiązani samodzielnie rozliczyć przychody wynikające z Kwot Odsetek;
  - 15.2.05 Obligatariusze niebędący osobami fizycznymi, nieposiadający statusu rezydenta Rzeczypospolitej Polskiej otrzymują Kwoty Odsetek pomniejszone o zryczałtowany podatek w wysokości 20%, o ile nie dostarczą Depozytariuszowi ważnego na dany Dzień Płatności Odsetek certyfikatu rezydencji podatkowej;
  - 15.2.06 Zwraca się uwagę, że z tytułu przychodów od Kwot Odsetek Obligatariusze nie będą otrzymywać informacji podatkowych od Emitenta ani Depozytariuszy.

#### **16. ZMIANA TREŚCI WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI**



- 16.1** Do Dnia Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji poprzez udostępnienie Inwestorom aneksu do Warunków Emisji. Inwestorom, którzy złożyli Formularz Przyjęcia przysługiwać będzie prawo do uchylenia się od skutków złożonego oświadczenia woli w terminie 2 Dni Roboczych od dnia zawiadomienia. Powyższe uprawnienie nie będzie przysługiwać Inwestorom w przypadku gdy zmiana Warunków Emisji związana będzie jedynie ze zmianą harmonogramu oferty Obligacji.
- 16.2** Po Dniu Przydziału Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji wyłącznie w zakresie:
- 16.2.01 zmiany podmiotu prowadzącego Ewidencję oraz;
  - 16.2.02 podjęcia działań mających na celu ustanowienie przez Emitenta dodatkowego zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji.
  - 16.2.03 Sprostowanie niedokładności, błędów pisarskich albo rachunkowych lub innych oczywistych omyłek nie stanowi zmiany Warunków Emisji. Tym samym Emitent jest uprawniony do korekty treści Warunków Emisji w zakresie, o którym mowa w niniejszym punkcie, bez zgody Obligatariuszy.
- 16.3** Każda inna zmiana Warunków Emisji po Dniu Przydziału będzie przeprowadzana zgodnie z postanowieniami Ustawy o Obligacjach.

**17. PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA**

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

**18. ZAŁĄCZNIKI**

- 18.1** Załączniki do niniejszych Warunków Emisji wraz z wszelkimi ewentualnymi późniejszymi zmianami stanowią ich integralną część.
- 18.2** Załącznikiem do Warunków Emisji jest:

Załącznik nr 1: Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy

Warszawa, dnia 27 stycznia 2020 r.

Podpisy:

Podpis: 

Imię Nazwisko: Mariusz Poławski  
Stanowisko: Wiceprezes Zarządu

Podpis: 

Imię Nazwisko: Robert Pydzik  
Stanowisko: Członek Zarządu

Pieczęć Emitenta:

**Marvipol Development S.A.**  
ul. Prosta 32, 00-838 Warszawa  
NIP: 5272726050 REGON: 360331494  
- K -

**Załącznik nr 1**  
**REGULAMIN ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY**

**1.**

Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji.

**2.**

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

**3.**

Koszty zwołania i przeprowadzenia Zgromadzenia Obligatariuszy ponosi Emitent.

**4.**

1. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może dotyczyć w szczególności:

- 1) wysokości lub sposobu ustalania wysokości świadczeń wynikających z Obligacji, w tym warunków wypłaty oprocentowania,
- 2) terminu, miejsca lub sposobu spełniania świadczeń wynikających z Obligacji, w tym dni, według których ustala się uprawnionych do tych świadczeń,
- 3) zasad zwoływania, funkcjonowania lub podejmowania uchwał przez zgromadzenie obligatariuszy,

- zwanych dalej „**postanowieniami kwalifikowanymi Warunków Emisji**”.

2. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może dotyczyć także w szczególności:

- 1) zmiany Warunków Emisji w zakresie innym, niż wskazane w ust. 1,
- 2) innych spraw zastrzeżonych w Warunkach Emisji do kompetencji Zgromadzenia Obligatariuszy.

**5.**

1. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje Emitent:

- 1) w przypadku i terminie określonych w Warunkach Emisji;
- 2) na żądanie Obligatariusza lub Obligatariuszy reprezentujących przynajmniej 1/10 łącznej wartości nominalnej Obligacji, z wyłączeniem Obligacji posiadanych przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 ustawy o rachunkowości oraz Obligacji umorzonych, zwanej dalej „skorygowaną łączną wartością nominalną Obligacji”;
- 3) z własnej inicjatywy.



2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy może żądać każdy z Obligatariuszy.
3. Obligatariuszom reprezentującym 1/20 skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji, które nie zostały wykupione przysługuje prawo zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy wraz ze zgłoszeniem proponowanego porządku obrad.
4. Żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy składa się Emitentowi na piśmie wraz z uzasadnieniem oraz do wiadomości Administratora Zabezpieczeń.

6.

1. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje się przez ogłoszenie dokonane co najmniej na 21 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. W ogłoszeniu zamieszcza się datę, godzinę, miejsce oraz porządek obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, a także informację o miejscu złożenia dokumentu obligacji, zaświadczenia, o którym mowa w art. 55 ust. 1a Ustawy o Obligacjach, albo świadectwa depozytowego. Ogłoszenie może zawierać także inne informacje niezbędne do podjęcia przez Obligatariusza decyzji o uczestniczeniu w Zgromadzeniu Obligatariuszy. W przypadku, o którym mowa w art. 50 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, w ogłoszeniu należy wskazać postanowienie sądu upoważniające do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy.
3. Ogłoszenie Emitent publikuje na swojej stronie internetowej. W przypadku zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy na podstawie upoważnienia sądu ogłoszenie może zostać opublikowane w dzienniku ogólnopolskim.

7.

Zgromadzenie Obligatariuszy odbywa się w siedzibie Emitenta lub Warszawie.

8.

1. Obligacje zapisane w Ewidencji dają prawo uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy, jeżeli zostanie złożone u Emitenta zaświadczenie potwierdzające, że Obligacje nie będą przedmiotem obrotu do chwili utraty ważności przez to zaświadczenie albo jego zwrotu przed upływem terminu ważności, wystawione przez podmiot upoważniony do prowadzenia Ewidencji. Do zaświadczeń stosuje się odpowiednio przepisy art. 9, art. 10, art. 11 i art. 12 Ustawy o Obrocie.
2. Obligacje zarejestrowane w Depozycie dają prawo uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy, jeżeli zostanie złożone u Emitenta świadectwo depozytowe, o którym mowa w art. 9 Ustawy o Obrocie.
3. Zaświadczenie, o którym mowa w ust. 1, świadectwo depozytowe albo dokumenty obligacji powinny zostać złożone co najmniej na 7 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy i nie mogą zostać odebrane przed jego zakończeniem.

9.



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

10.

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

11.

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

12.

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

13.

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

14.

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

15.

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

16.

Zgromadzenie Obligatariuszy podejmuje uchwały tylko w sprawach objętych porządkiem obrad.

17.

Każda Obligacja daje prawo do jednego głosu na Zgromadzeniu Obligatariuszy.

18.

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



19.

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

20.

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

21.

1. Z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy sporządza się protokół, który zawiera w szczególności:
  - 1) stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy;
  - 2) stwierdzenie zdolności Zgromadzenia Obligatariuszy do podejmowania uchwał;
  - 3) wskazanie rozpatrywanych przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwał wraz z przytoczeniem ich treści, przy czym przy każdej z uchwał należy podać:
    - a. łączną liczbę głosów ważnych,
    - b. procentowy udział wartości Obligacji, z których oddano ważne głosy, w skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji,
    - c. liczbę głosów „za”, „przeciw” i „wstrzymujących się” oraz sformułowanie decyzji zgromadzenia;
  - 4) zgłoszone sprzeciwy.
2. Protokół podpisują przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy i osoba sporządzająca protokół. Do protokołu dołącza się listę obecności z podpisami uczestników zgromadzenia.
3. Protokół, w którym będą zamieszczone uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji, sporządza notariusz.
4. W terminie, o którym mowa w art. 67 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, Emitent publikuje na swojej stronie internetowej protokół z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy i udostępnia go co najmniej do dnia upływu terminu na zaskarżenie uchwał.

22.

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

Warszawa, dnia 27 stycznia 2020 r.

Podpisy:

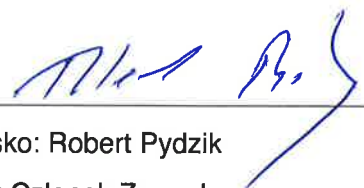
Podpis:



Imię Nazwisko: Mariusz Poławski

Stanowisko: Wiceprezes Zarządu

Podpis:



Imię Nazwisko: Robert Pydzik

Stanowisko: Członek Zarządu

Pieczęć Emitenta:



**Marvipol Development S.A.**  
ul. Prosta 32, 00-838 Warszawa  
NIP: 5272726050 REGON: 360331494  
- K -



**WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII AA  
SPÓŁKI POD FIRMĄ**

**MARVIPOL DEVELOPMENT  
SPÓŁKA AKCYJNA**

Warszawa, 3 marca 2020 r.



## WARUNKI EMISJI OBLIGACJI KUPONOWYCH NIEZABEZPIECZONYCH SERII AA

### 1. DEFINICJE

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

1.1.1. „**Akcjonariusz**” oznacza akcjonariusza Emitenta, który:

- a) posiada akcje stanowiące co najmniej 5% ogółu głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta (a w przypadku, gdy wskutek zmiany przepisów prawa obowiązki informacyjne związane ze stanem posiadania akcji spółki publicznej obowiązywać będą od innego poziomu niż 5% ogółu głosów na walnym zgromadzeniu, przez Akcjonariusza rozumiany będzie akcjonariusz Emitenta, który posiada akcje Emitenta w minimalnej ilości zobowiązującej do wykonania takich obowiązków informacyjnych); lub
- b) niezależnie od liczby posiadanych akcji, jest członkiem organów Emitenta lub Podmiotu Zależnego.

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

1.1.3. „**Agent Płatniczy**” oznacza NS wykonujący czynności dotyczące ustaleń i obliczeń wysokości świadczeń z Obligacji, a także czynności polegające na przekazywaniu KDPW środków pieniężnych na potrzeby realizacji takich wypłat, z którym została zawarta umowa o wykonywanie funkcji agenta płatniczego w rozumieniu regulacji KDPW;

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

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

1.1.6. „**Bondspot**” oznacza spółkę pod firmą BondSpot S.A. z siedzibą w Warszawie, pod adresem: 00-498 Warszawa, ul. Książęca 4, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000022931, NIP 5251006445, REGON 011606866, której kapitał zakładowy wynosi 10 000 000,00 zł (opłacony w całości);

1.1.7. „**Dematerializacja w KDPW**” oznacza rejestrację Obligacji w KDPW w rozumieniu art. 8 ust. 2 Ustawy o Obligacjach oraz art. 5a ust. 1 Ustawy o Obrocie;

1.1.8. „**Depozytariusz**” oznacza podmiot prowadzący Rachunek Obligacji, na którym zapisane zostaną Obligacje po ich Dematerializacji w KDPW;

1.1.9. „**Dozwolona Gwarancja**” lub „**Poręczenie**” oznacza gwarancję lub poręczenie udzielone;

- a) na zabezpieczenie finansowania uzyskanego w celu całkowitej spłaty Obligacji emitowanych na podstawie niniejszych Warunków Emisji; lub
- b) na rzecz podmiotu wchodzącego w skład Grupy przez Emitenta lub inny podmiot wchodzący w skład Grupy.

**1.1.10. „Dozwolone Rozporządzenie”** oznacza rozporządzenie:

- a) dokonane na warunkach rynkowych, gdzie zbywane składniki majątku są zastąpione składnikami o takiej samej lub zbliżonej wartości; lub
- b) dokonywane na warunkach rynkowych i za gotówkę; lub
- c) dokonywane w ramach Grupy; lub
- d) związane z normalnym tokiem prowadzonej działalności; lub
- e) polegające na ustanowieniu Dozwolonego Zabezpieczenia; lub
- f) dokonywane w celu wykonania zobowiązań istniejących w Dniu Emisji o ile nie narusza to warunków emisji Obligacji Serii T, Obligacji Serii U, Obligacji Serii W, Obligacji Serii Y; lub Obligacji Serii Z, lub
- g) inne niż rozporządzenie wskazane w pkt (a) – (f) powyżej, gdzie wartość księgowa składników majątkowych będących przedmiotem rozporządzenia nie przekracza w danym roku kalendarzowym łącznie 1.000.000 PLN.

**1.1.11. „Dozwolone Zabezpieczenie”** oznacza Zabezpieczenie:

- a) ustanowione na zabezpieczenie Obligacji; lub
- b) ustanowione z mocy prawa; lub
- c) ustanowione na zabezpieczenie Zadłużenia Finansowego Emitenta lub podmiotu wchodzącego w skład Grupy zaciągniętego w celu finansowania działalności Emitenta lub odpowiednio podmiotu wchodzącego w skład Grupy; lub
- d) ustanowione w celu refinansowania całości lub części Zadłużenia Finansowego zaciągniętego przez Emitenta lub podmiot wchodzący w skład Grupy; lub
- e) inne niż Zabezpieczenia wskazane w pkt (a) - (d) powyżej ustanowione do najwyższej sumy zabezpieczenia odpowiadającej łącznej kwocie w okresie od Dnia Emisji do Dnia Wykupu nie przekraczającej w żadnym czasie łącznie 10.000.000 PLN.

**1.1.12. „Dzień Emisji”** oznacza dzień, w którym Obligacje zostaną zapisane w Ewidencji, przypadający nie później niż 20 marca 2020 r.;

**1.1.13. „Dzień Płatności Odsetek”** lub (w zależności od kontekstu) **„Dni Płatności Odsetek”** oznaczają dni wskazane w pkt. 3.6 Warunków Emisji, w których wypłacone będą Kwoty Odsetek;

**1.1.14. „Dzień Przydziału”** oznacza dzień podjęcia przez Emitenta uchwały o przydziale Obligacji. Dzień Przydziału nie jest tożsamy z Dniem Emisji;



- 1.1.15. „Dzień Sesyjny”** oznacza dzień, w którym odbywa się sesja na GPW;
- 1.1.16. „Dzień Ustalenia Odsetek”** oznacza dzień przypadający na cztery Dni Sesyjne przed rozpoczęciem danego Okresu Odsetkowego;
- 1.1.17. „Dzień Ustalenia Praw”** oznacza szósty Dzień Roboczy przed Dniem Wykupu, Dniem Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta lub odpowiednio Dniem Płatności Odsetek, a gdy taki dzień nie będzie mógł być Dniem Ustalenia Praw, inny ustalony zgodnie z Regulacjami KDPW najbliższy dzień przed Dniem Wykupu lub odpowiednio Dniem Płatności Odsetek w zakresie mającym zastosowanie do ustalenia podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji;
- 1.1.18. „Dzień Przedterminowego Wykupu”** oznacza odpowiednio Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta lub Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza;
- 1.1.19. „Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta”** oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 8.4 Warunków Emisji;
- 1.1.20. „Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza”** oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 8.2 Warunków Emisji;
- 1.1.21. „Dzień Weryfikacji”** oznacza ostatni dzień kwartału kalendarzowego;
- 1.1.22. „Dzień Wykupu”** oznacza dzień wskazany w pkt. 2.10.2 Warunków Emisji, w którym Obligacje zostaną wykupione przez Emitenta zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji;
- 1.1.23. „Dzień Roboczy”** oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela oraz dni ustawowo wolne od pracy;
- 1.1.24. „Emitent”** oznacza spółkę pod firmą Marvipol Development S.A. z siedzibą w Warszawie, pod adresem: 00-838 Warszawa, ul. Prosta 32, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000534585, NIP 5272726050, REGON 360331494, kapitał zakładowy 41 652 852,00 zł (wpłacony w całości);
- 1.1.25. „Ewidencja”** oznacza ewidencję, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4 Ustawy o obrocie, prowadzoną dla Obligacji przez Agenta Emisji;
- 1.1.26. „Formularz Przyjęcia”** oznacza pisemne oświadczenie Subskrybenta o przyjęciu Propozycji Nabycia;
- 1.1.27. „GPW”** oznacza spółkę pod firmą Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie, pod adresem: 00-498 Warszawa, ul. Książęca 4, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000082312, NIP 5260250972, REGON 012021984, której kapitał zakładowy wynosi 41 972 000,00 zł (opłacony w całości);
- 1.1.28. „Grupa”** oznacza Emitenta i podmioty, w których Emitent lub Podmiot Zależny posiada pośrednio lub bezpośrednio udział wynoszący nie mniej niż 50% kapitału zakładowego;
- 1.1.29. „Inwestor”** oznacza podmiot, do którego została skierowana Propozycja Nabycia;

- 1.1.30. „Istotny Podmiot Zależny”** oznacza Podmiot Zależny, którego przychody przewyższają 5% skonsolidowanych przychodów Grupy lub którego aktywa przewyższają 5% skonsolidowanych aktywów Grupy, wskazanych w ostatnim opublikowanym zaudytowanym skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy;
- 1.1.31. „KDPW”** oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
- 1.1.32. „Kodeks Cywilny”** oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny tj. z dnia 16 maja 2019 r. (Dz.U. z 2019 r. poz. 1145);
- 1.1.33. „Książek Holding sp. z o.o.”** oznacza Książek Holding sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 510073.
- 1.1.34. „MK Holding S.a.r.l.”** oznacza MK Holding S.a.r.l. z siedzibą w Luksemburgu, wpisaną do rejestru pod numerem B189667;
- 1.1.35. „Kwota Odsetek”** oznacza kwotę odsetek płatną przez Emitenta z tytułu Obligacji obliczaną i wypłacaną za pośrednictwem Agenta Płatniczego zgodnie z postanowieniami niniejszych Warunków Emisji;
- 1.1.36. „Kwota Wykupu”** oznacza w odniesieniu do danej Obligacji kwotę należności głównej, tj. kwotę równą Wartości Nominalnej należną w Dniu Wykupu, Dniu Przedterminowego Wykupu lub w dniu Okresowej Amortyzacji zgodnie z postanowieniami niniejszych Warunków Emisji;
- 1.1.37. „Marża”** oznacza wartość wyrażoną w formie punktów procentowych, o jaką powiększona jest Stopa Bazowa w celu ustalenia Kwoty Odsetek, o której mowa w pkt. 3.1.5 Warunków Emisji;
- 1.1.38. „NS”, „Oferujący”** oznacza spółkę pod firmą Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Przyokopowej 33, 01-208 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000018651, posiadająca numer NIP 6760108427, REGON 350647408, o kapitale zakładowym 3 494 747,00 zł (wpłacony w całości);
- 1.1.39. „Obligacje”** oznacza instrumenty finansowe, opisane w pkt. 2.1.1 Warunków Emisji;
- 1.1.40. „Obligacje Serii T”** oznacza obligacje niezabezpieczone serii T wyemitowane przez Emitenta na podstawie uchwały zarządu Emitenta nr 1 z dnia 24 lipca 2017 r.
- 1.1.41. „Obligacje Serii U”** oznacza obligacje niezabezpieczone serii U wyemitowane przez Emitenta na podstawie uchwały zarządu Emitenta nr 1 z dnia 26 października 2017 r. oraz uchwały Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 8 listopada 2017 r.
- 1.1.42. „Obligacje Serii W”** oznacza obligacje niezabezpieczone serii W wyemitowane przez Emitenta na podstawie uchwały zarządu Emitenta nr 1 z dnia 28 maja 2018 r., oraz uchwały Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 11 czerwca 2018 r.;
- 1.1.43. „Obligacje Serii Y”** oznacza obligacje niezabezpieczone serii Y wyemitowane przez Emitenta na podstawie uchwały zarządu Emitenta nr 1 z dnia 28 maja 2018 r., oraz uchwały Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 3 czerwca 2019 r.;
- 1.1.44. „Obligacje Serii Z”** oznacza obligacje niezabezpieczone serii Z wyemitowane przez Emitenta na podstawie uchwały zarządu Emitenta nr\_1 z dnia 27 stycznia 2020 r., oraz uchwały Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 11 lutego 2020 r.;



- 1.1.45. „Obligatariusz”** oznacza podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji, zaś w przypadku Dematerializacji Obligacji w KDPW - posiadacza Obligacji, którego prawa z Obligacji są zapisane na Rachunku Papierów Wartościowych lub, w odniesieniu do Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym, oznacza osobę lub podmiot wskazany Depozytariuszowi przez posiadacza Rachunku Zbiorczego, jako uprawnionego z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym i działającego, w zakresie jakichkolwiek praw wynikających z niniejszych Warunków Emisji oraz Obligacji, za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego;
- 1.1.46. „Okresowa Amortyzacja”** oznacza zobowiązanie Emitenta do przedterminowego wykupu części Obligacji, a także zobowiązanie Obligatariuszy do przedstawienia takiej części Obligacji do wykupu, stosownie do postanowień pkt. 7 niniejszych Warunków Emisji;
- 1.1.47. Oferta”** oznacza ofertę Obligacji prowadzoną na podstawie Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE [Dz. Urz. UE L 168 z 30.06.2017, str. 12] („Rozporządzenie 2017/1129”) w sposób, który stanowi publiczną ofertę papierów wartościowych w rozumieniu art. 1 ust. 4 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu;
- 1.1.48. „Odsetki” lub „Oprocentowanie”** oznacza świadczenie, o którym mowa w pkt. 3 Warunków Emisji;
- 1.1.49. „Okres Odsetkowy”** oznacza okres rozpoczynający się w Dniu Przydziału (z wyłączeniem tego dnia) i kończący się w pierwszym Dniu Płatności Odsetek (włącznie) oraz każdy kolejny okres rozpoczynający się od danego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) do kolejnego Dnia Płatności Odsetek (włącznie), a ostatni Okres Odsetkowy kończyć się będzie w Dniu Wykupu lub odpowiednio w Dniu Przedterminowego Wykupu lub innym dniu, w którym zobowiązanie do płatności Kwoty Wykupu stanie się wymagalne (włącznie);
- 1.1.50. „Papiery Dłużne”** oznaczają obligacje, weksle lub inne podobne do nich papiery wartościowe lub instrumenty finansowe o charakterze dłużnym, które emitowane są zgodnie z jakimkolwiek prawem w celu pozyskania środków finansowych; przy czym dla uniknięcia wątpliwości, weksle stanowiące zabezpieczenie transakcji handlowych nie będą traktowane jak Papiery Dłużne;
- 1.1.51. „Podmiot Powiązany”** oznacza jednostkę powiązaną w rozumieniu przepisów Ustawy o Rachunkowości;
- 1.1.52. „Podmiot Zależny”** oznacza podmiot w stosunku, do którego Emitent jest spółką dominującą w rozumieniu art. 4 § 1 pkt 4 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych;
- 1.1.53. „Prawo Bankowe”** ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe tj. z dnia 22 listopada 2019 r. (Dz.U. 2019 poz. 2357);
- 1.1.54. „Prawo upadłościowe”** oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe tj. z dnia 22 lutego 2019 r. (Dz.U. z 2019 r. poz. 498);
- 1.1.55. „Premia”** oznacza kwotę wskazaną w pkt. 8.4.01 niniejszych Warunków Emisji jako Premia;

- 1.1.56. „Propozycja Nabycia”** oznacza dokument, o którym mowa w art. 34 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, niebędący prospektem emisyjnym ani memorandum informacyjnym w rozumieniu Ustawy o Ofercie, na podstawie którego Inwestorom proponuje się nabycie Obligacji, zawierający m. in. Warunki Emisji Obligacji;
- 1.1.57. „Przedterminowy Wykup”** oznacza wykup Obligacji przed Dniem Wykupu na warunkach określonych w pkt. 8 Warunków Emisji;
- 1.1.58. „Przypadek Naruszenia”** oznacza każde zdarzenie określone w pkt. 8.2.02 niniejszych Warunków Emisji;
- 1.1.59. „Rachunek Obligacji”** oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.1.60. „Rachunek Papierów Wartościowych”** oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie, na którym zostały zapisane Obligacje;
- 1.1.61. „Rachunek Zbiorczy”** oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie, na którym zostały zapisane Obligacje;
- 1.1.62. „Regulacje KDPW”** oznaczają obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, a w szczególności regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych oraz Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
- 1.1.63. „Regulacje Catalyst”** oznaczają obowiązujące regulaminy, uchwały, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez GPW oraz BondSpot określające zasady działania alternatywnego systemu obrotu Catalyst;
- 1.1.64. „Statut”** oznacza statut Emitenta;
- 1.1.65. „Stopa Bazowa”** oznacza element bazowy oprocentowania Obligacji, o którym mowa w pkt. 3.1.02 Warunków Emisji;
- 1.1.66. „Strona internetowa Emitenta”** oznacza stronę internetową pod adresem <https://www.marvipol.pl> lub każdą inną stronę internetową, która ją zastąpi w przypadku zaprzestania funkcjonowania;
- 1.1.67. „Strona internetowa Oferującego”** oznacza stronę internetową pod adresem <https://noblesecurities.pl/> lub każdą inną stronę internetową, która ją zastąpi w przypadku zaprzestania funkcjonowania;
- 1.1.68. „Subskrybent”** oznacza Inwestora, który przyjął Propozycję Nabycia;
- 1.1.69. „Ustawa o Obligacjach”** oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tj. z dnia 9 lutego 2018 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 483);
- 1.1.70. „Ustawa o Obrocie”** oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tj. z dnia 9 grudnia 2019 r. Dz.U. z 2020 r. poz. 89);
- 1.1.71. „Ustawa o Ofercie”** oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tj. z dnia 22 lutego 2019 r. (Dz.U. z 2019 r. poz. 623);
- 1.1.72. „Ustawa o Rachunkowości”** oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2019 r. poz. 351);



- 1.1.73. „**Wartość Nominalna**” oznacza wartość nominalną jednej Obligacji wskazaną w pkt. 2.4 Warunków Emisji;
- 1.1.74. „**Wartość Wynagrodzenia Dodatkowego**” oznacza wartość wskazaną w pkt. 3.1.7 niniejszych Warunków Emisji;
- 1.1.75. „**Warunki Emisji**” oznacza niniejszy dokument wraz z wszelkimi ewentualnymi późniejszymi zmianami oraz Załącznikami, który stanowi warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach;
- 1.1.76. „**Wskaźnik Zadłużenia Netto**” oznacza wskaźnik określony w pkt. 9.1 niniejszych Warunków Emisji;
- 1.1.77. „**Zabezpieczenie**” oznacza hipotekę, zastaw, zastaw rejestrowy, zastaw finansowy, zastaw cywilny, przelew na zabezpieczenie, przewłaszczenia na zabezpieczenie lub jakiegokolwiek inne zabezpieczenie rzeczowe;
- 1.1.78. „**Zadłużenie Finansowe**” oznacza, wyłączając zobowiązania wewnątrzgrupowe pomiędzy podmiotami należącymi do Grupy Emitenta, zobowiązanie do zapłaty lub zwrotu pieniędzy (w tym kwoty głównej i odsetek) wynikające z:
- a) umowy pożyczki, kredytu, faktoringu z regresem i odwróconego,
  - b) leasingu (z wyłączeniem zobowiązań leasingowych wynikających z użytkowania wieczystego, dzierżawy oraz najmu),
  - c) emisji Papierów Dłużnych,
  - d) (bez podwójnego liczenia) udzielonego poręczenia lub gwarancji, przystąpienia do długu, przejęcia zobowiązań lub negatywnej wyceny mark-to-market transakcji pochodnych zabezpieczających Emitenta lub podmioty należące do Grupy Emitenta przed zmianami kursu walutowego, ceny lub stóp procentowych;
- 1.1.79. „**Zarząd**” oznacza zarząd Emitenta;
- 1.1.80. „**Zgromadzenie Obligatariuszy**” oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji na podstawie art. 46 Ustawy o Obligacjach;
- 1.1.81. „**zł**” oznacza walutę złoty polski (PLN).
- 1.2. O ile z kontekstu nie wynika wprost inaczej, wszelkie wyrażenia zdefiniowane powyżej w **Punkcie 1** w liczbie pojedynczej mają przypisane w tymże **Punkcie 1** znaczenie w liczbie mnogiej i odwrotnie.
- 1.3. Wszelkie pojęcia określone za pomocą odniesienia do innego dokumentu mają znaczenia nadane im w tymże innym dokumencie.
- 1.4. Wszelkie odniesienia do jakiegokolwiek dokumentu obejmują wszelkie jego zmiany oraz załączniki.
- 1.5. Nagłówki zostały wprowadzone wyłącznie do celów ułatwienia lub odniesienia i nie wpływają na interpretację niniejszych Warunków Emisji.

## 2. INFORMACJE O OBLIGACJACH

### 2.1. Instrument Finansowy

- 2.1.1. Obligacje serii AA, na okaziciela, nieposiadające formy dokumentu.





**2.1.2.** Kreacja praw z Obligacji nastąpi po dokonaniu wszystkich ze wskazanych poniżej czynności w ramach emisji:

- a) złożeniu Propozycji Nabycia,
- b) złożeniu Formularza Przyjęcia w odpowiedzi na Propozycję Nabycia,
- c) dokonaniu przydziału Obligacji przez Emitenta zgodnie z zasadami określonymi w Propozycji Nabycia,
- d) uiszczeniu ceny emisyjnej za Obligacje, w terminach określonych w Propozycji Nabycia,
- e) zapisania Obligacji w Ewidencji.

**2.1.3.** Inwestor może złożyć oświadczenie o przyjęciu Propozycji Nabycia tylko na warunkach w niej określonych w formie pisemnej lub w postaci elektronicznej.

**2.1.4.** Obligacje zostaną zapisane w Ewidencji w Dniu Emisji.

**2.1.5.** Obligacje są papierem wartościowym emitowanym w serii, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem posiadacza Obligacji i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń określonych w niniejszych Warunkach Emisji.

**2.1.6.** Emitent jest jedynym podmiotem, od którego Obligatariusze mogą dochodzić spełnienia wierzytelności wynikających z Obligacji, z zastrzeżeniem przypadków połączenia lub przekształcenia Emitenta, w których – na zasadzie sukcesji uniwersalnej lub kontynuacji – podmiotem odpowiedzialnym za wykonanie zobowiązań wynikających z Obligacji będzie następca prawny lub podmiot po przekształceniu.

**2.2.** Wskazanie podmiotu pełniącego funkcję Agenta Emisji, w tym prowadzącego Ewidencję:

Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Przyokopowej 33, 01-208 Warszawa, wpisany do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000018651, posiadając numer NIP 6760108427, REGON 350647408.

Adres do korespondencji: Noble Securities S.A. ul. Królewska 57, 30-081 Kraków.

**2.2.1.** Ewidencja prowadzona jest przez Agenta Emisji od Dnia Emisji do dnia zarejestrowania Obligacji w KDPW. W Ewidencji ujawniane będą w szczególności poniższe dane:

- a) imię i nazwisko albo firma Obligatariusza, jego adres zamieszkania albo adres siedziby, a także – jeśli taki zostanie wskazany – adres do korespondencji (także elektronicznej – email),
- b) liczba i numer seryjny Obligacji, które przysługują danemu Obligatariuszowi,
- c) numer rachunku papierów wartościowych lub rachunku bankowego, na który przekazywane będą świadczenia pieniężne w wyniku spełnienia przez Emitenta zobowiązań z tytułu Obligacji,
- d) adnotacje o istniejących w stosunku do Obligacji obciążeniach/roszczeniach zgłoszonych/ujawnionych Agentowi Emisji przez Obligatariusza lub uprawnione organy.

- 2.2.2.** Obligatariusz zobowiązany jest do zgłaszania Agentowi Emisji wszelkich zmian danych podanych Agentowi Emisji, w szczególności danych wskazanych w pkt. 2.2.1 Warunków Emisji.
- 2.2.3.** W przypadku utraty przez podmiot wskazany w pkt. 2.2. koniecznych uprawnień do prowadzenia Ewidencji, Emitent może przenieść prowadzenie Ewidencji do innego podmiotu, spełniającego warunki określone przepisami prawa.
- 2.2.4.** W terminie 2 Dni Roboczych od Dnia Emisji Agent Emisji podejmie działania zmierzające do rejestracji Obligacji w KDPW.
- 2.3.** Waluta Obligacji
- Obligacje będą emitowane w walucie polskiej (PLN).
- 2.4.** Wartość nominalna jednej Obligacji
- 1 000,00 (słownie: tysiąc 00/100) złotych.
- 2.5.** Cena emisyjna Obligacji
- 1 000,00 (słownie: tysiąc 00/100) złotych (cena emisyjna jest równa wartości nominalnej Obligacji).
- 2.6.** Wielkość emisji
- 2.6.1.** Maksymalna liczba Obligacji proponowanych do nabycia
- Emitent proponuje do nabycia 13 000 (słownie: trzynaście tysięcy) sztuk Obligacji.
- 2.6.2.** Maksymalna wartość nominalna Obligacji proponowanych do nabycia
- Łączna maksymalna wartość nominalna Obligacji proponowanych do nabycia wynosi 13 000 000,00 (słownie: trzynaście milionów 00/100) złotych.
- 2.6.3.** Ostateczna liczba i wartość nominalna Obligacji
- Ostateczna liczba i wartość nominalna Obligacji zostanie wskazana przez Emitenta w uchwale ws. przydziału Obligacji.
- 2.7.** Podstawa prawna i tryb emisji Obligacji
- 2.7.1.** Obligacje emitowane są zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji oraz
- a) w trybie oferty prowadzonej na podstawie art. 1 ust. 4 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129 poprzez kierowanie Propozycji Nabycia do Inwestorów, którzy nabywają papiery wartościowe o łącznej wartości co najmniej 100 000 EUR w sposób, który stanowi publiczną ofertę papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu;
- b) na podstawie Uchwały z dnia 3 marca 2020 r. Zarządu Emitenta w sprawie emisji Obligacji;
- 2.7.2.** Do Obligacji mają również zastosowanie właściwe przepisy dotyczące instrumentów finansowych, a także, odpowiednie Regulacje KDPW i Regulacje Catalyst.
- 2.8.** Dzień Przydziału Obligacji, zapisanie Obligacji w Ewidencji oraz Dzień Emisji Obligacji
- 2.8.1.** Dniem Przydziału jest dzień 18 marca 2020 r.
- 2.8.2.** Dniem Emisji Obligacji jest dzień zapisania Obligacji w Ewidencji, przypadający nie później niż 20 marca 2020 r.

**2.9. Próg Emisji**

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

**2.10. Dzień Wykupu oraz podmioty uprawnione do Kwoty Wykupu**

**2.10.1.** Okres do wykupu Obligacji wynosi 34 miesiące i 25 dni liczonych od Daty Przydziału Obligacji.

**2.10.2.** Dniem Wykupu jest dzień 11 lutego 2023 r.

**2.10.3.** Jeżeli Dzień Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, Obligacje zostaną wykupione w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Wykupu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.

**2.10.4.** Podmiotami uprawnionymi do Kwoty Wykupu będą Obligatariusze, którzy posiadali Obligacje na koniec Dnia Ustalenia Praw.

**2.11. Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.**

**2.12.** Zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 3 Ustawy o Obligacjach, Emitent przewiduje możliwość zaliczenia wierzytelności z tytułu wykupu Obligacji na poczet ceny nabycia obligacji emitowanych w przyszłości.

**3. WARUNKI WYPŁATY OPROCENTOWANIA**

**3.1. Sposób ustalenia wysokości oprocentowania**

**3.1.1.** Obligacje są oprocentowane. Wysokość oprocentowania Obligacji jest zmienna i jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę i Wartość Wynagrodzenia Dodatkowego w skali roku (podstawa Okresu Odsetkowego wynosi 365 dni).

**3.1.2.** Stopą Bazową jest stawka WIBOR 6M podana przez GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie, lub każdego oficjalnego następcę tej stawki, dla depozytów sześciomiesięcznych w PLN, z kwotowania na fixingu o godz. 11:00 CET lub około tej godziny w Dniu Ustalenia Odsetek. Stopa Bazowa ustalana będzie z dokładnością do 0,01 p.p. (1/100 punktu procentowego).

**3.1.3.** Jeżeli Stopa Bazowa będzie niedostępna, Emitent zwróci się, bez zbędnej zwłoki, do Banków Referencyjnych o podanie stopy procentowej dla depozytów złotych (o długości właściwej dla Stopy Bazowej) oferowanej przez każdy z tych Banków Referencyjnych głównym bankom działającym na warszawskim rynku międzybankowym i ustali Stopą Bazową jako średnią arytmetyczną stóp podanych przez Banki Referencyjne, pod warunkiem, że co najmniej 3 Banki Referencyjne podadzą stopy procentowe, przy czym – jeśli będzie to konieczne – będzie ona zaokrąglona do drugiego miejsca po przecinku (a 0,005 będzie zaokrąglone w górę).

**3.1.4.** W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być określona zgodnie z powyższymi zasadami, zostanie ona ustalona na poziomie ostatniej obowiązującej Stopy Bazowej w Okresie Odsetkowym bezpośrednio poprzedzającym Dzień Ustalenia Odsetek.

**3.1.5.** Obligatariusz zostanie zawiadomiony o Kwocie Odsetek zgodnie z pkt. 13.5 niniejszych Warunków Emisji. Ponadto, w przypadku Obligacji notowanych w ASO Catalyst Emitent będzie przekazywał tabele odsetkowe dla każdego Okresu Odsetkowego zgodnie z odpowiednimi regulacjami podmiotu prowadzącego rynek ASO Catalyst oraz będzie zamieszczał je na Stronie Internetowej Emitenta.

**3.1.6.** Marża wynosi 4,40 p.p. (cztery i 40/100 punktów procentowych).

**3.1.7.** Wartość Wynagrodzenia Dodatkowego będzie ustalana dla każdego Okresu Odsetkowego i uzależniona od wartości Wskaźnika Zadłużenia Netto obliczonego na bazie danych finansowych wynikających z ostatniego opublikowanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta sprzed rozpoczęcia danego Okresu Odsetkowego, dla którego to Okresu Odsetkowego określana będzie dana Wartość Wynagrodzenia Dodatkowego. Wartość Wynagrodzenia Dodatkowego dla określonego przedziału wartości Wskaźnika Zadłużenia Netto przedstawia tabela poniżej:

Wskaźnik Zadłużenia Netto	Wartość Wynagrodzenia Dodatkowego
Mniejszy lub równy 0,8	0 p.p.
Większy niż 0,8 i mniejszy niż 0,9	0,25 p.p.
Większy lub równy 0,9	0,50 p.p.

**3.1.8.** Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane.

**3.2.** Data rozpoczęcia i zakończenia naliczania oprocentowania

**3.2.1.** Oprocentowanie Obligacji naliczane jest począwszy od Daty Przydziału (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wykupu (włącznie z tym dniem).

**3.2.2.** W przypadku, gdy Kwota Odsetek naliczana ma być za okres krótszy niż pełny Okres Odsetkowy, będzie ona obliczana w oparciu o rzeczywistą liczbę dni w tym okresie od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia), albo Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego, do Dnia Przedterminowego Wykupu (włącznie z tym dniem).

**3.3.** Termin wypłaty oprocentowania

**3.3.1.** Oprocentowanie Obligacji będzie wypłacane w Dniach Płatności Odsetek, przy czym jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie Dniem Roboczym, Kwota Odsetek zostanie wypłacona w najbliższym Dniu Roboczym następującym po Dniu Płatności Odsetek. W takim wypadku Obligatariuszowi nie będą przysługiwały odsetki za opóźnienie lub zwłokę w dokonaniu płatności lub jakiegokolwiek inne dodatkowe płatności.

**3.3.2.** Kwotę Odsetek oblicza się z dokładnością do jednego grosza (przy czym pół grosza będzie zaokrąglone w górę).

**3.4.** Miejsce i sposób wypłaty oprocentowania

**3.4.1.** Wypłata świadczeń z Obligacji dokonywana będzie za pośrednictwem KDPW poprzez przelew środków pieniężnych na Rachunek Papierów Wartościowych wskazany w Formularzu Przyjęcia lub inny rachunek wskazany przez Obligatariusza.

**3.4.2.** Kwota Odsetek za cały Okres Odsetkowy wypłacona zostanie Obligatariuszowi, któremu przysługiwały Obligacje na koniec Dnia Ustalenia Praw.

**3.5.** Wysokość Kwoty Odsetek

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

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

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

„N” oznacza Wartość Nominalną jednej Obligacji,

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

„n” oznacza liczbę dni w Okresie Odsetkowym.

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

### 3.6. Dni Płatności Odsetek

3.6.1. Odsetki wypłacane są w dniach:

L.p.	Dzień Płatności Odsetek
1.	11 sierpnia 2020 r.
2.	11 lutego 2021 r.
3.	11 sierpnia 2021 r.
4.	11 lutego 2022 r.
5.	11 sierpnia 2022 r.
6.	11 lutego 2023 r.

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

## 4. ŚWIADCZENIA Z OBLIGACJI

4.1. Obligatariuszom przysługuje prawo do następujących świadczeń:

4.1.1. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Wykupu;

4.1.2. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Odsetek;

4.1.3. świadczenia pieniężnego dodatkowego (premii) za Przedterminowy Wykup Obligacji, w przypadkach i na warunkach określonych w pkt. 8.4.01 Warunków Emisji.

4.2. W przypadku opóźnienia w płatnościach świadczeń z Obligacji Obligatariuszom przysługiwać będą odsetki ustawowe na zasadach ogólnych.

4.3. Z Obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego ze strony Emitenta.

4.4. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane z uwzględnieniem odpowiednich potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych, jeśli takie wynikają z mocy przepisów wydanych w Rzeczypospolitej Polskiej w odniesieniu do Obligacji.



- 4.5. Emitent nie będzie dokonywał na rzecz Obligatariuszy zwrotu kwot wyrównujących pobrane podatki ani żadnych dodatkowych płatności, jeżeli z jakąkolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku, opłaty lub innych należności publicznoprawnych.
- 4.6. W sprawach związanych z Obligacjami, Agent Emisji, Depozytariusz oraz Oferujący działają wyłącznie w zakresie wynikającym z umów zawartych z Emitentem i nie ponoszą żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta świadczeń wynikających z Obligacji ani za skuteczność dochodzenia roszczeń Obligatariuszy wobec Emitenta.
- 4.7. Agent Emisji nie dokonał weryfikacji lub oceny ryzyka Emitenta oraz ryzyka inwestycji w Obligacje.

## **5. ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z OBLIGACJI**

- 5.1. Obligacje nie są zabezpieczone.

## **6. WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW Z EMISJI**

- 6.1 Cel emisji nie został określony. Emitent, po odliczeniu kosztów emisji Obligacji planuje aby środki z niej pozyskane zostały przeznaczone na finansowanie działalności podmiotów z Grupy, w szczególności na zakup gruntów pod projekty deweloperskie i logistyczno-magazynowe oraz wkład własny w realizowanych i planowanych projektach deweloperskich i logistyczno-magazynowych.

## **7. OKRESOWA AMORTYZACJA**

- 7.1 W Dniu Płatności Odsetek przypadającym na 1 rok przed Dniem Wykupu Emitent będzie zobowiązany do bezwarunkowego częściowego wykupu 30% łącznej liczby wyemitowanych Obligacji.
- 7.2 W Dniu Wykupu Emitent wykupi pozostałą niewykupioną w wyniku Okresowej Amortyzacji Obligacji część Obligacji.
- 7.3 Emitent zawiadomi Obligatariuszy o wcześniejszym wykupie w ramach Okresowej Amortyzacji Obligacji za pośrednictwem raportu bieżącego nie później niż na 14 (słownie: czternaście) dni kalendarzowych przed planowanym terminem, w którym ma nastąpić Okresowa Amortyzacja Obligacji, podając przy tym dokładną liczbę Obligacji podlegających wykupowi oraz łączną wartość nominalną wykupywanych Obligacji.
- 7.4 Obligacje zostaną wykupione przez Emitenta za cenę równą Kwocie Wykupu.
- 7.5 Z tytułu wykupu Obligacji w ramach Okresowej Amortyzacji Obligacji Obligatariuszom nie będzie przysługiwać dodatkowa premia.
- 7.6 Wykup dokonywany będzie przy zastosowaniu zasady proporcjonalnej redukcji i zaokrągleniu liczby wykupywanych Obligacji w dół do liczby całkowitej.
- 7.7 Wykup Obligacji w ramach Okresowej Amortyzacji zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW, a w przypadku wprowadzenia Obligacji do obrotu w ASO Catalyst również zgodnie z Regulacjami Catalyst.
- 7.8 Liczba Obligacji wykupowana w ramach Okresowej Amortyzacji Obligacji może podlegać redukcji w wyniku zaokrągleń zgodnie z poniższym wzorem:

$$LO = WO \times \frac{LOPW}{WWO}$$

przy czym:

- „LO” oznacza liczbę Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających wcześniejszemu wykupowi (zaokrągloną w dół do jednej Obligacji).
- „WO” oznacza wszystkie Obligacje posiadane przez danego Obligatariusza.
- „LOPW” oznacza liczbę Obligacji podlegających wcześniejszemu wykupowi określonych w zawiadomieniu, o którym mowa powyżej.
- „WWO” oznacza wszystkie niewykupione Obligacje na dzień wyznaczania LO

- 7.9 Jeżeli w wyniku zastosowania powyższego wzoru niewykupione zostaną Obligacje podlegające Okresowej Amortyzacji Obligacji, Emitent wykupi po jednej Obligacji rozpoczynając od Obligatariuszy posiadających największą liczbę Obligacji aż do momentu uzyskania liczby Obligacji podlegającej Okresowej Amortyzacji Obligacji.

## 8. PRZEDTERMINOWY WYKUP

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

- 8.1.01 W przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby termin ich wykupu jeszcze nie nastąpił.
- 8.1.02 W przypadku natychmiastowego wykupu Obligacji Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę równą sumie (i) wartości nominalnej Obligacji oraz (ii) kwoty odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego do dnia natychmiastowego wykupu (bez tego dnia).

- 8.2 Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza

- 8.2.01 Przedterminowy Wykup zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach

Każdy Obligatariusz może żądać natychmiastowego wykupu Obligacji w przypadkach określonych w Ustawie o Obligacjach, zgodnie z punktem 8.3. poniżej.

- 8.2.02 Inne przypadki Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza:

Niezależnie od możliwości żądania wcześniejszego wykupu Obligacji w przypadkach określonych w Ustawie o Obligacjach, każdy Obligatariusz może, z zastrzeżeniem punktu 8.2.04, 8.2.05, 8.2.06, zgodnie z punktem 8.3. poniżej, żądać wcześniejszego wykupu Obligacji jeżeli wystąpi i trwa którekolwiek z poniższych zdarzeń:

- a) jeżeli jakiekolwiek Zadłużenie Finansowe Emitenta lub jakiegokolwiek Podmiotu Zależnego, w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 10.000.000 PLN:
- A. nie zostało spłacone w terminie, z uwzględnieniem odpowiedniego okresu na usunięcie takiego naruszenia; lub
- B. stało się wymagalne przed ustalonym terminem wymagalności takiego Zadłużenia Finansowego z powodu zażądania

wcześniejszej spłaty takiego Zadłużenia Finansowego w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia (dowolnie opisanego).

- b) jeżeli wystąpi przypadek naruszenia (jakkolwiek definiowany) w odniesieniu do Obligacji Serii T, Obligacji Serii U, Obligacji Serii W, Obligacji Serii Y, lub Obligacji Serii Z;
- c) jeżeli Wskaźnik Zadłużenia Netto przekroczy 1,0;
- d) jeżeli Emitent lub Podmiot Zależny dokona rozporządzenia innego niż Dozwolone Rozporządzenie;
- e) jeżeli Emitent lub Podmiot Zależny ustanowi Zabezpieczenie zabezpieczające wierzytelności posiadaczy jakichkolwiek dłużnych papierów wartościowych wyemitowanych przez Emitenta lub Podmiot Zależny, chyba że Emitent lub Podmiot Zależny, w tym samym czasie, ustanowi równorzędne zabezpieczenie na rzecz Obligatariuszy;
- f) jeżeli Emitent będzie przedmiotem połączenia lub podziału, za wyjątkiem połączeń dokonywanych z Podmiotami Zależnymi;
- g) jeżeli: (i) Walne Zgromadzenie Emitenta podejmie uchwałę zatwierdzającą wypłatę jakiegokolwiek świadczenia na rzecz Akcjonariusza lub (ii) powstanie zobowiązanie Emitenta do wypłaty świadczenia na rzecz Akcjonariusza lub (iii) Emitent, Podmiot Zależny, Podmiot Powiązany z Emitentem dokona jakiegokolwiek płatności na rzecz Akcjonariusza lub umorzy jakąkolwiek wierzytelność w stosunku do Akcjonariusza za wyjątkiem:
  - A. płatności dywidendy, zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy oraz nabycia lub umorzenia akcji Emitenta lub odpowiednio akcji bądź udziałów Podmiotu Zależnego, których łączna wartość nie przekracza w danym roku kalendarzowym 50% skonsolidowanego zysku netto Grupy Emitenta;
  - B. płatności lub umorzenia dokonanego po tym jak łączna wartość nominalna wszystkich niewykupionych Obligacji emitowanych na podstawie niniejszych Warunków Emisji, Obligacji serii T, Obligacji serii U, Obligacji serii W, Obligacji serii Y, oraz Obligacji Serii Z będzie niższa niż 10.000.000 PLN;
  - C. płatności przez Emitenta lub odpowiednio Podmiot Zależny na rzecz Akcjonariusza lub Podmiotu Powiązanego z Akcjonariuszem z tytułu usług wykonywanych przez Akcjonariusza bądź Podmiot Powiązany z Akcjonariuszem na rzecz Emitenta lub odpowiednio Podmiotu Zależnego lub wynikających z pełnionej przez takiego Akcjonariusza funkcji w organach Emitenta lub Podmiotu Zależnego lub też wynikających z zajmowanego przez Akcjonariusza stanowiska w strukturach Emitenta lub Podmiotu Zależnego; powyższe dotyczy także wypłat z wynagrodzenia za pracę oraz wypłat z tytułu powołania do organów Emitenta lub Podmiotu Zależnego, przy czym w każdym przypadku opisanym w niniejszej lit. (C) pod warunkiem, iż Wskaźnik Zadłużenia Netto nie przekracza 1,15;



- D. jakichkolwiek płatności lub umorzenia jakichkolwiek wierzytelności dokonywanych na rzecz Akcjonariusza przez którykolwiek z podmiotów dominujących nad Emitentem, w tym przez Książek Holding sp. z o.o. lub MK Holding S.a.r.l., niezależnie od tytułu takiej płatności lub umorzenia; lub
  - E. innych płatności niż wskazane w lit. od (A) do (D) powyżej, których wartość w roku kalendarzowym w odniesieniu do poszczególnego Akcjonariusza nie przekracza 500.000 PLN;
- h) jeżeli (i) Emitent lub Podmiot Zależny udzieli gwarancji lub poręczenia, chyba że dana gwarancja lub poręczenie stanowi Dozwołoną Gwarancję lub Poręczenie lub (ii) Emitent lub którykolwiek Podmiot Zależny przystąpi do długu lub w inny sposób przyjmie odpowiedzialność za dług jakiegokolwiek podmiotu innego niż Emitent lub Podmiot Zależny, a wartość takiego długu przekroczy łącznie w okresie od Dnia Emisji do Dnia Wykupu 10% skonsolidowanych kapitałów własnych Grupy wskazanych w ostatnim opublikowanym zaudytowanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy;
- i) jeżeli wskutek prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych (lub takich decyzji administracyjnych, którym nadano rygor natychmiastowej wykonalności), Emitent lub Istotny Podmiot Zależny zobowiązany będzie do zapłaty łącznych kwot przekraczających 10.000.000 PLN;
- j) jeżeli (i) w odniesieniu do składników majątkowych Emitenta lub Podmiotu Zależnego o łącznej wartości stanowiącej co najmniej 10.000.000 PLN, nastąpiło zajęcie komornicze lub została skierowana egzekucja, w obu przypadkach w celu innym niż udzielenie zabezpieczenia, która nie została umorzona lub uchylona lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 120 dni od dnia uzyskania przez, odpowiednio, Emitenta lub Podmiot Zależny informacji o jej rozpoczęciu, i w razie wniesienia środka zaskarżenia nie została w ciągu 120 dni od dnia uzyskania przez, odpowiednio, Emitenta lub Podmiot Zależny informacji o jej rozpoczęciu wstrzymana do czasu rozpatrzenia środka zaskarżenia; lub (ii) w odniesieniu do składników majątkowych Emitenta lub Podmiotu Zależnego o łącznej wartości stanowiącej co najmniej 10.000.000 PLN nastąpiło zajęcie komornicze lub została skierowana egzekucja, w obu przypadkach w celu udzielenia zabezpieczenia, która nie została umorzona lub uchylona lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 120 dni od dnia uzyskania przez, odpowiednio, Emitenta lub Podmiot Zależny informacji o jej rozpoczęciu, i w razie wniesienia środka zaskarżenia nie została w ciągu 120 dni od dnia uzyskania przez, odpowiednio, Emitenta lub Podmiot Zależny informacji o jej rozpoczęciu wstrzymana do czasu rozpatrzenia środka zaskarżenia; w sytuacji, gdy wartość dochodzonych wierzytelności będzie niższa niż składników majątkowych będących przedmiotem zajęcia komorniczego lub egzekucji, do ustalenia wysokości kwoty, przekroczenie której powoduje wystąpienie Przypadku Naruszenia, brana będzie pod uwagę wartość dochodzonych wierzytelności;



- k) jeżeli akcje Emitenta zostaną wycofane lub wykluczone z obrotu na rynku zorganizowanym;
- l) jeżeli obligacje Emitenta, które zostały uprzednio wprowadzone do obrotu w ASO, zostaną wykluczone z obrotu w ASO lub zostanie zawieszony obrót takimi Obligacjami z wyłączeniem przypadku zawieszenia obrotu Obligacjami w związku z (i) nieprzekazaniem w terminie tabeli odsetkowej, jeśli zawieszenie nie trwa dłużej niż trzy Dni Robocze lub (ii) wcześniejszym wykupem Obligacji;
- m) jeżeli Emitent naruszy swoje zobowiązania określone w pkt. 12 niniejszych Warunków Emisji i takie naruszenie nie zostanie naprawione w ciągu 5 Dni Roboczych;
- n) jeżeli Emitent lub Istotny Podmiot Zależny zaprzestanie prowadzenia w całości lub w znacznej części podstawowej działalności gospodarczej prowadzonej w Dniu Emisji, chyba że będzie to wynikiem działań o charakterze konsolidacyjnym Emitenta lub Podmiotów Zależnych lub innych czynności dopuszczonych w niniejszych Warunkach Emisji; powyższe nie dotyczy sytuacji, w której Istotny Podmiot Zależny zaprzestanie prowadzenia w całości lub w znacznej części podstawowej działalności gospodarczej, o ile aktywa takiego Istotnego Podmiotu Zależnego pozostaną w zasadniczej części w Grupie, przy czym aktywa te będą mogły zostać następnie zbyte zgodnie z Warunkami Emisji;
- o) jeżeli Emitent wykorzysta środki pozyskane z emisji Obligacji w sposób inny niż wskazany w pkt. 6.1 niniejszych Warunków Emisji;
- p) jeżeli Emitent lub Istotny Podmiot Zależny:
  - A. ogłosi lub przyzna na piśmie, że jest niezdolny do spłaty swoich zobowiązań pieniężnych w terminie ich wymagalności; lub
  - B. z powodu kłopotów finansowych rozpocznie negocjacje z ogółem swoich wierzycieli lub pewną kategorią swoich wierzycieli z zamiarem zmiany zasad spłaty swojego zadłużenia; lub
  - C. zawrze z nadzorcą układu umowę o sprawowanie nadzoru nad przebiegiem postępowania o zatwierdzenie układu; lub
  - D. rozpocznie samodzielne zbieranie głosów dotyczące propozycji układowej, np. dostarczy któremukolwiek ze swoich wierzycieli kartę do głosowania;
- q) jeżeli jakikolwiek wierzyciel złoży wniosek o ogłoszenie upadłości Istotnego Podmiotu Zależnego, chyba że wniosek taki będzie bezzasadny i w terminie dwóch tygodni od dnia powzięcia przez Istotny Podmiot Zależny informacji o takim wniosku Istotny Podmiot Zależny podejmie czynności mające doprowadzić do zwrócenia, odrzucenia lub oddalenia takiego wniosku, a zwrócenie, odrzucenie lub oddalenie takiego wniosku nastąpi w terminie 120 dni od dnia powzięcia przez Istotny Podmiot Zależny informacji o takim wniosku;
- r) jeżeli Istotny Podmiot Zależny złoży wniosek o ogłoszenie swojej upadłości;

- s) jeżeli Istotny Podmiot Zależny złoży oświadczenie/wniosek o wszczęciu w stosunku do niego postępowania restrukturyzacyjnego;
- t) jeżeli Emitent nie zwołał Zgromadzenia Obligatariuszy pomimo prawidłowo złożonego żądania przez Obligatariusza posiadającego co najmniej 10% Obligacji lub celowo uniemożliwi odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy.

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

8.2.04 Z wyłączeniem przypadków, o których mowa w art. 74 ust. 1-5 Ustawy o Obligacjach, przed dokonaniem czynności, która stanowiłaby Przypadek Naruszenia, Emitent może zwołać Zgromadzenie Obligatariuszy w celu podjęcia uchwały wyrażającej zgodę na dokonanie takiej czynności. Po podjęciu uchwały przez Zgromadzenie Obligatariuszy, dokonanie takiej czynności przez Emitenta nie będzie stanowiło Przypadku Naruszenia.

8.2.05 W razie wystąpienia i trwania Przypadku Naruszenia określonego pkt. 8.2.02 (a) - 8.2.02 (m) do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji wymagane jest podjęcie przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwały zezwalającej Obligatariuszom na żądanie wcześniejszego wykupu. Niezależnie od powyższego, w razie wystąpienia i trwania Przypadku Naruszenia określonego w pkt. 8.2.02 (a) - 8.2.02 (m) Zgromadzenie Obligatariuszy może podjąć uchwałę niewyrażającą zgody na żądanie przez Obligatariuszy wcześniejszego wykupu Obligacji.

8.2.06 W razie wystąpienia i trwania Przypadku Naruszenia określonego w pkt. 8.2.02 (n) - 8.2.02 (t) do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji nie jest wymagane podjęcie przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwały zezwalającej Obligatariuszom na żądanie wcześniejszego wykupu.

### 8.3 Procedura Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza:

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

8.3.02 Emitent zobowiązany będzie dokonać Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza w terminie 30 dni od otrzymania uprawnionego żądania i tylko w zakresie Obligacji objętych żądaniem.

8.3.03 Zawiadomienie z żądaniem Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza powinno zostać przesłane przez Obligatariusza w formie pisemnej na adres Depozytariusza i Emitenta.

8.3.04 Emitent ma prawo żądać przedstawienia świadectwa depozytowego w rozumieniu art. 9 Ustawy o Obrocie lub innego dokumentu potwierdzającego fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza.

### 8.4 Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta

8.4.01 Emitent ma prawo, ale nie obowiązek, do wykupu wszystkich lub części Obligacji przed Dniem Wykupu w Dniu Płatności Odsetek, za zapłatą dodatkowego



świadczenia pieniężnego (premii) liczonej od wartości nominalnej Obligacji będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu, zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:

- a) 1,00% (100/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w I, II, III i IV okresie odsetkowym;
- b) 0,25% (25/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w V okresie odsetkowym.

8.4.02 W celu dokonywania Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta, Emitent ma obowiązek zawiadomić Obligatariuszy o takim Przedterminowym Wykupie w terminie wskazanym w pkt. 8.4.04. W komunikacie Emitent określi liczbę Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi oraz wskaże Dzień Przedterminowego Wykupu.

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

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

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

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

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

„WO” oznacza wszystkie Obligacje posiadane przez danego Obligatariusza;

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

„WWO” oznacza wszystkie niewykupione Obligacje.

8.4.06 W przypadku, gdy liczba Obligacji podlegająca Przedterminowemu Wykupowi obliczona zgodnie z wzorem przedstawionym w pkt. 8.3.05 będzie mniejsza od liczby Obligacji określonej w zawiadomieniu Emitenta, o którym mowa w pkt. 8.3.04 LO (czyli liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających Przedterminowemu Wykupowi, zaokrąglona w dół do jednej Obligacji) będzie podlegać zwiększeniu o jeden począwszy od Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była największa liczba Obligacji do Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była najmniejsza liczba Obligacji, aż do osiągnięcia stanu, w którym łączna liczba Obligacji podlegająca Przedterminowemu Wykupowi będzie równa liczbie Obligacji określonej w zawiadomieniu;



8.4.07 W przypadku, gdy nie będzie możliwe zwiększenie liczby Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi w sposób opisany w pkt. 8.3.06, w szczególności z uwagi na taką samą liczbę Obligacji zapisanych na co najmniej dwóch Rachunkach Obligacji w Dniu Ustalenia Praw, zwiększenie liczby Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi nastąpi w sposób losowy.

## 9. WSKAŹNIK FINANSOWY

### 9.1 Definicja Wskaźnika Finansowego

Wskaźnik Zadłużenia Netto oznacza stosunek Zadłużenia Finansowego Netto do skonsolidowanych kapitałów własnych Emitenta.

### 9.2 Definicje pojęć używanych w punkcie 9 niniejszych Warunków Emisji

**Grupa** oznacza grupę kapitałową Emitenta w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości.

**Okres Badania** oznacza dzień 31 marca, 30 czerwca, 30 września oraz 31 grudnia każdego roku.

**Ustawa Deweloperska** oznacza ustawę z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (ze zmianami).

**Zadłużenie Finansowe Netto** oznacza Zadłużenie Finansowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy (bez podwójnego liczenia), na podstawie którego jest obliczane Zadłużenie Finansowe Netto na potrzeby ustalenia wartości Wskaźnika Finansowego dla danego Okresu Badania, pomniejszone o:

- (i) środki pieniężne i ich ekwiwalenty w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości wskazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy na koniec danego Okresu Badania; oraz
- (ii) środki pieniężne zgromadzone na koniec danego Okresu Badania na mieszkaniowych rachunkach powierniczych w rozumieniu Ustawy Deweloperskiej,

z zastrzeżeniem, że jeżeli obliczona zgodnie z tymi zasadami wartość Zadłużenia Finansowego Netto będzie wartością ujemną, to wówczas dla potrzeb kalkulacji wartości Wskaźnika Zadłużenia Netto przyjmuje się, że wartość Zadłużenia Finansowego Netto wynosi zero.

### 9.3 Obliczanie Wskaźnika Finansowego

Wskaźnik Finansowy będzie obliczany przez Emitenta za dany Okres Badania na bazie danych finansowych z ostatniego opublikowanego, skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.

## 10. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

### 10.1 Ustanawia się Zgromadzenie Obligatariuszy.

### 10.2 Kompetencje Zgromadzenia Obligatariuszy określone są w postanowieniach Warunków Emisji oraz Regulaminu Zgromadzenia Obligatariuszy.

### 10.3 Zasady zwoływania oraz organizacji Zgromadzenia Obligatariuszy, w tym miejsce odbycia, oraz zasady podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy określa Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy.

## 11. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI I ASO CATALYST

- 11.1 Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona.
- 11.2 Obligacje mogą być zbywane bez ograniczeń, z zastrzeżeniem postanowień art. 8 ust. 4 - 8 Ustawy o Obligacjach. Do powstawania oraz przenoszenia praw z Obligacji stosuje się przepisy Ustawy o obrocie.
- 11.3 Emitent zamierza ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do ASO Catalyst. Planowany termin wprowadzenia Obligacji do obrotu w ASO Catalyst – 3 miesiące od Dnia Emisji.

## 12. OBOWIĄZKI INFORMACYJNE

- 12.1 Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na Stronie Internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach, o których mowa w art. 16 Ustawy o Obligacjach, Emitent będzie przekazywać w formie drukowanej Oferującemu.
- 12.2 Emitent będzie publikować na Stronie Internetowej nie później niż w terminie 45 dni od Dnia Weryfikacji, oświadczenie o spełnieniu lub niespełnieniu warunków wskazanych w pkt 8.2 niniejszych Warunków Emisji.
- 12.3 Emitent udostępni Obligatariuszom:
  - 12.3.01 roczne sprawozdania finansowe Emitenta oraz Grupy wraz z opiniami i raportami biegłego rewidenta z badania - w terminie do dnia 30 czerwca każdego roku;
  - 12.3.02 półroczne sprawozdania finansowe Emitenta oraz Grupy wraz z raportem biegłego rewidenta z przeglądu - w terminie trzech miesięcy od zakończenia danego półrocza;
  - 12.3.03 kwartalne sprawozdania finansowe Emitenta oraz Grupy - w terminie 60 dni od zakończenia danego kwartału; oraz
  - 12.3.04 zaświadczenie o zgodności zawierające wyliczenie Wskaźnika Zadłużenia Netto przygotowane zgodnie z Załącznikiem nr 2 - nie później niż w terminie 1 Dnia Roboczego od dnia opublikowania skonsolidowanych kwartalnych, skonsolidowanych półrocznych lub skonsolidowanych rocznych sprawozdań finansowych Grupy, o których mowa powyżej.
- 12.4 Dokumenty, o których mowa w pkt. 11.3 niniejszych Warunków Emisji będą dostępne w siedzibie Emitenta oraz na stronie internetowej Emitenta lub każdej innej, która ją zastąpi.

## 13. ZAWIADOMIENIA

- 13.1 Przed Dematerializacją w KDPW wszelkie zawiadomienia kierowane do Inwestorów lub Obligatariuszy będą dokonywane za pośrednictwem Agenta Emisji za pomocą faksu, poczty elektronicznej lub listów poleconych na numer/adres wskazany przez Obligatariusza w Formularzu Przyjęcia lub innym dokumencie, na podstawie którego nastąpiło nabycie Obligacji lub wskazana uprzednio dana została zmieniona, z wyłączeniem sytuacji odrębnie uregulowanych w Propozycji Nabycia.
- 13.2 Wszelkie zawiadomienia skierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną:
  - 13.2.01 podpisane w imieniu odpowiednio Inwestora lub Obligatariusza przez osoby uprawnione do reprezentacji odpowiednio Inwestora lub Obligatariusza,
  - 13.2.02 przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres siedziby odpowiednio

Emitenta, chyba że Emitent zaakceptuje inny sposób doręczenia zawiadomienia przez Obligatariusza.

- 13.3 Celem zmiany danych Obligatariusza przekazanych Agentowi Emisji Obligatariusz zobowiązany jest skontaktować się bezpośrednio z Agentem Emisji.
- 13.4 Celem zmiany danych Obligatariusza przekazanych Depozytariuszowi Obligatariusz zobowiązany jest skontaktować się bezpośrednio z Depozytariuszem.
- 13.5 Po Dematerializacji w KDPW wszelkie zawiadomienia kierowane do Obligatariuszy będą dokonywane poprzez zamieszczenie na Stronie internetowej Emitenta.

#### **14. PRZEDAWNIE NIE ORAZ ZOBOWIĄZANIA Z OBLIGACJI**

- 14.1 Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się po upływie 10 (dziesięciu) lat, zgodnie z art. 14 Ustawy o Obligacjach.
- 14.2 Zobowiązania Emitenta z tytułu Obligacji są nieodwołalne, niepodporządkowane, bezwarunkowe, a także mają równorzędny status, bez żadnego uprzywilejowania względem siebie nawzajem, z wszelkimi innymi istniejącymi, bieżącymi i przyszłymi, niezabezpieczonymi i niepodporządkowanymi zobowiązaniami Emitenta, z wyjątkiem zobowiązań, które są uprzywilejowane z mocy prawa.

#### **15. OPODATKOWANIE**

- 15.1 Emitent nie składa żadnych oświadczeń odnoszących się do indywidualnych kwestii podatkowych związanych z płatnościami lub otrzymywaniem środków finansowych związanych z Obligacjami. Jest wskazane, aby każdy Inwestor rozważający objęcie lub nabycie Obligacji lub Obligatariusz zasięgnął porady profesjonalnego konsultanta.
- 15.2 Ogólne zasady opodatkowania przychodów z Obligacji:
  - 15.2.01 Przychody z Obligacji podlegają opodatkowaniu („Podatek Kapitałowy”);
  - 15.2.02 Obligatariusze będący osobami fizycznymi, posiadający status rezydenta Rzeczypospolitej Polskiej otrzymują Kwoty Odsetek pomniejszone o należny Podatek Kapitałowy w wysokości 19%;
  - 15.2.03 Obligatariusze będący osobami fizycznymi, nieposiadający statusu rezydenta Rzeczypospolitej Polskiej otrzymują Kwoty Odsetek pomniejszone o zryczałtowany podatek w wysokości 19%, o ile nie dostarczą Depozytariuszowi ważnego na dany Dzień Płatności Odsetek certyfikatu rezydencji podatkowej;
  - 15.2.04 Obligatariusze niebędący osobami fizycznymi, posiadający status rezydenta Rzeczypospolitej Polskiej otrzymują Kwoty Odsetek niepomniejszone o należny Podatek Kapitałowy (Kwota Odsetek brutto) i są zobowiązani samodzielnie rozliczyć przychody wynikające z Kwot Odsetek;
  - 15.2.05 Obligatariusze niebędący osobami fizycznymi, nieposiadający statusu rezydenta Rzeczypospolitej Polskiej otrzymują Kwoty Odsetek pomniejszone o zryczałtowany podatek w wysokości 20%, o ile nie dostarczą Depozytariuszowi ważnego na dany Dzień Płatności Odsetek certyfikatu rezydencji podatkowej;
  - 15.2.06 Zwraca się uwagę, że z tytułu przychodów od Kwot Odsetek Obligatariusze nie będą otrzymywać informacji podatkowych od Emitenta ani Depozytariuszy.

## **16. ZMIANA TREŚCI WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI**

- 16.1** Do Dnia Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji poprzez udostępnienie Inwestorom aneksu do Warunków Emisji. Inwestorom, którzy złożyli Formularz Przyjęcia przysługiwać będzie prawo do uchylecia się od skutków złożonego oświadczenia woli w terminie 2 Dni Roboczych od dnia zawiadomienia. Powyższe uprawnienie nie będzie przysługiwać Inwestorom w przypadku gdy zmiana Warunków Emisji związana będzie jedynie ze zmianą harmonogramu oferty Obligacji.
- 16.2** Po Dniu Przydziału Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji wyłącznie w zakresie:
- 16.2.01 zmiany podmiotu prowadzącego Ewidencję oraz;
  - 16.2.02 podjęcia działań mających na celu ustanowienie przez Emitenta dodatkowego zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji.
  - 16.2.03 Sprostowanie niedokładności, błędów pisarskich albo rachunkowych lub innych oczywistych omyłek nie stanowi zmiany Warunków Emisji. Tym samym Emitent jest uprawniony do korekty treści Warunków Emisji w zakresie, o którym mowa w niniejszym punkcie, bez zgody Obligatariuszy.
- 16.3** Każda inna zmiana Warunków Emisji po Dniu Przydziału będzie przeprowadzana zgodnie z postanowieniami Ustawy o Obligacjach.

## **17. PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA**

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

## **18. ZAŁĄCZNIKI**

- 18.1** Załączniki do niniejszych Warunków Emisji wraz z wszelkimi ewentualnymi późniejszymi zmianami stanowią ich integralną część.
- 18.2** Załącznikiem do Warunków Emisji jest:

Załącznik nr 1: Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy

Warszawa, dnia 3 marca 2020 r.

Podpisy:

Podpis:

Imię Nazwisko: Mariusz Poławski

Stanowisko: Wiceprezes Zarządu

Podpis:

Imię Nazwisko: Robert Pydzik

Stanowisko: Członek Zarządu



Pieczęć Emitenta:

**Marvipol Development S.A.**  
ul. Prosta 32, 00-838 Warszawa  
NIP: 5272726050 REGON: 360331494  
- K -



## Załącznik nr 1

### REGULAMIN ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

#### 1.

Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji.

#### 2.

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

#### 3.

Koszty zwołania i przeprowadzenia Zgromadzenia Obligatariuszy ponosi Emitent.

#### 4.

1. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może dotyczyć w szczególności:

- 1) wysokości lub sposobu ustalania wysokości świadczeń wynikających z Obligacji, w tym warunków wypłaty oprocentowania,
- 2) terminu, miejsca lub sposobu spełniania świadczeń wynikających z Obligacji, w tym dni, według których ustala się uprawnionych do tych świadczeń,
- 3) zasad zwoływania, funkcjonowania lub podejmowania uchwał przez zgromadzenie obligatariuszy,

- zwanych dalej „**postanowieniami kwalifikowanymi Warunków Emisji**”.

2. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może dotyczyć także w szczególności:

- 1) zmiany Warunków Emisji w zakresie innym, niż wskazane w ust. 1,
- 2) innych spraw zastrzeżonych w Warunkach Emisji do kompetencji Zgromadzenia Obligatariuszy.

#### 5.

1. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje Emitent:

- 1) w przypadku i terminie określonych w Warunkach Emisji;
- 2) na żądanie Obligatariusza lub Obligatariuszy reprezentujących przynajmniej 1/10 łącznej wartości nominalnej Obligacji, z wyłączeniem Obligacji posiadanych przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 ustawy o rachunkowości oraz Obligacji umorzonych, zwanej dalej „skorygowaną łączną wartością nominalną Obligacji”;
- 3) z własnej inicjatywy.



2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy może żądać każdy z Obligatariuszy.
3. Obligatariuszom reprezentującym 1/20 skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji, które nie zostały wykupione przysługuje prawo zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy wraz ze zgłoszeniem proponowanego porządku obrad.
4. Żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy składa się Emitentowi na piśmie wraz z uzasadnieniem oraz do wiadomości Administratora Zabezpieczeń.

6.

1. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje się przez ogłoszenie dokonane co najmniej na 21 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. W ogłoszeniu zamieszcza się datę, godzinę, miejsce oraz porządek obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, a także informację o miejscu złożenia dokumentu obligacji, zaświadczenia, o którym mowa w art. 55 ust. 1a Ustawy o Obligacjach, albo świadectwa depozytowego. Ogłoszenie może zawierać także inne informacje niezbędne do podjęcia przez Obligatariusza decyzji o uczestniczeniu w Zgromadzeniu Obligatariuszy. W przypadku, o którym mowa w art. 50 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, w ogłoszeniu należy wskazać postanowienie sądu upoważniające do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy.
3. Ogłoszenie Emitent publikuje na swojej stronie internetowej. W przypadku zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy na podstawie upoważnienia sądu ogłoszenie może zostać opublikowane w dzienniku ogólnopolskim.

7.

Zgromadzenie Obligatariuszy odbywa się w siedzibie Emitenta lub Warszawie.

8.

1. Obligacje zapisane w Ewidencji dają prawo uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy, jeżeli zostanie złożone u Emitenta zaświadczenie potwierdzające, że Obligacje nie będą przedmiotem obrotu do chwili utraty ważności przez to zaświadczenie albo jego zwrotu przed upływem terminu ważności, wystawione przez podmiot upoważniony do prowadzenia Ewidencji. Do zaświadczeń stosuje się odpowiednio przepisy art. 9, art. 10, art. 11 i art. 12 Ustawy o Obrocie.
2. Obligacje zarejestrowane w Depozycie dają prawo uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy, jeżeli zostanie złożone u Emitenta świadectwo depozytowe, o którym mowa w art. 9 Ustawy o Obrocie.
3. Zaświadczenie, o którym mowa w ust. 1, świadectwo depozytowe albo dokumenty obligacji powinny zostać złożone co najmniej na 7 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy i nie mogą zostać odebrane przed jego zakończeniem.

9.



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

**10.**

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

**11.**

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

**12.**

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



13.

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

14.

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

15.

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

16.

Zgromadzenie Obligatariuszy podejmuje uchwały tylko w sprawach objętych porządkiem obrad.

17.

Każda Obligacja daje prawo do jednego głosu na Zgromadzeniu Obligatariuszy.

18.

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



**19.**

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

**20.**

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

**21.**

1. Z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy sporządza się protokół, który zawiera w szczególności:
  - 1) stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy;
  - 2) stwierdzenie zdolności Zgromadzenia Obligatariuszy do podejmowania uchwał;
  - 3) wskazanie rozpatrywanych przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwał wraz z przytoczeniem ich treści, przy czym przy każdej z uchwał należy podać:
    - a. łączną liczbę głosów ważnych,
    - b. procentowy udział wartości Obligacji, z których oddano ważne głosy, w skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji,
    - c. liczbę głosów „za”, „przeciw” i „wstrzymujących się” oraz sformułowanie decyzji zgromadzenia;
  - 4) zgłoszone sprzeciwy.
2. Protokół podpisują przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy i osoba sporządzająca protokół. Do protokołu dołącza się listę obecności z podpisami uczestników zgromadzenia.
3. Protokół, w którym będą zamieszczone uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji, sporządza notariusz.
4. W terminie, o którym mowa w art. 67 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, Emitent publikuje na swojej stronie internetowej protokół z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy i udostępnia go co najmniej do dnia upływu terminu na zaskarżenie uchwał.

**22.**





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

Warszawa, dnia 3 marca 2020 r.

Podpisy:

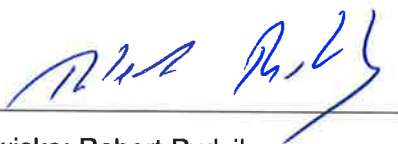
Podpis:



Imię Nazwisko: Mariusz Poławski

Stanowisko: Wiceprezes Zarządu

Podpis:



Imię Nazwisko: Robert Pydzik

Stanowisko: Członek Zarządu

Pieczęć Emitenta:

**Marvipol Development S.A.**  
ul. Prosta 32, 00-838 Warszawa  
NIP: 5272726050 REGON: 360331494  
- K -





**WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII AB  
SPÓŁKI POD FIRMĄ**

**MARVIPOL DEVELOPMENT  
SPÓŁKA AKCYJNA**

Warszawa, 11 marca 2020 r.

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping loops and strokes.

A handwritten signature in blue ink, appearing as a long, horizontal, slightly wavy line with a small vertical tick at the end.

**WARUNKI EMISJI OBLIGACJI KUPONOWYCH NIEZABEZPIECZONYCH SERII AB****1. DEFINICJE**

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

**1.1.1. „Akcjonariusz”** oznacza akcjonariusza Emitenta, który:

- a) posiada akcje stanowiące co najmniej 5% ogółu głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta (a w przypadku, gdy wskutek zmiany przepisów prawa obowiązki informacyjne związane ze stanem posiadania akcji spółki publicznej obowiązywać będą od innego poziomu niż 5% ogółu głosów na walnym zgromadzeniu, przez Akcjonariusza rozumiany będzie akcjonariusz Emitenta, który posiada akcje Emitenta w minimalnej ilości zobowiązującej do wykonania takich obowiązków informacyjnych); lub
- b) niezależnie od liczby posiadanych akcji, jest członkiem organów Emitenta lub Podmiotu Zależnego.

**1.1.2. „Agent Emisji”**, oznacza Oferującego pełniący funkcję agenta emisji w rozumieniu art. 7a Ustawy o obrocie;

**1.1.3. „Agent Płatniczy”** oznacza podmiot wykonujący czynności dotyczące ustaleń i obliczeń wysokości świadczeń z Obligacji, a także czynności polegające na przekazywaniu KDPW środków pieniężnych na potrzeby realizacji takich wypłat, z którym została zawarta umowa o wykonywanie funkcji agenta płatniczego w rozumieniu regulacji KDPW;

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

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

**1.1.6. „Bondspot”** oznacza spółkę pod firmą BondSpot S.A. z siedzibą w Warszawie, pod adresem: 00-498 Warszawa, ul. Książęca 4, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000022931, NIP 5251006445, REGON 011606866, której kapitał zakładowy wynosi 10 000 000,00 zł (opłacony w całości);

**1.1.7. „Dematerializacja w KDPW”** oznacza rejestrację Obligacji w KDPW w rozumieniu art. 8 ust. 2 Ustawy o Obligacjach oraz art. 5a ust. 1 Ustawy o Obrocie;

**1.1.8. „Depozytariusz”** oznacza podmiot prowadzący Rachunek Obligacji, na którym zapisane zostaną Obligacje po ich Dematerializacji w KDPW;

**1.1.9. „Dozwolona Gwarancja” lub „Poręczenie”** oznacza gwarancję lub poręczenie udzielone:

- a) na zabezpieczenie finansowania uzyskanego w celu całkowitej spłaty Obligacji emitowanych na podstawie niniejszych Warunków Emisji; lub
- b) na rzecz podmiotu wchodzącego w skład Grupy przez Emitenta lub inny podmiot wchodzący w skład Grupy.

**1.1.10. „Dozwolone Rozporządzenie”** oznacza rozporządzenie:

- a) dokonane na warunkach rynkowych, gdzie zbywane składniki majątku są zastąpione składnikami o takiej samej lub zbliżonej wartości; lub
- b) dokonywane na warunkach rynkowych i za gotówkę; lub
- c) dokonywane w ramach Grupy; lub
- d) związane z normalnym tokiem prowadzonej działalności; lub
- e) polegające na ustanowieniu Dozwolonego Zabezpieczenia; lub
- f) dokonywane w celu wykonania zobowiązań istniejących w Dniu Emisji o ile nie narusza to warunków emisji Obligacji Serii T, Obligacji Serii U, Obligacji Serii W, Obligacji Serii Y, Obligacji Serii Z, lub, lub
- g) inne niż rozporządzenie wskazane w pkt (a) – (f) powyżej, gdzie wartość księgowa składników majątkowych będących przedmiotem rozporządzenia nie przekracza w danym roku kalendarzowym łącznie 1.000.000 PLN.

**1.1.11. „Dozwolone Zabezpieczenie”** oznacza Zabezpieczenie:

- a) ustanowione na zabezpieczenie Obligacji; lub
- b) ustanowione z mocy prawa; lub
- c) ustanowione na zabezpieczenie Zadłużenia Finansowego Emitenta lub podmiotu wchodzącego w skład Grupy zaciągniętego w celu finansowania działalności Emitenta lub odpowiednio podmiotu wchodzącego w skład Grupy; lub
- d) ustanowione w celu refinansowania całości lub części Zadłużenia Finansowego zaciągniętego przez Emitenta lub podmiot wchodzący w skład Grupy; lub
- e) inne niż Zabezpieczenia wskazane w pkt (a) - (d) powyżej ustanowione do najwyższej sumy zabezpieczenia odpowiadającej

łącznej kwocie w okresie od Dnia Emisji do Dnia Wykupu nie przekraczającej w żadnym czasie łącznie 10.000.000 PLN.

- 1.1.12. „Dzień Emisji” oznacza dzień, w którym Obligacje zostaną zapisane w Ewidencji, przypadający nie później niż 23 marca 2020 r.;
- 1.1.13. „Dzień Płatności Odsetek” lub (w zależności od kontekstu) „Dni Płatności Odsetek” oznaczają dni wskazane w pkt. 3.6 Warunków Emisji, w których wypłacone będą Kwoty Odsetek;
- 1.1.14. „Dzień Przydziału” oznacza dzień podjęcia przez Emitenta uchwały o przydziale Obligacji. Dzień Przydziału nie jest tożsamy z Dniem Emisji;
- 1.1.15. „Dzień Sesyjny” oznacza dzień, w którym odbywa się sesja na GPW;
- 1.1.16. „Dzień Ustalenia Odsetek” oznacza dzień przypadający na cztery Dni Sesyjne przed rozpoczęciem danego Okresu Odsetkowego;
- 1.1.17. „Dzień Ustalenia Praw” oznacza szósty Dzień Roboczy przed Dniem Wykupu, Dniem Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta lub odpowiednio Dniem Płatności Odsetek, a gdy taki dzień nie będzie mógł być Dniem Ustalenia Praw, inny ustalony zgodnie z Regulacjami KDPW najbliższy dzień przed Dniem Wykupu lub odpowiednio Dniem Płatności Odsetek w zakresie mającym zastosowanie do ustalenia podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji;
- 1.1.18. „Dzień Przedterminowego Wykupu” oznacza odpowiednio Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta lub Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza;
- 1.1.19. „Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta” oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 8.4 Warunków Emisji;
- 1.1.20. „Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza” oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 8.2 Warunków Emisji;
- 1.1.21. „Dzień Weryfikacji” oznacza ostatni dzień kwartału kalendarzowego;
- 1.1.22. „Dzień Wykupu” oznacza dzień wskazany w pkt. 2.10.2 Warunków Emisji, w którym Obligacje zostaną wykupione przez Emitenta zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji;
- 1.1.23. „Dzień Roboczy” oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela oraz dni ustawowo wolne od pracy;
- 1.1.24. „Emitent” oznacza spółkę pod firmą Marvipol Development S.A. z siedzibą w Warszawie, pod adresem: 00-838 Warszawa, ul. Prosta 32, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru

Sądowego pod numerem KRS 0000534585, NIP 5272726050, REGON 360331494, kapitał zakładowy 41 652 852,00 zł (wpłacony w całości);

- 1.1.25. „**Ewidencja**” oznacza ewidencję, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4 Ustawy o obrocie, prowadzoną dla Obligacji przez Agenta Emisji;
- 1.1.26. „**Formularz Przyjęcia**” oznacza pisemne oświadczenie Subskrybenta o przyjęciu Propozycji Nabycia;
- 1.1.27. „**GPW**” oznacza spółkę pod firmą Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie, pod adresem: 00-498 Warszawa, ul. Książęca 4, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000082312, NIP 5260250972, REGON 012021984, której kapitał zakładowy wynosi 41 972 000,00 zł (opłacony w całości);
- 1.1.28. „**Grupa**” oznacza Emitenta i podmioty, w których Emitent lub Podmiot Zależny posiada pośrednio lub bezpośrednio udział wynoszący nie mniej niż 50% kapitału zakładowego;
- 1.1.29. „**Inwestor**” oznacza podmiot, do którego została skierowana Propozycja Nabycia;
- 1.1.30. „**Istotny Podmiot Zależny**” oznacza Podmiot Zależny, którego przychody przewyższają 5% skonsolidowanych przychodów Grupy lub którego aktywa przewyższają 5% skonsolidowanych aktywów Grupy, wskazanych w ostatnim opublikowanym zaudytowanym skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy;
- 1.1.31. „**KDPW**” oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
- 1.1.32. „**Kodeks Cywilny**” oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny tj. z dnia 16 maja 2019 r. (Dz.U. z 2019 r. poz. 1145);
- 1.1.33. „**Książek Holding sp. z o.o.**” oznacza Książek Holding sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 510073.
- 1.1.34. „**MK Holding S.a.r.l.**” oznacza MK Holding S.a.r.l. z siedzibą w Luksemburgu, wpisaną do rejestru pod numerem B189667;
- 1.1.35. „**Kwota Odsetek**” oznacza kwotę odsetek płatną przez Emitenta z tytułu Obligacji obliczaną i wypłacaną za pośrednictwem Agenta Płatniczego (o ile zostanie ustanowiony) zgodnie z postanowieniami niniejszych Warunków Emisji;
- 1.1.36. „**Kwota Wykupu**” oznacza w odniesieniu do danej Obligacji kwotę należności głównej, tj. kwotę równą Wartości Nominalnej należną w Dniu Wykupu, Dniu Przedterminowego Wykupu lub w dniu Okresowej Amortyzacji zgodnie z postanowieniami niniejszych Warunków Emisji;

- 1.1.37. „Marża”** oznacza wartość wyrażoną w formie punktów procentowych, o jaką powiększona jest Stopa Bazowa w celu ustalenia Kwoty Odsetek, o której mowa w pkt. 3.1.5 Warunków Emisji;
- 1.1.38. „Obligacje”** oznacza instrumenty finansowe, opisane w pkt. 2.1.1 Warunków Emisji;
- 1.1.39. „Obligacje Serii T”** oznacza obligacje niezabezpieczone serii T wyemitowane przez Emitenta na podstawie uchwały zarządu Emitenta nr 1 z dnia 24 lipca 2017 r.
- 1.1.40. „Obligacje Serii U”** oznacza obligacje niezabezpieczone serii U wyemitowane przez Emitenta na podstawie uchwały zarządu Emitenta nr 1 z dnia 26 października 2017 r. oraz uchwały Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 8 listopada 2017 r.
- 1.1.41. „Obligacje Serii W”** oznacza obligacje niezabezpieczone serii W wyemitowane przez Emitenta na podstawie uchwały zarządu Emitenta nr 1 z dnia 28 maja 2018 r., oraz uchwały Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 11 czerwca 2018 r.;
- 1.1.42. „Obligacje Serii Y”** oznacza obligacje niezabezpieczone serii Y wyemitowane przez Emitenta na podstawie uchwały zarządu Emitenta nr 1 z dnia 28 maja 2018 r., oraz uchwały Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 3 czerwca 2019 r.;
- 1.1.43. „Obligacje Serii Z”** oznacza obligacje niezabezpieczone serii Z wyemitowane przez Emitenta na podstawie uchwały zarządu Emitenta nr\_1\_z dnia 27 stycznia 2020 r., oraz uchwały Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 11 lutego 2020 r.;
- 1.1.44. „Obligatariusz”** oznacza podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji, zaś w przypadku Dematerializacji Obligacji w KDPW - posiadacza Obligacji, którego prawa z Obligacji są zapisane na Rachunku Papierów Wartościowych lub, w odniesieniu do Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym, oznacza osobę lub podmiot wskazany Depozytariuszowi przez posiadacza Rachunku Zbiorczego, jako uprawnionego z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym i działającego, w zakresie jakichkolwiek praw wynikających z niniejszych Warunków Emisji oraz Obligacji, za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego;
- 1.1.45. „Okresowa Amortyzacja”** oznacza zobowiązanie Emitenta do przedterminowego wykupu części Obligacji, a także zobowiązanie Obligatariuszy do przedstawienia takiej części Obligacji do wykupu, stosownie do postanowień pkt. 7 niniejszych Warunków Emisji;
- 1.1.46. „Oferta”** oznacza ofertę Obligacji prowadzoną na podstawie Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE [Dz. Urz. UE L 168 z 30.06.2017, str. 12] („Rozporządzenie 2017/1129”) w sposób, który stanowi publiczną ofertę papierów



wartościowych w rozumieniu art. 1 ust. 4 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu;

- 1.1.47. „Oferujący”** oznacza spółkę pod firmą Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie, Al. Jerozolimskie 134 (Eurocentrum budynek B 10 p.), 02-305 Warszawa, wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000712428, NIP 525-247-22-15, REGON nr 142-261-319, kapitał zakładowy 925 691,49 PLN w pełni opłacony;
- 1.1.48. „Odsetki” lub „Oprocentowanie”** oznacza świadczenie, o którym mowa w pkt. 3 Warunków Emisji;
- 1.1.49. „Okres Odsetkowy”** oznacza okres rozpoczynający się w Dniu Przydziału (z wyłączeniem tego dnia) i kończący się w pierwszym Dniu Płatności Odsetek (włącznie) oraz każdy kolejny okres rozpoczynający się od danego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) do kolejnego Dnia Płatności Odsetek (włącznie), a ostatni Okres Odsetkowy kończyć się będzie w Dniu Wykupu lub odpowiednio w Dniu Przedterminowego Wykupu lub innym dniu, w którym zobowiązanie do płatności Kwoty Wykupu stanie się wymagalne (włącznie);
- 1.1.50. „Papiery Dłużne”** oznaczają obligacje, weksle lub inne podobne do nich papiery wartościowe lub instrumenty finansowe o charakterze dłużnym, które emitowane są zgodnie z jakimkolwiek prawem w celu pozyskania środków finansowych; przy czym dla uniknięcia wątpliwości, weksle stanowiące zabezpieczenie transakcji handlowych nie będą traktowane jak Papiery Dłużne;
- 1.1.51. „Podmiot Powiązany”** oznacza jednostkę powiązaną w rozumieniu przepisów Ustawy o Rachunkowości;
- 1.1.52. „Podmiot Zależny”** oznacza podmiot w stosunku, do którego Emitent jest spółką dominującą w rozumieniu art. 4 § 1 pkt 4 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych;
- 1.1.53. „Prawo Bankowe”** ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe tj. z dnia 22 listopada 2019 r. (Dz.U. 2019 poz. 2357);
- 1.1.54. „Prawo upadłościowe”** oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe tj. z dnia 22 lutego 2019 r. (Dz.U. z 2019 r. poz. 498);
- 1.1.55. „Premia”** oznacza kwotę wskazaną w pkt. 8.4.01 niniejszych Warunków Emisji jako Premia;
- 1.1.56. „Propozycja Nabycia”** oznacza dokument, o którym mowa w art. 34 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, niebędący prospektem emisyjnym ani memorandum informacyjnym



w rozumieniu Ustawy o Ofercie, na podstawie którego Inwestorom proponuje się nabycie Obligacji, zawierający m. in. Warunki Emisji Obligacji;

- 1.1.57. **„Przedterminowy Wykup”** oznacza wykup Obligacji przed Dniem Wykupu na warunkach określonych w pkt. 8 Warunków Emisji;
- 1.1.58. **„Przypadek Naruszenia”** oznacza każde zdarzenie określone w pkt. 8.2.02 niniejszych Warunków Emisji;
- 1.1.59. **„Rachunek Obligacji”** oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.1.60. **„Rachunek Papierów Wartościowych”** oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie, na którym zostały zapisane Obligacje;
- 1.1.61. **„Rachunek Zbiorczy”** oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie, na którym zostały zapisane Obligacje;
- 1.1.62. **„Regulacje KDPW”** oznaczają obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, a w szczególności regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych oraz Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
- 1.1.63. **„Regulacje Catalyst”** oznaczają obowiązujące regulaminy, uchwały, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez GPW oraz BondSpot określające zasady działania alternatywnego systemu obrotu Catalyst;
- 1.1.64. **„Statut”** oznacza statut Emitenta;
- 1.1.65. **„Stopa Bazowa”** oznacza element bazowy oprocentowania Obligacji, o którym mowa w pkt. 3.1.02 Warunków Emisji;
- 1.1.66. **„Strona internetowa Emitenta”** oznacza stronę internetową pod adresem <https://www.marvipol.pl> lub każdą inną stronę internetową, która ją zastąpi w przypadku zaprzestania funkcjonowania;
- 1.1.67. **„Strona internetowa Oferującego”** oznacza stronę internetową pod adresem <https://michaelstrom.pl/> lub każdą inną stronę internetową, która ją zastąpi w przypadku zaprzestania funkcjonowania;
- 1.1.68. **„Subskrybent”** oznacza Inwestora, który przyjął Propozycję Nabycia;
- 1.1.69. **„Ustawa o Obligacjach”** oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tj. z dnia 9 lutego 2018 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 483));
- 1.1.70. **„Ustawa o Obrocie”** oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tj. z dnia 9 grudnia 2019 r. Dz.U. z 2020 r. poz. 89);
- 1.1.71. **„Ustawa o Ofercie”** oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu

obrotu oraz o spółkach publicznych (tj. z dnia 22 lutego 2019 r. (Dz.U. z 2019 r. poz. 623);

**1.1.72. „Ustawa o Rachunkowości”** oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2019 r. poz. 351);

**1.1.73. „Wartość Nominalna”** oznacza wartość nominalną jednej Obligacji wskazaną w pkt. 2.4 Warunków Emisji;

**1.1.74. „Wartość Wynagrodzenia Dodatkowego”** oznacza wartość wskazaną w pkt. 3.1.7 niniejszych Warunków Emisji;

**1.1.75. „Warunki Emisji”** oznacza niniejszy dokument wraz z wszelkimi ewentualnymi późniejszymi zmianami oraz Załącznikami, który stanowi warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach;

**1.1.76. „Wskaźnik Zadłużenia Netto”** oznacza wskaźnik określony w pkt. 9.1 niniejszych Warunków Emisji;

**1.1.77. „Zabezpieczenie”** oznacza hipotekę, zastaw, zastaw rejestrowy, zastaw finansowy, zastaw cywilny, przelew na zabezpieczenie, przewłaszczenia na zabezpieczenie lub jakiegokolwiek inne zabezpieczenie rzeczowe;

**1.1.78. „Zadłużenie Finansowe”** oznacza, wyłączając zobowiązania wewnątrzgrupowe pomiędzy podmiotami należącymi do Grupy Emitenta, zobowiązanie do zapłaty lub zwrotu pieniędzy (w tym kwoty głównej i odsetek) wynikające z:

- a) umowy pożyczki, kredytu, faktoringu z regresem i odwróconego,
- b) leasingu (z wyłączeniem zobowiązań leasingowych wynikających z użytkowania wieczystego, dzierżawy oraz najmu),
- c) emisji Papierów Dłużnych,
- d) (bez podwójnego liczenia) udzielonego poręczenia lub gwarancji, przystąpienia do długu, przejęcia zobowiązań lub negatywnej wyceny mark-to-market transakcji pochodnych zabezpieczających Emitenta lub podmioty należące do Grupy Emitenta przed zmianami kursu walutowego, ceny lub stóp procentowych;

**1.1.79. „Zarząd”** oznacza zarząd Emitenta;

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

**1.1.81. „zł”** oznacza walutę złoty polski (PLN).

**1.2.** O ile z kontekstu nie wynika wprost inaczej, wszelkie wyrażenia zdefiniowane powyżej w **Punkcie 1** w liczbie pojedynczej mają przypisane w tymże **Punkcie 1** znaczenie w liczbie mnogiej i odwrotnie.

- 1.3. Wszelkie pojęcia określone za pomocą odniesienia do innego dokumentu mają znaczenia nadane im w tymże innym dokumencie.
- 1.4. Wszelkie odniesienia do jakiegokolwiek dokumentu obejmują wszelkie jego zmiany oraz załączniki.
- 1.5. Nagłówki zostały wprowadzone wyłącznie do celów ułatwienia lub odniesienia i nie wpływają na interpretację niniejszych Warunków Emisji.

## **2. INFORMACJE O OBLIGACJACH**

### **2.1. Instrument Finansowy**

- 2.1.1. Obligacje serii AB, na okaziciela, nieposiadające formy dokumentu.
- 2.1.2. Kreacja praw z Obligacji nastąpi po dokonaniu wszystkich ze wskazanych poniżej czynności w ramach emisji:
  - a) złożeniu Propozycji Nabycia,
  - b) złożeniu Formularza Przyjęcia w odpowiedzi na Propozycję Nabycia,
  - c) dokonaniu przydziału Obligacji przez Emitenta zgodnie z zasadami określonymi w Propozycji Nabycia,
  - d) uiszczeniu ceny emisyjnej za Obligacje, w terminach określonych w Propozycji Nabycia,
  - e) zapisania Obligacji w Ewidencji.
- 2.1.3. Inwestor może złożyć oświadczenie o przyjęciu Propozycji Nabycia tylko na warunkach w niej określonych w formie pisemnej lub w postaci elektronicznej.
- 2.1.4. Obligacje zostaną zapisane w Ewidencji w Dniu Emisji.
- 2.1.5. Obligacje są papierem wartościowym emitowanym w serii, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem posiadacza Obligacji i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń określonych w niniejszych Warunkach Emisji.
- 2.1.6. Emitent jest jedynym podmiotem, od którego Obligatariusze mogą dochodzić spełnienia wierzytelności wynikających z Obligacji, z zastrzeżeniem przypadków połączenia lub przekształcenia Emitenta, w których – na zasadzie sukcesji uniwersalnej lub kontynuacji – podmiotem odpowiedzialnym za wykonanie zobowiązań wynikających z Obligacji będzie następca prawny lub podmiot po przekształceniu.

- 2.2. Wskazanie podmiotu pełniącego funkcję Agenta Emisji, w tym prowadzącego Ewidencję:  
Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie, Al. Jerozolimskie 134 (Eurocentrum budynek B 10 p.), 02-305 Warszawa, wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000712428,

NIP 525-247-22-15, REGON nr 142-261-319, kapitał zakładowy 925 691,49 PLN w pełni opłacony.

Adres do korespondencji: Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie, Al. Jerozolimskie 134, 02-305 Warszawa

**2.2.1.** Ewidencja prowadzona jest przez Agenta Emisji od Dnia Emisji do dnia zarejestrowania Obligacji w KDPW. W Ewidencji ujawniane będą w szczególności poniższe dane:

- a) imię i nazwisko albo firma Obligatariusza, jego adres zamieszkania albo adres siedziby, a także – jeśli taki zostanie wskazany – adres do korespondencji (także elektronicznej – email),
- b) liczba i numer seryjny Obligacji, które przysługują danemu Obligatariuszowi,
- c) numer rachunku papierów wartościowych lub rachunku bankowego, na który przekazywane będą świadczenia pieniężne w wyniku spełnienia przez Emitenta zobowiązań z tytułu Obligacji,
- d) adnotacje o istniejących w stosunku do Obligacji obciążeniach/roszczeniach zgłoszonych/ujawnionych Agentowi Emisji przez Obligatariusza lub uprawnione organy.

**2.2.2.** Obligatariusz zobowiązany jest do zgłaszania Agentowi Emisji wszelkich zmian danych podanych Agentowi Emisji, w szczególności danych wskazanych w pkt. 2.2.1 Warunków Emisji.

**2.2.3.** W przypadku utraty przez podmiot wskazany w pkt. 2.2. koniecznych uprawnień do prowadzenia Ewidencji, Emitent może przenieść prowadzenie Ewidencji do innego podmiotu, spełniającego warunki określone przepisami prawa.

**2.2.4.** W terminie 2 Dni Roboczych od Dnia Emisji Agent Emisji podejmie działania zmierzające do rejestracji Obligacji w KDPW.

**2.3.** Waluta Obligacji

Obligacje będą emitowane w walucie polskiej (PLN).

**2.4.** Wartość nominalna jednej Obligacji

1 000,00 (słownie: tysiąc 00/100) złotych.

**2.5.** Cena emisyjna Obligacji

1 000,00 (słownie: tysiąc 00/100) złotych (cena emisyjna jest równa wartości nominalnej Obligacji).

**2.6.** Wielkość emisji

**2.6.1.** Maksymalna liczba Obligacji proponowanych do nabycia

Emitent proponuje do nabycia 15 000 (słownie: piętnaście tysięcy) sztuk Obligacji.

**2.6.2.** Maksymalna wartość nominalna Obligacji proponowanych do nabycia

łączna maksymalna wartość nominalna Obligacji proponowanych do nabycia wynosi 15 000 000,00 (słownie: piętnaście milionów 00/100) złotych.

**2.6.3. Ostateczna liczba i wartość nominalna Obligacji**

Ostateczna liczba i wartość nominalna Obligacji zostanie wskazana przez Emitenta w uchwale ws. przydziału Obligacji.

**2.7. Podstawa prawna i tryb emisji Obligacji**

**2.7.1. Obligacje emitowane są zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji oraz**

- a) w trybie oferty prowadzonej na podstawie art. 1 ust. 4 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129 poprzez kierowanie Propozycji Nabycia do Inwestorów, którzy nabywają papiery wartościowe o łącznej wartości co najmniej 100 000 EUR w sposób, który stanowi publiczną ofertę papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu;
- b) na podstawie Uchwały z dnia .... marca 2020 r. Zarządu Emitenta w sprawie emisji Obligacji;

**2.7.2. Do Obligacji mają również zastosowanie właściwe przepisy dotyczące instrumentów finansowych, a także, odpowiednie Regulacje KDPW i Regulacje Catalyst.**

**2.8. Dzień Przydziału Obligacji, zapisanie Obligacji w Ewidencji oraz Dzień Emisji Obligacji**

**2.8.1. Dniem Przydziału jest dzień 23 marca 2020 r.**

**2.8.2. Dniem Emisji Obligacji jest dzień zapisania Obligacji w Ewidencji, przypadający nie później niż 23 marca 2020 r.**

**2.9. Próg Emisji**

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

**2.10. Dzień Wykupu oraz podmioty uprawnione do Kwoty Wykupu**

**2.10.1. Okres do wykupu Obligacji wynosi 34 miesiące i 20 dni liczonych od Daty Przydziału Obligacji.**

**2.10.2. Dniem Wykupu jest dzień 11 lutego 2023 r.**

**2.10.3. Jeżeli Dzień Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, Obligacje zostaną wykupione w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Wykupu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.**

**2.10.4. Podmiotami uprawnionymi do Kwoty Wykupu będą Obligatariusze, którzy posiadali Obligacje na koniec Dnia Ustalenia Praw.**

**2.11. Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.**

**2.12. Zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 3 Ustawy o Obligacjach, Emitent przewiduje możliwość zaliczenia wierzytelności z tytułu wykupu Obligacji na poczet ceny nabycia obligacji emitowanych w przyszłości.**



**3. WARUNKI WYPŁATY OPROCENTOWANIA****3.1. Sposób ustalenia wysokości oprocentowania**

- 3.1.1.** Obligacje są oprocentowane. Wysokość oprocentowania Obligacji jest zmienna i jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę i Wartość Wynagrodzenia Dodatkowego w skali roku (podstawa Okresu Odsetkowego wynosi 365 dni).
- 3.1.2.** Stopą Bazową jest stawka WIBOR 6M podana przez GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie, lub każdego oficjalnego następcę tej stawki, dla depozytów sześciomiesięcznych w PLN, z kwotowania na fixingu o godz. 11:00 CET lub około tej godziny w Dniu Ustalenia Odsetek. Stopa Bazowa ustalana będzie z dokładnością do 0,01 p.p. (1/100 punktu procentowego).
- 3.1.3.** Jeżeli Stopa Bazowa będzie niedostępna, Emitent zwróci się, bez zbędnej zwłoki, do Banków Referencyjnych o podanie stopy procentowej dla depozytów złotych (o długości właściwej dla Stopy Bazowej) oferowanej przez każdy z tych Banków Referencyjnych głównym bankom działającym na warszawskim rynku międzybankowym i ustali Stopę Bazową jako średnią arytmetyczną stóp podanych przez Banki Referencyjne, pod warunkiem, że co najmniej 3 Banki Referencyjne podadzą stopy procentowe, przy czym – jeśli będzie to konieczne – będzie ona zaokrąglona do drugiego miejsca po przecinku (a 0,005 będzie zaokrąglone w górę).
- 3.1.4.** W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być określona zgodnie z powyższymi zasadami, zostanie ona ustalona na poziomie ostatniej obowiązującej Stopy Bazowej w Okresie Odsetkowym bezpośrednio poprzedzającym Dzień Ustalenia Odsetek.
- 3.1.5.** Obligatariusz zostanie zawiadomiony o Kwocie Odsetek zgodnie z pkt. 13.5 niniejszych Warunków Emisji. Ponadto, w przypadku Obligacji notowanych w ASO Catalyst Emitent będzie przekazywał tabele odsetkowe dla każdego Okresu Odsetkowego zgodnie z odpowiednimi regulacjami podmiotu prowadzącego rynek ASO Catalyst oraz będzie zamieszczał je na Stronie Internetowej Emitenta.
- 3.1.6.** Marża wynosi 4,40 p.p. (cztery i 40/100 punktów procentowych).
- 3.1.7.** Wartość Wynagrodzenia Dodatkowego będzie ustalana dla każdego Okresu Odsetkowego i uzależniona od wartości Wskaźnika Zadłużenia Netto obliczonego na bazie danych finansowych wynikających z ostatniego opublikowanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta sprzed rozpoczęcia danego Okresu Odsetkowego, dla którego to Okresu Odsetkowego określana będzie dana Wartość Wynagrodzenia Dodatkowego. Wartość Wynagrodzenia Dodatkowego dla określonego przedziału wartości Wskaźnika Zadłużenia Netto przedstawia tabela poniżej:

Wskaźnik Zadłużenia Netto	Wartość Wynagrodzenia Dodatkowego
---------------------------	-----------------------------------

Mniejszy lub równy 0,8	0 p.p.
Większy niż 0,8 i mniejszy niż 0,9	0,25 p.p.
Większy lub równy 0,9	0,50 p.p.

3.1.8. Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane.

**3.2. Data rozpoczęcia i zakończenia naliczania oprocentowania**

3.2.1. Oprocentowanie Obligacji naliczane jest począwszy od Daty Przydziału (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wykupu (włącznie z tym dniem).

3.2.2. W przypadku, gdy Kwota Odsetek naliczana ma być za okres krótszy niż pełny Okres Odsetkowy, będzie ona obliczana w oparciu o rzeczywistą liczbę dni w tym okresie od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia), albo Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego, do Dnia Przedterminowego Wykupu (włącznie z tym dniem).

**3.3. Termin wypłaty oprocentowania**

3.3.1. Oprocentowanie Obligacji będzie wypłacane w Dniach Płatności Odsetek, przy czym jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie Dniem Roboczym, Kwota Odsetek zostanie wypłacona w najbliższym Dniu Roboczym następującym po Dniu Płatności Odsetek. W takim wypadku Obligatariuszowi nie będą przysługiwały odsetki za opóźnienie lub zwłokę w dokonaniu płatności lub jakiegokolwiek inne dodatkowe płatności.

3.3.2. Kwotę Odsetek oblicza się z dokładnością do jednego grosza (przy czym pół grosza będzie zaokrąglone w górę).

**3.4. Miejsce i sposób wypłaty oprocentowania**

3.4.1. Wypłata świadczeń z Obligacji dokonywana będzie za pośrednictwem KDPW poprzez przelew środków pieniężnych na Rachunek Papierów Wartościowych wskazany w Formularzu Przyjęcia lub inny rachunek wskazany przez Obligatariusza.

3.4.2. Kwota Odsetek za cały Okres Odsetkowy wypłacona zostanie Obligatariuszowi, któremu przysługiwały Obligacje na koniec Dnia Ustalenia Praw.

**3.5. Wysokość Kwoty Odsetek**

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

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

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

„N” oznacza Wartość Nominalną jednej Obligacji,

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



„n” oznacza liczbę dni w Okresie Odsetkowym.

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

### 3.6. Dni Płatności Odsetek

3.6.1. Odsetki wypłacane są w dniach:

L.p.	Dzień Płatności Odsetek
1.	11 sierpnia 2020 r.
2.	11 lutego 2021 r.
3.	11 sierpnia 2021 r.
4.	11 lutego 2022 r.
5.	11 sierpnia 2022 r.
6.	11 lutego 2023 r.

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

## 4. ŚWIADCZENIA Z OBLIGACJI

4.1. Obligatariuszom przysługuje prawo do następujących świadczeń:

4.1.1. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Wykupu;

4.1.2. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Odsetek;

4.1.3. świadczenia pieniężnego dodatkowego (premii) za Przedterminowy Wykup Obligacji, w przypadkach i na warunkach określonych w pkt. 8.4.01 Warunków Emisji.

4.2. W przypadku opóźnienia w płatnościach świadczeń z Obligacji Obligatariuszom przysługiwać będą odsetki ustawowe na zasadach ogólnych.

4.3. Z Obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego ze strony Emitenta.

4.4. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane z uwzględnieniem odpowiednich potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych, jeśli takie wynikają z mocy przepisów wydanych w Rzeczypospolitej Polskiej w odniesieniu do Obligacji.

4.5. Emitent nie będzie dokonywał na rzecz Obligatariuszy zwrotu kwot wyrównujących pobrane podatki ani żadnych dodatkowych płatności, jeżeli z jakiegokolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku, opłaty lub innych należności publicznoprawnych.

- 4.6. W sprawach związanych z Obligacjami, Agent Emisji, Depozytariusz oraz Oferujący działają wyłącznie w zakresie wynikającym z umów zawartych z Emitentem i nie ponoszą żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta świadczeń wynikających z Obligacji ani za skuteczność dochodzenia roszczeń Obligatariuszy wobec Emitenta.
- 4.7. Agent Emisji nie dokonał weryfikacji lub oceny ryzyka Emitenta oraz ryzyka inwestycji w Obligacje.
5. **ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z OBLIGACJI**
- 5.1. Obligacje nie są zabezpieczone.
6. **WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW Z EMISJI**
- 6.1 Cel emisji nie został określony. Emitent, po odliczeniu kosztów emisji Obligacji planuje aby środki z niej pozyskane zostały przeznaczone na finansowanie działalności podmiotów z Grupy, w szczególności na zakup gruntów pod projekty deweloperskie i logistyczno-magazynowe oraz wkład własny w realizowanych i planowanych projektach deweloperskich i logistyczno-magazynowych.
7. **OKRESOWA AMORTYZACJA**
- 7.1 W Dniu Płatności Odsetek przypadającym na 1 rok przed Dniem Wykupu Emitent będzie zobowiązany do bezwarunkowego częściowego wykupu 30% łącznej liczby wyemitowanych Obligacji.
- 7.2 W Dniu Wykupu Emitent wykupi pozostałą niewykupioną w wyniku Okresowej Amortyzacji Obligacji część Obligacji.
- 7.3 Emitent zawiadomi Obligatariuszy o wcześniejszym wykupie w ramach Okresowej Amortyzacji Obligacji za pośrednictwem raportu bieżącego nie później niż na 14 (słownie: czternaście) dni kalendarzowych przed planowanym terminem, w którym ma nastąpić Okresowa Amortyzacja Obligacji, podając przy tym dokładną liczbę Obligacji podlegających wykupowi oraz łączną wartość nominalną wykupywanych Obligacji.
- 7.4 Obligacje zostaną wykupione przez Emitenta za cenę równą Kwocie Wykupu.
- 7.5 Z tytułu wykupu Obligacji w ramach Okresowej Amortyzacji Obligacji Obligatariuszom nie będzie przysługiwać dodatkowa premia.
- 7.6 Wykup dokonywany będzie przy zastosowaniu zasady proporcjonalnej redukcji i zaokrągleniu liczby wykupywanych Obligacji w dół do liczby całkowitej.
- 7.7 Wykup Obligacji w ramach Okresowej Amortyzacji zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW, a w przypadku wprowadzenia Obligacji do obrotu w ASO Catalyst również zgodnie z Regulacjami Catalyst.
- 7.8 Liczba Obligacji wykupowana w ramach Okresowej Amortyzacji Obligacji może podlegać redukcji w wyniku zaokrągleń zgodnie z poniższym wzorem:

$$LO = WO \times \frac{LOPW}{WWO}$$

przy czym:

- „LO” oznacza liczbę Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających wcześniejszemu wykupowi (zaokrągloną w dół do jednej Obligacji).
- „WO” oznacza wszystkie Obligacje posiadane przez danego Obligatariusza.
- „LOPW” oznacza liczbę Obligacji podlegających wcześniejszemu wykupowi określonych w zawiadomieniu, o którym mowa powyżej.
- „WWO” oznacza wszystkie niewykupione Obligacje na dzień wyznaczania LO

- 7.9** Jeżeli w wyniku zastosowania powyższego wzoru niewykupione zostaną Obligacje podlegające Okresowej Amortyzacji Obligacji, Emitent wykupi po jednej Obligacji rozpoczynając od Obligatariuszy posiadających największą liczbę Obligacji aż do momentu uzyskania liczby Obligacji podlegającej Okresowej Amortyzacji Obligacji.

## **8. PRZEDTERMINOWY WYKUP**

- 8.1** Natychmiastowy Wykup w przypadku likwidacji Emitenta zgodnie z art. 74 Ust. 5 Ustawy o Obligacjach

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

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

- 8.2** Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza

8.2.01 Przedterminowy Wykup zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach

Każdy Obligatariusz może żądać natychmiastowego wykupu Obligacji w przypadkach określonych w Ustawie o Obligacjach, zgodnie z punktem 8.3. poniżej.

8.2.02 Inne przypadki Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza:

Niezależnie od możliwości żądania wcześniejszego wykupu Obligacji w przypadkach określonych w Ustawie o Obligacjach, każdy Obligatariusz może, z zastrzeżeniem punktu 8.2.04, 8.2.05, 8.2.06, zgodnie z punktem 8.3. poniżej, żądać wcześniejszego wykupu Obligacji jeżeli wystąpi i trwa którekolwiek z poniższych zdarzeń:

- a) jeżeli jakiekolwiek Zadłużenie Finansowe Emitenta lub jakiegokolwiek Podmiotu Zależnego, w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 10.000.000 PLN:

- A. nie zostało spłacone w terminie, z uwzględnieniem odpowiedniego okresu na usunięcie takiego naruszenia; lub
  - B. stało się wymagalne przed ustalonym terminem wymagalności takiego Zadłużenia Finansowego z powodu zażądania wcześniejszej spłaty takiego Zadłużenia Finansowego w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia (dowolnie opisanego).
- b) jeżeli wystąpi przypadek naruszenia (jakkolwiek definiowany) w odniesieniu do Obligacji Serii T, Obligacji Serii U, Obligacji Serii W, Obligacji Serii Y lub Obligacji Serii Z;
  - c) jeżeli Wskaźnik Zadłużenia Netto przekroczy 1,0;
  - d) jeżeli Emitent lub Podmiot Zależny dokona rozporządzenia innego niż Dozwolone Rozporządzenie;
  - e) jeżeli Emitent lub Podmiot Zależny ustanowi Zabezpieczenie zabezpieczające wierzytelności posiadaczy jakichkolwiek dłużnych papierów wartościowych wyemitowanych przez Emitenta lub Podmiot Zależny, chyba że Emitent lub Podmiot Zależny, w tym samym czasie, ustanowi równorzędne zabezpieczenie na rzecz Obligatariuszy;
  - f) jeżeli Emitent będzie przedmiotem połączenia lub podziału, za wyjątkiem połączeń dokonywanych z Podmiotami Zależnymi;
  - g) jeżeli: (i) Walne Zgromadzenie Emitenta podejmie uchwałę zatwierdzającą wypłatę jakiegokolwiek świadczenia na rzecz Akcjonariusza lub (ii) powstanie zobowiązanie Emitenta do wypłaty świadczenia na rzecz Akcjonariusza lub (iii) Emitent, Podmiot Zależny, Podmiot Powiązany z Emitentem dokona jakiegokolwiek płatności na rzecz Akcjonariusza lub umorzy jakąkolwiek wierzytelność w stosunku do Akcjonariusza za wyjątkiem:
    - A. płatności dywidendy, zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy oraz nabycia lub umorzenia akcji Emitenta lub odpowiednio akcji bądź udziałów Podmiotu Zależnego, których łączna wartość nie przekracza w danym roku kalendarzowym 50% skonsolidowanego zysku netto Grupy Emitenta;
    - B. płatności lub umorzenia dokonanego po tym jak łączna wartość nominalna wszystkich niewykupionych Obligacji emitowanych na podstawie niniejszych Warunków Emisji, Obligacji serii T, Obligacji serii U, Obligacji serii W, Obligacji serii Y, Obligacji Serii Z będzie niższa niż 10.000.000 PLN;

- C. płatności przez Emitenta lub odpowiednio Podmiot Zależny na rzecz Akcjonariusza lub Podmiotu Powiązanego z Akcjonariuszem z tytułu usług wykonywanych przez Akcjonariusza bądź Podmiot Powiązany z Akcjonariuszem na rzecz Emitenta lub odpowiednio Podmiotu Zależnego lub wynikających z pełnionej przez takiego Akcjonariusza funkcji w organach Emitenta lub Podmiotu Zależnego lub też wynikających z zajmowanego przez Akcjonariusza stanowiska w strukturach Emitenta lub Podmiotu Zależnego; powyższe dotyczy także wypłat z wynagrodzenia za pracę oraz wypłat z tytułu powołania do organów Emitenta lub Podmiotu Zależnego, przy czym w każdym przypadku opisanym w niniejszej lit. (C) pod warunkiem, iż Wskaźnik Zadłużenia Netto nie przekracza 1,15;
  - D. jakichkolwiek płatności lub umorzenia jakichkolwiek wierzytelności dokonywanych na rzecz Akcjonariusza przez którykolwiek z podmiotów dominujących nad Emitentem, w tym przez Książek Holding sp. z o.o. lub MK Holding S.a.r.l., niezależnie od tytułu takiej płatności lub umorzenia; lub
  - E. innych płatności niż wskazane w lit. od (A) do (D) powyżej, których wartość w roku kalendarzowym w odniesieniu do poszczególnego Akcjonariusza nie przekracza 500.000 PLN;
- h) jeżeli (i) Emitent lub Podmiot Zależny udzieli gwarancji lub poręczenia, chyba że dana gwarancja lub poręczenie stanowi Dozwoloną Gwarancję lub Poręczenie lub (ii) Emitent lub którykolwiek Podmiot Zależny przystąpi do długu lub w inny sposób przyjmie odpowiedzialność za dług jakiegokolwiek podmiotu innego niż Emitent lub Podmiot Zależny, a wartość takiego długu przekroczy łącznie w okresie od Dnia Emisji do Dnia Wykupu 10% skonsolidowanych kapitałów własnych Grupy wskazanych w ostatnim opublikowanym zaudytowanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy;
- i) jeżeli wskutek prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych (lub takich decyzji administracyjnych, którym nadano rygor natychmiastowej wykonalności), Emitent lub Istotny Podmiot Zależny zobowiązany będzie do zapłaty łącznych kwot przekraczających 10.000.000 PLN;

- j) jeżeli (i) w odniesieniu do składników majątkowych Emitenta lub Podmiotu Zależnego o łącznej wartości stanowiącej co najmniej 10.000.000 PLN, nastąpiło zajęcie komornicze lub została skierowana egzekucja, w obu przypadkach w celu innym niż udzielenie zabezpieczenia, która nie została umorzona lub uchylona lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 120 dni od dnia uzyskania przez, odpowiednio, Emitenta lub Podmiot Zależny informacji o jej rozpoczęciu, i w razie wniesienia środka zaskarżenia nie została w ciągu 120 dni od dnia uzyskania przez, odpowiednio, Emitenta lub Podmiot Zależny informacji o jej rozpoczęciu wstrzymana do czasu rozpatrzenia środka zaskarżenia; lub (ii) w odniesieniu do składników majątkowych Emitenta lub Podmiotu Zależnego o łącznej wartości stanowiącej co najmniej 10.000.000 PLN nastąpiło zajęcie komornicze lub została skierowana egzekucja, w obu przypadkach w celu udzielenia zabezpieczenia, która nie została umorzona lub uchylona lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 120 dni od dnia uzyskania przez, odpowiednio, Emitenta lub Podmiot Zależny informacji o jej rozpoczęciu, i w razie wniesienia środka zaskarżenia nie została w ciągu 120 dni od dnia uzyskania przez, odpowiednio, Emitenta lub Podmiot Zależny informacji o jej rozpoczęciu wstrzymana do czasu rozpatrzenia środka zaskarżenia; w sytuacji, gdy wartość dochodzonych wierzytelności będzie niższa niż składników majątkowych będących przedmiotem zajęcia komorniczego lub egzekucji, do ustalenia wysokości kwoty, przekroczenie której powoduje wystąpienie Przypadku Naruszenia, brana będzie pod uwagę wartość dochodzonych wierzytelności;
- k) jeżeli akcje Emitenta zostaną wycofane lub wykluczone z obrotu na rynku zorganizowanym;
- l) jeżeli obligacje Emitenta, które zostały uprzednio wprowadzone do obrotu w ASO, zostaną wykluczone z obrotu w ASO lub zostanie zawieszony obrót takimi Obligacjami z wyłączeniem przypadku zawieszenia obrotu Obligacjami w związku z (i) nieprzekazaniem w terminie tabeli odsetkowej, jeśli zawieszenie nie trwa dłużej niż trzy Dni Robocze lub (ii) wcześniejszym wykupem Obligacji;
- m) jeżeli Emitent naruszy swoje zobowiązania określone w pkt. 12 niniejszych Warunków Emisji i takie naruszenie nie zostanie naprawione w ciągu 5 Dni Roboczych;



- n) jeżeli Emitent lub Istotny Podmiot Zależny zaprzestanie prowadzenia w całości lub w znacznej części podstawowej działalności gospodarczej prowadzonej w Dniu Emisji, chyba że będzie to wynikiem działań o charakterze konsolidacyjnym Emitenta lub Podmiotów Zależnych lub innych czynności dopuszczonych w niniejszych Warunkach Emisji; powyższe nie dotyczy sytuacji, w której Istotny Podmiot Zależny zaprzestanie prowadzenia w całości lub w znacznej części podstawowej działalności gospodarczej, o ile aktywa takiego Istotnego Podmiotu Zależnego pozostaną w zasadniczej części w Grupie, przy czym aktywa te będą mogły zostać następnie zbyte zgodnie z Warunkami Emisji;
- o) jeżeli Emitent wykorzysta środki pozyskane z emisji Obligacji w sposób inny niż wskazany w pkt. 6.1 niniejszych Warunków Emisji;
- p) jeżeli Emitent lub Istotny Podmiot Zależny:
  - A. ogłosi lub przyzna na piśmie, że jest niezdolny do spłaty swoich zobowiązań pieniężnych w terminie ich wymagalności; lub
  - B. z powodu kłopotów finansowych rozpocznie negocjacje z ogółem swoich wierzycieli lub pewną kategorią swoich wierzycieli z zamiarem zmiany zasad spłaty swojego zadłużenia; lub
  - C. zawrze z nadzorcą układu umowę o sprawowanie nadzoru nad przebiegiem postępowania o zatwierdzenie układu; lub
  - D. rozpocznie samodzielne zbieranie głosów dotyczące propozycji układowej, np. dostarczy któremukolwiek ze swoich wierzycieli kartę do głosowania;
- q) jeżeli jakikolwiek wierzyciel złoży wniosek o ogłoszenie upadłości Istotnego Podmiotu Zależnego, chyba że wniosek taki będzie bezzasadny i w terminie dwóch tygodni od dnia powzięcia przez Istotny Podmiot Zależny informacji o takim wniosku Istotny Podmiot Zależny podejmie czynności mające doprowadzić do zwrócenia, odrzucenia lub oddalenia takiego wniosku, a zwrócenie, odrzucenie lub oddalenie takiego wniosku nastąpi w terminie 120 dni od dnia powzięcia przez Istotny Podmiot Zależny informacji o takim wniosku;
- r) jeżeli Istotny Podmiot Zależny złoży wniosek o ogłoszenie swojej upadłości;
- s) jeżeli Istotny Podmiot Zależny złoży oświadczenie/wniosek o wszczęciu w stosunku do niego postępowania restrukturyzacyjnego;



- t) jeżeli Emitent nie zwoła Zgromadzenia Obligatariuszy pomimo prawidłowo złożonego żądania przez Obligatariusza posiadającego co najmniej 10% Obligacji lub celowo uniemożliwi odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy.
- 8.2.03 Emitent zobowiązuje się do bezzwłocznego informowania Obligatariuszy o jakimkolwiek przypadku wystąpienia wyżej opisanych zdarzeń.
- 8.2.04 Z wyłączeniem przypadków, o których mowa w art. 74 ust. 1-5 Ustawy o Obligacjach, przed dokonaniem czynności, która stanowiłaby Przypadek Naruszenia, Emitent może zwołać Zgromadzenie Obligatariuszy w celu podjęcia uchwały wyrażającej zgodę na dokonanie takiej czynności. Po podjęciu uchwały przez Zgromadzenie Obligatariuszy, dokonanie takiej czynności przez Emitenta nie będzie stanowiło Przypadku Naruszenia.
- 8.2.05 W razie wystąpienia i trwania Przypadku Naruszenia określonego pkt. 8.2.02 (a) - 8.2.02 (m) do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji wymagane jest podjęcie przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwały zezwalającej Obligatariuszom na żądanie wcześniejszego wykupu. Niezależnie od powyższego, w razie wystąpienia i trwania Przypadku Naruszenia określonego w pkt. 8.2.02 (a) – 8.2.02 (m) Zgromadzenie Obligatariuszy może podjąć uchwałę niewyrażającą zgody na żądanie przez Obligatariuszy wcześniejszego wykupu Obligacji.
- 8.2.06 W razie wystąpienia i trwania Przypadku Naruszenia określonego w pkt. 8.2.02 (n) - 8.2.02 (t) do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji nie jest wymagane podjęcie przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwały zezwalającej Obligatariuszom na żądanie wcześniejszego wykupu.
- 8.3 Procedura Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza:**
- 8.3.01 Żądanie przedterminowego wykupu może zostać złożone w okresie od wystąpienia zdarzenia uprawniającego Obligatariusza do złożenia takiego żądania do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariusza o takiej okoliczności, z zastrzeżeniem par. 4 ust. 1 pkt 5) Regulaminu Zgromadzenia Obligatariuszy stanowiących załącznik nr 3 do Warunków Emisji Obligacji.
- 8.3.02 Emitent zobowiązany będzie dokonać Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza w terminie 30 dni od otrzymania uprawnionego żądania i tylko w zakresie Obligacji objętych żądaniem.
- 8.3.03 Zawiadomienie z żądaniem Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza powinno zostać przesłane przez Obligatariusza w formie pisemnej na adres Depozytariusza i Emitenta.
- 8.3.04 Emitent ma prawo żądać przedstawienia świadectwa depozytowego w rozumieniu art. 9 Ustawy o Obrocie lub innego dokumentu potwierdzającego fakt posiadania

Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza.

#### 8.4 Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta

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

- a) 1,00% (100/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w I, II, III i IV okresie odsetkowym;
- b) 0,25% (25/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w V okresie odsetkowym.

8.4.02 W celu dokonywania Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta, Emitent ma obowiązek zawiadomić Obligatariuszy o takim Przedterminowym Wykupie w terminie wskazanym w pkt. 8.4.04. W komunikacie Emitent określi liczbę Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi oraz wskaże Dzień Przedterminowego Wykupu.

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

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

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

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

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

„WO” oznacza wszystkie Obligacje posiadane przez danego Obligatariusza;

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

„WWO” oznacza wszystkie niewykupione Obligacje.

- 8.4.06 W przypadku, gdy liczba Obligacji podlegająca Przedterminowemu Wykupowi obliczona zgodnie z wzorem przedstawionym w pkt. 8.3.05 będzie mniejsza od liczby Obligacji określonej w zawiadomieniu Emitenta, o którym mowa w pkt. 8.3.04 LO (czyli liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających Przedterminowemu Wykupowi, zaokrąglona w dół do jednej Obligacji) będzie podlegać zwiększeniu o jeden począwszy od Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była największa liczba Obligacji do Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była najmniejsza liczba Obligacji, aż do osiągnięcia stanu, w którym łączna liczba Obligacji podlegająca Przedterminowemu Wykupowi będzie równa liczbie Obligacji określonej w zawiadomieniu;
- 8.4.07 W przypadku, gdy nie będzie możliwe zwiększenie liczby Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi w sposób opisany w pkt. 8.3.06, w szczególności z uwagi na taką samą liczbę Obligacji zapisanych na co najmniej dwóch Rachunkach Obligacji w Dniu Ustalenia Praw, zwiększenie liczby Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi nastąpi w sposób losowy.

## 9. WSKAŹNIK FINANSOWY

### 9.1 Definicja Wskaźnika Finansowego

Wskaźnik Zadłużenia Netto oznacza stosunek Zadłużenia Finansowego Netto do skonsolidowanych kapitałów własnych Emitenta.

### 9.2 Definicje pojęć używanych w punkcie 9 niniejszych Warunków Emisji

**Grupa** oznacza grupę kapitałową Emitenta w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości.

**Okres Badania** oznacza dzień 31 marca, 30 czerwca, 30 września oraz 31 grudnia każdego roku.

**Ustawa Deweloperska** oznacza ustawę z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (ze zmianami).

**Zadłużenie Finansowe Netto** oznacza Zadłużenie Finansowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy (bez podwójnego liczenia), na podstawie którego jest obliczane Zadłużenie Finansowe Netto na potrzeby ustalenia wartości Wskaźnika Finansowego dla danego Okresu Badania, pomniejszone o:

- (i) środki pieniężne i ich ekwiwalenty w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości wskazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy na koniec danego Okresu Badania; oraz
- (ii) środki pieniężne zgromadzone na koniec danego Okresu Badania na mieszkaniowych rachunkach powierniczych w rozumieniu Ustawy Deweloperskiej,

z zastrzeżeniem, że jeżeli obliczona zgodnie z tymi zasadami wartość Zadłużenia Finansowego Netto będzie wartością ujemną, to wówczas dla potrzeb kalkulacji wartości Wskaźnika Zadłużenia Netto przyjmuje się, że wartość Zadłużenia Finansowego Netto wynosi zero.

**9.3 Obliczanie Wskaźnika Finansowego**

Wskaźnik Finansowy będzie obliczany przez Emitenta za dany Okres Badania na bazie danych finansowych z ostatniego opublikowanego, skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.

**10. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY**

**10.1** Ustanawia się Zgromadzenie Obligatariuszy.

**10.2** Kompetencje Zgromadzenia Obligatariuszy określone są w postanowieniach Warunków Emisji oraz Regulaminu Zgromadzenia Obligatariuszy.

**10.3** Zasady zwoływania oraz organizacji Zgromadzenia Obligatariuszy, w tym miejsce odbycia, oraz zasady podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy określa Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy.

**11. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI I ASO CATALYST**

**11.1** Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona.

**11.2** Obligacje mogą być zbywane bez ograniczeń, z zastrzeżeniem postanowień art. 8 ust. 4 - 8 Ustawy o Obligacjach. Do powstawania oraz przenoszenia praw z Obligacji stosuje się przepisy Ustawy o obrocie.

**11.3** Emitent zamierza ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do ASO Catalyst. Planowany termin wprowadzenia Obligacji do obrotu w ASO Catalyst – 3 miesiące od Dnia Emisji.

**12. OBOWIĄZKI INFORMACYJNE**

**12.1** Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na Stronie Internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach, o których mowa w art. 16 Ustawy o Obligacjach, Emitent będzie przekazywać w formie drukowanej Oferującemu.

**12.2** Emitent będzie publikować na Stronie Internetowej nie później niż w terminie 45 dni od Dnia Weryfikacji, oświadczenie o spełnieniu lub niespełnieniu warunków wskazanych w pkt 8.2 niniejszych Warunków Emisji.

**12.3** Emitent udostępni Obligatariuszom:

12.3.01 roczne sprawozdania finansowe Emitenta oraz Grupy wraz z opiniami i raportami biegłego rewidenta z badania - w terminie do dnia 30 czerwca każdego roku;

12.3.02 półroczne sprawozdania finansowe Emitenta oraz Grupy wraz z raportem biegłego rewidenta z przeglądu - w terminie trzech miesięcy od zakończenia danego półrocza;

12.3.03 kwartalne sprawozdania finansowe Emitenta oraz Grupy - w terminie 60 dni od zakończenia danego kwartału; oraz

12.3.04 zaświadczenie o zgodności zawierające wyliczenie Wskaźnika Zadłużenia Netto przygotowane zgodnie z Załącznikiem nr 2 - nie później niż w terminie 1 Dnia Roboczego od dnia opublikowania skonsolidowanych kwartalnych, skonsolidowanych półrocznych lub skonsolidowanych rocznych sprawozdań finansowych Grupy, o których mowa powyżej.

12.4 Dokumenty, o których mowa w pkt. 11.3 niniejszych Warunków Emisji będą dostępne w siedzibie Emitenta oraz na stronie internetowej Emitenta lub każdej innej, która ją zastąpi.

### **13. ZAWIADOMIENIA**

13.1 Przed Dematerializacją w KDPW wszelkie zawiadomienia kierowane do Inwestorów lub Obligatariuszy będą dokonywane za pośrednictwem Agenta Emisji za pomocą faksu, poczty elektronicznej lub listów poleconych na numer/adres wskazany przez Obligatariusza w Formularzu Przyjęcia lub innym dokumencie, na podstawie którego nastąpiło nabycie Obligacji lub wskazana uprzednio dana została zmieniona, z wyłączeniem sytuacji odrębnie uregulowanych w Propozycji Nabycia.

13.2 Wszelkie zawiadomienia skierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną:

13.2.01 podpisane w imieniu odpowiednio Inwestora lub Obligatariusza przez osoby uprawnione do reprezentacji odpowiednio Inwestora lub Obligatariusza,

13.2.02 przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres siedziby odpowiednio Emitenta, chyba że Emitent zaakceptuje inny sposób doręczenia zawiadomienia przez Obligatariusza.

13.3 Celem zmiany danych Obligatariusza przekazanych Agentowi Emisji Obligatariusz zobowiązany jest skontaktować się bezpośrednio z Agentem Emisji.

13.4 Celem zmiany danych Obligatariusza przekazanych Depozytariuszowi Obligatariusz zobowiązany jest skontaktować się bezpośrednio z Depozytariuszem.

13.5 Po Dematerializacji w KDPW wszelkie zawiadomienia kierowane do Obligatariuszy będą dokonywane poprzez zamieszczenie na Stronie internetowej Emitenta.

### **14. PRZEDAWNIE NIE ORAZ ZOBOWIĄZANIA Z OBLIGACJI**

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

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



**15. OPODATKOWANIE**

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

**15.2** Ogólne zasady opodatkowania przychodów z Obligacji:

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

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

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

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

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

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

**16. ZMIANA TREŚCI WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI**

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

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

16.2.01 zmiany podmiotu prowadzącego Ewidencję oraz;

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



16.2.03 Sprostowanie niedokładności, błędów pisarskich albo rachunkowych lub innych oczywistych omyłek nie stanowi zmiany Warunków Emisji. Tym samym Emitent jest uprawniony do korekty treści Warunków Emisji w zakresie, o którym mowa w niniejszym punkcie, bez zgody Obligatariuszy.

**16.3** Każda inna zmiana Warunków Emisji po Dniu Przydziału będzie przeprowadzana zgodnie z postanowieniami Ustawy o Obligacjach.

**17. PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA**

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

**18. ZAŁĄCZNIKI**

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

**18.2** Załącznikiem do Warunków Emisji jest:

Załącznik nr 1: Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy

Warszawa, dnia 11 marca 2020 r.

Podpisy:

Podpis:

Imię Nazwisko: Mariusz Poławski

Stanowisko: Wiceprezes Zarządu

Podpis:

Imię Nazwisko: Robert Pydzik

Stanowisko: Członek Zarządu

Pieczęć Emitenta:

**Marvipol Development S.A.**  
ul. Prosta 32, 00-838 Warszawa  
NIP: 5272726050 REGON: 360331494  
- K -

**Załącznik nr 1****REGULAMIN ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY****1.**

Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji.

**2.**

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

**3.**

Koszty zwołania i przeprowadzenia Zgromadzenia Obligatariuszy ponosi Emitent.

**4.**

1. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może dotyczyć w szczególności:
  - 1) wysokości lub sposobu ustalania wysokości świadczeń wynikających z Obligacji, w tym warunków wypłaty oprocentowania,
  - 2) terminu, miejsca lub sposobu spełniania świadczeń wynikających z Obligacji, w tym dni, według których ustala się uprawnionych do tych świadczeń,
  - 3) zasad zwoływania, funkcjonowania lub podejmowania uchwał przez zgromadzenie obligatariuszy,- zwanych dalej „**postanowieniami kwalifikowanymi Warunków Emisji**”.
2. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może dotyczyć także w szczególności:
  - 1) zmiany Warunków Emisji w zakresie innym, niż wskazane w ust. 1,
  - 2) innych spraw zastrzeżonych w Warunkach Emisji do kompetencji Zgromadzenia Obligatariuszy.

**5.**

1. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje Emitent:
  - 1) w przypadku i terminie określonych w Warunkach Emisji;
  - 2) na żądanie Obligatariusza lub Obligatariuszy reprezentujących przynajmniej 1/10 łącznej wartości nominalnej Obligacji, z wyłączeniem Obligacji posiadanych przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 ustawy o rachunkowości oraz Obligacji umorzonych, zwanej dalej „skorygowaną łączną wartością nominalną Obligacji”;

- 3) z własnej inicjatywy.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy może żądać każdy z Obligatariuszy.
3. Obligatariuszom reprezentującym 1/20 skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji, które nie zostały wykupione przysługuje prawo zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy wraz ze zgłoszeniem proponowanego porządku obrad.
4. Żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy składa się Emitentowi na piśmie wraz z uzasadnieniem oraz do wiadomości Administratora Zabezpieczeń.

6.

1. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje się przez ogłoszenie dokonane co najmniej na 21 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. W ogłoszeniu zamieszcza się datę, godzinę, miejsce oraz porządek obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, a także informację o miejscu złożenia dokumentu obligacji, zaświadczenia, o którym mowa w art. 55 ust. 1a Ustawy o Obligacjach, albo świadectwa depozytowego. Ogłoszenie może zawierać także inne informacje niezbędne do podjęcia przez Obligatariusza decyzji o uczestniczeniu w Zgromadzeniu Obligatariuszy. W przypadku, o którym mowa w art. 50 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, w ogłoszeniu należy wskazać postanowienie sądu upoważniające do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy.
3. Ogłoszenie Emitent publikuje na swojej stronie internetowej. W przypadku zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy na podstawie upoważnienia sądu ogłoszenie może zostać opublikowane w dzienniku ogólnopolskim.

7.

Zgromadzenie Obligatariuszy odbywa się w siedzibie Emitenta lub Warszawie.

8.

1. Obligacje zapisane w Ewidencji dają prawo uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy, jeżeli zostanie złożone u Emitenta zaświadczenie potwierdzające, że Obligacje nie będą przedmiotem obrotu do chwili utraty ważności przez to zaświadczenie albo jego zwrotu przed upływem terminu ważności, wystawione przez podmiot upoważniony do prowadzenia Ewidencji. Do zaświadczeń stosuje się odpowiednio przepisy art. 9, art. 10, art. 11 i art. 12 Ustawy o Obrocie.
2. Obligacje zarejestrowane w Depozycie dają prawo uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy, jeżeli zostanie złożone u Emitenta świadectwo depozytowe, o którym mowa w art. 9 Ustawy o Obrocie.

3. Zaświadczenie, o którym mowa w ust. 1, świadectwo depozytowe albo dokumenty obligacji powinny zostać złożone co najmniej na 7 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy i nie mogą zostać odebrane przed jego zakończeniem.

**9.**

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

**10.**

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

**11.**

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

**12.**

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

**13.**

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

**14.**

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

**15.**

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

**16.**

Zgromadzenie Obligatariuszy podejmuje uchwały tylko w sprawach objętych porządkiem obrad.

**17.**

Każda Obligacja daje prawo do jednego głosu na Zgromadzeniu Obligatariuszy.

**18.**

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

**19.**

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

**20.**

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

**21.**

1. Z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy sporządza się protokół, który zawiera w szczególności:
  - 1) stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy;
  - 2) stwierdzenie zdolności Zgromadzenia Obligatariuszy do podejmowania uchwał;
  - 3) wskazanie rozpatrywanych przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwał wraz z przytoczeniem ich treści, przy czym przy każdej z uchwał należy podać:



- a. łączną liczbę głosów ważnych,
  - b. procentowy udział wartości Obligacji, z których oddano ważne głosy, w skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji,
  - c. liczbę głosów „za”, „przeciw” i „wstrzymujących się” oraz sformułowanie decyzji zgromadzenia;
- 4) zgłoszone sprzeciwy.
2. Protokół podpisują przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy i osoba sporządzająca protokół. Do protokołu dołącza się listę obecności z podpisami uczestników zgromadzenia.
  3. Protokół, w którym będą zamieszczone uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji, sporządza notariusz.
  4. W terminie, o którym mowa w art. 67 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, Emitent publikuje na swojej stronie internetowej protokół z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy i udostępnia go co najmniej do dnia upływu terminu na zaskarżenie uchwał.

## 22.

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

Warszawa, dnia 11 marca 2020 r.

Podpisy:

Podpis:

Imię Nazwisko: Mariusz Poławski

Stanowisko: Wiceprezes Zarządu

Podpis:

Imię Nazwisko: Robert Pydzik

Stanowisko: Członek Zarządu

Pieczęć Emitenta:

Marvipol Development S.A.  
ul. Prosta 32, 00-838 Warszawa  
NIP: 5272726050 REGON: 360331494

## **ZAŁĄCZNIK 5**

### **DEFINICJE I OBJAŚNIENIA SKRÓTÓW**

**ASO** oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez GPW lub BondSpot.

**BondSpot** oznacza BondSpot Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie

**Data Emisji** oznacza dzień, w którym Obligacje zostaną zapisane w Ewidencji, zgodnie z brzmieniem właściwych Warunków Emisji dla danej serii.

**Data Płatności Odsetek** ma znaczenie wskazane we właściwych Warunkach Emisji.

**Data Ustalenia Praw** oznacza szósty Dzień Roboczy przed Dniem Wykupu, Dniem Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta lub odpowiednio Dniem Płatności Odsetek, a gdy taki dzień nie będzie mógł być Dniem Ustalenia Praw, inny ustalony zgodnie z regulacjami KDPW najbliższy dzień przed Dniem Wykupu lub odpowiednio Dniem Płatności Odsetek w zakresie mającym zastosowanie do ustalenia podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji.

**Data Ustalenia Stopy Procentowej** oznacza dzień przypadający na cztery Dni Sesyjne przed rozpoczęciem danego Okresu Odsetkowego.

**Data Wcześniejszego Wykupu** oznacza dzień, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Datą Wykupu, zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji.

**Data Wykupu** oznacza dzień wskazany we właściwych Warunkach Emisji.

**Dzień Roboczy** oznacza dzień określony przez KDPW jako dzień roboczy.

**Emitent** oznacza Marvipol Development S.A.

**GPW** oznacza Giełdę Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie

**Grupa Kapitałowa** oznacza Emitenta oraz Podmioty Zależne.

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

**KNF** oznacza Komisję Nadzoru Finansowego.

**KSH** oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych.

**Kwota Odsetek** oznacza kwotę odsetek należną Obligatariuszowi z tytułu posiadanych przez niego Obligacji.

**Marża** oznacza wartość wyrażoną w formie punktów procentowych, o jaką powiększona jest Stopa Bazowa w celu ustalenia Kwoty Odsetek, o której mowa we właściwych Warunkach Emisji.

**Obligacje** oznacza obligacje serii Z, AA oraz AB asymilowane pod jednym kodem ISIN, wyemitowane przez Emitenta, opisane w odpowiednich Warunkach Emisji.

**Obligatariusz** oznacza 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.

**Okres Odsetkowy** oznacza właściwy dla danej serii Obligacji okres rozpoczynający się w Dniu Przydziału (z wyłączeniem tego dnia) i kończący się w pierwszym Dniu Płatności Odsetek (włącznie) oraz każdy kolejny okres rozpoczynający się od danego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) do kolejnego Dnia Płatności Odsetek (włącznie), a ostatni Okres Odsetkowy kończyć się będzie w Dniu Wykupu lub odpowiednio w Dniu Przedterminowego Wykupu lub innym dniu, w którym zobowiązanie do płatności Kwoty Wykupu stanie się wymagalne (włącznie), zgodnie z postanowieniami odpowiednich Warunków Emisji.

**Podmiot Prowadzący Rachunek** oznacza podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy, na którym zarejestrowane są Obligacje.

**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 odpowiednich Warunkach Emisji umożliwiające skorzystanie z Opcji Wcześniejszego Wykupu Obligacji danej serii.

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

**Rachunek Zbiorczy** oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

**Regulamin ASO BondSpot** oznacza Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu organizowanego przez BondSpot.

**Regulamin ASO GPW** oznacza Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu organizowanego przez GPW.

**Rozporządzenie Benchmarkowe** oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszu inwestycyjnego i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014.

**Rozporządzenie MAR** oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku) oraz uchylające dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE.

**Rozporządzenie 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 uchylenia dyrektywy 2003/71/WE.

**Szczegółowe Zasady Działania KDPW** oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych, opublikowane przez KDPW.

**Stopa Bazowa** oznacza element bazowy oprocentowania Obligacji, o którym mowa we właściwych dla danej Serii Warunkach Emisji.

**Stopa Procentowa** oznacza zmienną stopę procentową obliczaną zgodnie z postanowieniami właściwych Warunków Emisji, według której naliczana będzie Kwota Odsetek za wszystkie Okresy Odsetkowe.

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

**Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi** oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi.

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

**Warunki Emisji** oznacza właściwe dla danej serii Obligacji (seria Z, AA oraz AB) warunki emisji Obligacji.

**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 postanowieniami właściwych Warunków Emisji.

**Żądanie Wcześniejszego Wykupu** ma znaczenie nadane w treści właściwych Warunków Emisji.