

## **NOTA INFORMACYJNA**

**sporządzona na potrzeby wprowadzenia do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst  
prowadzonym przez spółkę pod firmą BondSpot S.A. oraz w alternatywnym systemie obrotu  
Catalyst prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.  
4.000 obligacji serii W, wyemitowanych przez spółkę pod firmą  
Marvipol Development spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie**



**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 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 na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (rynku 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.**

**Autoryzowany Doradca:**

**MICHAEL/STRÖM**  
DOM MAKLEPSKI

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

**Data sporządzenia Noty Informacyjnej: 25 lipca 2018 r.**

**I. OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W NOCIE INFORMACYJNEJ****1.1 Emitent**

Niniejszym oświadczamy w imieniu Emitenta, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w niniejszej 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.

W imieniu Emitenta:

**Mariusz Poławski**

Wiceprezes Zarządu

**Robert Pydzik**

Członek Zarządu

**1.2 Autoryzowany Doradca**

Niniejszym oświadczamy w imieniu Autoryzowanego Doradcy, iż Nota Informacyjna została sporządzona zgodnie z wymogami określonymi w Załączniku Nr 1 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, uchwalonego Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.), oraz że według jego najlepszej wiedzy i zgodnie z dokumentami i informacjami przekazanymi mu przez emitenta, informacje zawarte w dokumencie informacyjnym są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że nie pominięto w nim żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jego znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje on rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.

W imieniu Autoryzowanego Doradcy:

**Michał Ząbczyński**

Prezes Zarządu

**Leszek Traczyk**

Członek Zarządu

## II. Wstęp

### 2.1. Podstawowe informacje o Emitencie

Nazwa:	Marvipol Development S.A.
Forma prawna:	Spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Prosta 32, 00-838 Warszawa
Numer telefonu:	22 536 50 00
Numer faksu:	22 536 50 01
Strona internetowa:	<a href="http://www.marvipol.pl">www.marvipol.pl</a>
Adres poczty elektronicznej:	<a href="mailto:marvipol@marvipol.pl">marvipol@marvipol.pl</a>
NIP:	5272726050
REGON:	360331494
Numer KRS:	0000534585
Oznaczenie sądu rejestrowego	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

### 2.2. Wskazanie wszystkich osób odpowiedzialnych za informacje zamieszczone w nocie informacyjnej

Osoby uprawnione do reprezentowania Emitenta:

Mariusz Książek – Prezes Zarządu,

Mariusz Poławski – Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik – Członek Zarządu

#### Sposób reprezentacji podmiotu

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.

### 2.3. Informacje czy działalność prowadzona przez emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody, a w przypadku istnienia takiego wymogu - dodatkowo przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał

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

**2.4. Podstawowe informacje o Autoryzowanym Doradcy**

<b>Nazwa:</b>	Michael / Ström Dom Maklerski S.A.
<b>Forma prawna:</b>	spółka akcyjna
<b>Kraj siedziby:</b>	Polska
<b>Siedziba:</b>	Warszawa
<b>Adres:</b>	Al. Jerozolimskie 134, 02-305 Warszawa
<b>Telefon:</b>	+48 22 128 59 00
<b>Fax:</b>	+48 22 128 59 89
<b>Adres poczty elektronicznej:</b>	<a href="mailto:kontakt@michaelstrom.pl">kontakt@michaelstrom.pl</a>
<b>Adres strony internetowej:</b>	<a href="http://www.michaelstrom.pl">www.michaelstrom.pl</a>
<b>NIP:</b>	525-247-22-15
<b>REGON:</b>	14226131900000
<b>Numer KRS:</b>	0000712428
<b>Zakres działań we współpracy z Emitentem</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1) wsparcie Emitenta przy sporządzaniu treści niniejszej Noty Informacyjnej,</li><li>2) złożenie w niniejszej Nocie Informacyjnej oświadczenia przewidzianego dla Autoryzowanego Doradcy,</li><li>3) sporządzenie wniosku o wprowadzenie Obligacji serii W do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie i BondSpot S.A.,</li><li>4) udział w procedurze wprowadzenia Obligacji serii W do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie i BondSpot S.A.</li></ol>

## SPIS TREŚCI

<b>I. OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W NOCIE INFORMACYJNEJ.....</b>	<b>2</b>
1.1 Emitent.....	2
1.2 Autoryzowany Doradca.....	2
<b>II. Wstęp .....</b>	<b>3</b>
2.1. Podstawowe informacje o Emitencie.....	3
2.2. Wskazanie wszystkich osób odpowiedzialnych za informacje zamieszczone w nocie informacyjnej .....	3
2.3. Informacje czy działalność prowadzona przez emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody, a w przypadku istnienia takiego wymogu - dodatkowo przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał .....	3
2.4. Podstawowe informacje o Autoryzowanym Doradcy.....	4
<b>III. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z EMITENTEM I WPROWADZANYMI INSTRUMENTAMI DŁUŻNYMI, W SZCZEGÓLNOŚCI ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ GOSPODARCZĄ, MAJĄTKOWĄ I FINANSOWĄ EMITENTA I JEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ.....</b>	<b>7</b>
3.1. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem gospodarczym i prawnym Grupy Emitenta .....	7
3.2. Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy Emitenta .....	17
3.2.1. Czynniki ryzyka związane z mieszkaniową działalnością deweloperską.....	17
3.2.2. Czynniki ryzyka związane z budową centrów magazynowych .....	30
3.3. Czynniki ryzyka związane z wprowadzanymi do obrotu instrumentami dłużnymi.....	34
3.4. Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem Obligacji do obrotu zorganizowanego .....	37
<b>IV. DANE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU .....</b>	<b>45</b>
4.1. Cel emisji .....	45
4.2. Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych .....	45
4.3. Program Emisji Obligacji.....	45
4.4. Wielkość emisji.....	46
4.5. Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji .....	46
4.6. Informacje o wynikach subskrypcji lub sprzedaży instrumentów dłużnych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie, zgodnie z zakresem określonym w § 10 Załącznika nr 4 do Regulaminu .....	46
4.7. Wykup Obligacji.....	47
4.7.1. Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza.....	47
4.7.2. Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta.....	47
4.7.3. Obowiązkowa Amortyzacja .....	48
4.8. Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji .....	48
4.9. Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia .....	50

4.10. Zgromadzenie Obligatariuszy .....	50
4.11. Dane dotyczące wartości zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia oraz perspektywy kształtowania zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu dłużnych instrumentów finansowych .....	51
4.12. Dane umożliwiające potencjalnym nabywcom instrumentów dłużnych orientację w efektach przedsięwzięcia, które ma być sfinansowane z emisji instrumentów dłużnych, oraz zdolność emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z instrumentów dłużnych, jeżeli przedsięwzięcie jest określone .....	52
4.13. Rating przyznany emitentowi lub emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym, ze wskazaniem instytucji dokonującej tej oceny, dat jej przyznania i ostatniej aktualizacji oraz miejsca oceny w skali ocen wyspecjalizowanej instytucji jej dokonującej - w przypadku jej dokonania i ogłoszenia .....	52
4.14. Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na pieniężne .....	52
4.15. W przypadku ustanowienia jakiegokolwiek formy zastawu lub hipoteki jako zabezpieczenia wiarytelności wynikających z instrumentów dłużnych - wycena przedmiotu zastawu lub hipoteki dokonana przez uprawnionego biegłego .....	52
4.16. W przypadku emisji obligacji zamiennych na akcje – dodatkowo: a) liczba głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta, która przysługiwałaby z objętych akcji - w przypadku gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych Obligacji, b) ogólna liczba głosów na walnym zgromadzeniu emitenta - w przypadku gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych obligacji .....	52
4.17. W przypadku emisji obligacji z prawem pierwszeństwa - dodatkowo: 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 .....	53
<b>5. ZAŁĄCZNIKI .....</b>	<b>54</b>
5.1. Informacja odpowiadająca odpisowi z rejestru przedsiębiorców KRS dotycząca Emitenta .....	54
5.2. Ujednolicony aktualny tekst statutu Emitenta .....	62
5.3. Tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji objętych Notą Informacyjną .....	82
5.4. Warunki Emisji Obligacji .....	89
5.5. Definicje i objaśnienia skrótów .....	111

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

Inwestorzy powinni być świadomi ryzyka, jakie niesie za sobą inwestowanie w instrumenty finansowe, w tym takie, które będą notowane w alternatywnym systemie obrotu, a ich decyzje inwestycyjne powinny być poprzedzone właściwą analizą lub konsultowane z doradcami. Przed podjęciem decyzji inwestycyjnej, Inwestorzy powinni szczegółowo rozważyć także opisane poniżej czynniki ryzyka. Dodatkowe ryzyka, które obecnie nie są znane Emitentowi, bądź które uważa się za nieistotne, mogą także niekorzystnie wpłynąć na sytuację Emitenta oraz Grupy Kapitałowej Emitenta, Inwestorzy powinni więc uwzględnić również ewentualnie inne ryzyka, nie wskazane poniżej. Kolejność w jakiej zostały przedstawione poniższe czynniki ryzyka nie przesądza o ich istotności, ważności czy prawdopodobieństwie wystąpienia lub wywołania wpływu na sytuację Emitenta oraz Grupy Kapitałowej Emitenta.

#### **3.1. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem gospodarczym i prawnym Grupy Emitenta**

##### **Ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów działalności**

Koszty operacyjne i inne koszty działalności mogą wzrosnąć przy równoczesnym braku odpowiedniego wzrostu przychodów. Do czynników, które mogą powodować wzrost kosztów operacyjnych i innych kosztów, na które spółki z Grupy nie mają wpływu zaliczyć można: (i) inflację; (ii) wzrost podatków i innych opłat publicznoprawnych; (iii) zmiany w przepisach prawa (w tym zmiany dotyczące przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przepisów o ochronie środowiska), lub w polityce rządowej, które zwiększają koszty utrzymania zgodności z takimi przepisami lub polityką; (iv) wzrost kosztów finansowania działalności gospodarczej. Wyżej wymienione czynniki mogą mieć istotny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy. Jednym z celów strategicznych Grupy jest racjonalizacja kosztów prowadzonej działalności oraz dostosowanie tempa realizacji kolejnych projektów do bieżącej koniunktury na rynku nieruchomości.

##### **Ryzyko związane z awarią systemu informatycznego**

Emitent oraz spółki z Grupy nie są uzależnione od systemów informatycznych, jednakże awaria wykorzystywanego przez nie systemu informatycznego, której skutkiem byłaby utrata danych może spowodować czasowe utrudnienie ich działalności, w tym w szczególności w kontaktach z klientami. Emitent nie może zagwarantować, że wykorzystywane przez niego i spółki z Grupy systemy informatyczne będą wystarczające dla ich przyszłych potrzeb. Wystąpienie awarii systemów informatycznych lub niezaspokajanie przez nie przyszłych potrzeb Grupy mogłoby mieć wpływ na działalność i osiągnięte wyniki finansowe Grupy. Emitent oraz spółki z Grupy zabezpieczają posiadane

dane poprzez ich bieżącą archiwizację na zewnętrznych serwerach i odpowiednio zabezpieczonych nośnikach danych.

### **Ryzyko wywłaszczenia nieruchomości na cele publiczne**

Nieruchomość, jako przedmiot inwestycji nierozdzielnie związany z konkretną lokalizacją, może być przedmiotem wywłaszczenia na rzecz Skarbu Państwa albo jednostek samorządu terytorialnego z przeznaczeniem na cele publiczne. Wywłaszczenie takie wiąże się z wypłatą odszkodowania na rzecz właściciela wywłaszczonej nieruchomości. Nie można jednak wykluczyć, że wysokość uzyskanego odszkodowania będzie mniejsza od szacowanych przez właściciela danej nieruchomości przychodów z planowanej inwestycji deweloperskiej, a nawet ceny nabycia danej nieruchomości. Nie można wykluczyć wystąpienia zdarzenia generującego ww. ryzyka w odniesieniu do gruntów spółek z Grupy, co negatywnie może wpłynąć na osiągnięte przez nie wyniki finansowe.

### **Ryzyko zmian prawa podatkowego**

Polski system podatkowy charakteryzuje się brakiem stabilności. Częste zmiany przepisów podatkowych mogą polegać nie tylko na podwyższeniu stawek podatkowych, ale także na wprowadzeniu nowych szczególnych instrumentów prawnych, rozszerzeniu zakresu opodatkowania, a nawet wprowadzeniu nowych obciążeń podatkowych. Zmiany prawa podatkowego mogą także wynikać z konieczności wdrażania nowych rozwiązań przewidzianych w prawie Unii Europejskiej, wynikających z wprowadzenia nowych lub zmiany już istniejących regulacji w zakresie podatków. Częste zmiany przepisów prawa regulujących opodatkowanie działalności gospodarczej oraz rozbieżności interpretacyjne w zakresie stosowania przepisów podatkowych przez organy podatkowe mogą okazać się niekorzystne dla Grupy, co w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na jej działalność i sytuację finansową.

### **Ryzyko związane ze stosowaniem prawa podatkowego przez organy skarbowe**

W praktyce organy podatkowe stosują prawo opierając się nie tylko bezpośrednio na przepisach, ale także na ich interpretacjach dokonywanych przez organy wyższej instancji czy sądy. Takie interpretacje ulegają również zmianom, są zastępowane innymi lub też pozostają ze sobą w sprzeczności. W pewnym stopniu dotyczy to również orzecznictwa. Powoduje to brak pewności co do sposobu zastosowania prawa przez organy podatkowe albo automatycznego stosowania go zgodnie z posiadanymi w danej chwili interpretacjami, które mogą nie przystawać do różnorodnych, często skomplikowanych stanów faktycznych występujących w obrocie gospodarczym. Do zwiększenia tego ryzyka przyczynia się dodatkowo niejasność wielu przepisów składających się na polski system podatkowy. Z jednej strony wywołuje to wątpliwości co do właściwego stosowania przepisów, a z drugiej strony powoduje konieczność brania pod uwagę w większej mierze wyżej wymienionych interpretacji. Ponadto, w lipcu 2016 roku weszła w życie ustawa o zmianie ustawy - Ordynacja



podatkowa oraz niektórych innych ustaw, wprowadzająca do Ordynacji podatkowej tzw. Ogólną klauzulę przeciwko unikaniu opodatkowania. Klauzula przeciwko unikaniu opodatkowania ma zapobiegać agresywnemu planowaniu podatkowemu, w tym powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia zapłaty podatku lub jego zapłaty w Polsce. Ww. klauzula określa unikanie opodatkowania jako czynność dokonaną przede wszystkim w celu osiągnięcia korzyści podatkowej, sprzecznej w danych okolicznościach z przedmiotem i celem przepisu ustawy podatkowej, jeżeli sposób działania był sztuczny (tj. jeśli na podstawie istniejących okoliczności należy przyjąć, że nie zostałby zastosowany przez podmiot działający rozsądnie i kierujący się zgodnymi z prawem celami innymi niż osiągnięcie korzyści podatkowej sprzecznej z przedmiotem i celem przepisu ustawy podatkowej). Wszelkie występowanie: (i) nieuzasadnionego dzielenia operacji, lub (ii) angażowania podmiotów pośredniczących mimo braku uzasadnienia ekonomicznego lub gospodarczego, lub (iii) elementów prowadzących do uzyskania stanu identycznego lub zbliżonego do stanu istniejącego przed dokonaniem czynności, lub (iv) elementów wzajemnie się znoszących lub kompensujących lub (v) ryzyka ekonomicznego lub gospodarczego, które w stopniu znacznym przewyższa spodziewane korzyści niepodatkowe, lub (vi) innych działań o podobnym rezultacie do wcześniej wspomnianych, może być potraktowane jako przesłanka istnienia sztucznych czynności podlegających Klauzuli przeciwko unikaniu opodatkowania. Nowe regulacje będą wymagać zatem od podmiotów gospodarczych znacznie większego osądu przy ocenie skutków podatkowych poszczególnych transakcji. Ponadto ww. klauzula ma zastosowanie nie tylko w odniesieniu do transakcji dokonanych po jej wejściu w życie ale także do transakcji, które zostały przeprowadzone przed jej wejściem w życie, ale dla których po dacie wejścia klauzuli w życie korzyści były lub są nadal osiąmane. Wdrożenie powyższych przepisów umożliwi polskim organom kontroli podatkowej kwestionowanie realizowanych przez podatników prawnych ustaleń i porozumień, takich jak restrukturyzacja i reorganizacja grupy, o ile byłyby one związane z w/w klauzulą. W ocenie Emitenta brak jest podstaw do zastosowania Klauzuli przeciwko unikaniu opodatkowania w stosunku do działalności Emitenta oraz Grupy, jednak z uwagi na krótki okres życia ww. zmiany istnieje duża niepewność co do sposobu stosowania ww. przepisu prawa przez organy podatkowe, w związku z czym Emitent nie może całkowicie wykluczyć materializacji tego ryzyka. Kolejnym źródłem ryzyka związanego ze stosowaniem prawa podatkowego przez organy skarbowe – w przypadku regulacji podatkowych, które zostały oparte na przepisach obowiązujących w Unii Europejskiej i powinny być z nimi w pełni zharmonizowane - jest często niewystarczający poziom wiedzy na temat przepisów unijnych, do czego przyczynia się fakt, iż są one relatywnie nowe w polskim systemie prawnym. Może to skutkować przyjęciem interpretacji przepisów prawa polskiego pozostającej w sprzeczności z regulacjami obowiązującymi na poziomie Unii Europejskiej. Brak stabilności w praktyce stosowania przepisów prawa podatkowego może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy.

---

**Ryzyko ekonomiczne i polityczne**

Sytuacja finansowa branży deweloperskiej w Polsce, a więc i sytuacja finansowa Grupy, jest związana z czynnikami ekonomicznymi takimi jak: zmiany PKB, inflacja, poziom bezrobocia, kursy walutowe czy wysokość stóp procentowych. Wszelkie przyszłe niekorzystne zmiany jednego lub więcej z powyższych czynników mogą doprowadzić do zmniejszenia popytu na nowe mieszkania lub centra magazynowe, co może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy.

W segmencie mieszkaniowym, Grupa 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 również jest podatna na ryzyko zmiany czynników makroekonomicznych, natomiast stara się ograniczyć wpływ ryzyka poprzez działania mające na celu szybką realizację, komercjalizację i sprzedaż projektów magazynowych.

**Ryzyko związane z infrastrukturą**

Inwestycja deweloperska może być realizowana przy zapewnieniu wymaganej prawem infrastruktury takiej jak drogi wewnętrzne, przyłącza mediów itp. Pomimo pozytywnych wyników analizy prawnej i technicznej, brak koniecznej infrastruktury powodować może, iż realizacja przedsięwzięcia deweloperskiego na danej działce będzie niemożliwa, lub w przypadku konieczności zapewnienia infrastruktury przez spółkę realizującą daną inwestycję - zbyt droga. Istnieje ryzyko, iż ze względu na opóźnienia w przygotowaniu dostępu do infrastruktury, w szczególności wynikające z czynników niezależnych od spółki realizującej daną inwestycję, dojdzie do opóźnienia w oddaniu danej inwestycji deweloperskiej do użytkowania lub też nastąpi nieprzewidziany wzrost kosztów doprowadzenia infrastruktury. Nie można wykluczyć, iż zdarzenia takie wystąpią w przyszłości w przypadku inwestycji deweloperskich realizowanych przez spółki z Grupy, co może mieć istotnie negatywny wpływ na ich rentowność. Podobnie w przypadku obiektów komercyjnych, przeznaczonych pod najem, istniejąca bądź zmieniająca się infrastruktura sąsiadująca z tym obiektem, będzie miała wpływ na ocenę jej atrakcyjności przez najemców. W szczególności negatywny wpływ na wartość dochodów z najmu oraz wartość takiej nieruchomości w momencie jej sprzedaży w całości dla inwestora finansowego może mieć: (i) zmiana lub wprowadzenie niekorzystnego planu zagospodarowania przestrzennego i związane z tym okoliczne inwestycje a nawet spadek atrakcyjności danej lokalizacji; (ii) odroczenie lub odstąpienie przez organy samorządowe oraz podmioty prywatne od realizacji zaplanowanych prac związanych z rozbudową infrastruktury (np. rozbudowa infrastruktury drogowej, kolejowej, metro, kanalizacja i wodociągi, etc.); (iii) konieczność ponoszenia dodatkowych kosztów związanych z modernizacją bądź adaptacją sąsiadującej infrastruktury na własny koszt właściciela nieruchomości w celu uzyskania bądź przywrócenia atrakcyjnych lub funkcjonalnych walorów obiektu dla najemców. Powyższe ryzyka mogą wpływać negatywnie na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

---

**Ryzyko związane z ustawą o ochronie praw nabywców mieszkań**

W dniu 29 kwietnia 2012 r. weszła w życie Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, tzw. ustawa deweloperska. Większość jej zapisów obejmuje inwestycje rozpoczęte przez deweloperów po tej dacie.

Ustawa reguluje stosunki między deweloperami a kupującymi mieszkania osobami fizycznymi. Ustawa wprowadza dla deweloperów szereg obowiązków o różnym stopniu kosztowności i uciążliwości.

Ww. ustawa wprowadza m.in. następujące regulacje:

- umowa przedwstępna musi być podpisywana w formie aktu notarialnego, a roszczenie nabywcy uwzględnione w księdze wieczystej;
- wpłaty klientów i budowana nieruchomość wyłączane są z masy upadłościowej, mogą być także gwarantowane przez ubezpieczyciela i banki;
- deweloper będzie musiał przygotować obszerny prospekt informacyjny o inwestycji, swoich dokonaniach i sytuacji finansowej;
- środki od klientów muszą być obowiązkowo przechowywane na rachunku powierniczym.

Na wielu rozwiniętych rynkach nieruchomości powszechnie stosowane są rachunki powiernicze. Klient dewelopera wpłaca kolejne raty na specjalny rachunek, a bank przekazuje pieniądze deweloperowi po ukończeniu poszczególnych etapów budowy lub dopiero na zakończenie inwestycji. Ustawa przewiduje cztery formy przechowywania środków od klientów:

- na zamkniętym rachunku powierniczym;
- na otwartym rachunku powierniczym z gwarancją ubezpieczeniową;
- na otwartym rachunku powierniczym z gwarancją bankową;
- na otwartym rachunku powierniczym.

W przypadku zastosowania rachunku zamkniętego wypłata zdeponowanych środków następuje jednorazowo, po przeniesieniu praw do lokali na nabywców. Z rachunku otwartego deweloper otrzymuje środki zgodnie z postępowaniem robót budowlanych. Dodatkowa gwarancja ma natomiast zabezpieczyć nabywcę na wypadek upadłości firmy.

Wprowadzenie na krajowym rynku mieszkaniowym obligatoryjnego stosowania rachunków powierniczych powoduje konieczność uzupełnienia brakującego finansowania ze środków własnych lub poprzez finansowanie dłużne. Prowadzi to do wzrostu kosztów deweloperów co może negatywnie przełożyć się na ich wyniki finansowe. Z drugiej strony wprowadzenie obowiązku stosowania rachunków powierniczych może wpłynąć na zwiększenie zaufania klientów do firm deweloperskich i tym samym zwiększenie liczby sprzedawanych mieszkań.

Dodatkowo w ww. ustawie przewidziano obowiązek uprzedniego uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie przed dokonaniem przez nabywcę wpłaty ostatniej raty ceny za lokal mieszkalny, przed dokonaniem odbioru takiego lokalu oraz przed zawarciem umowy przenoszącej własność lokalu.

---

**Ryzyko likwidacji otwartych rachunków powierniczych**

W opublikowanym w czerwcu 2018 r. projekcie tzw. Ustawy deweloperskiej, która 4 czerwca trafiła do konsultacji publicznych, Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów zaproponował likwidację otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych, co będzie oznaczać konieczność wykorzystywania każdorazowo zamkniętych rachunków powierniczych. Zmiana ta może oznaczać wzrost kosztów prowadzenia inwestycji mieszkaniowych. Deweloper nie mając możliwości dostępu do wpłat klientów przechowywanych na zamkniętym rachunku powierniczym będzie musiał w większym stopniu finansować inwestycję celowym kredytem bankowym lub innymi źródłami finansowania dłużnego.

Ponadto brak możliwości finansowania kosztów budowy środkami wpłaconymi przez nabywców mieszkań, a w konsekwencji konieczność finansowania projektów kredytami bankowymi może doprowadzić do istotnego wzrostu zapotrzebowania na kredyt wśród deweloperów mieszkaniowych. Istnieje ryzyko przekroczenia przez deweloperów maksymalnych limitów ustalonych przez banki (dla całej branży oraz dla poszczególnych podmiotów), co może spowodować ograniczenie skali nowych projektów mieszkaniowych.

**Ryzyko postawienia zarzutu stosowania niedozwolonych klauzul umownych**

Ryzyko wiąże się z przepisami ustawy z dnia 16 lutego 2007 roku o ochronie konkurencji i konsumentów. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (UOKiK) może nałożyć na przedsiębiorcę karę w wysokości nie większej niż 10% obrotu osiągniętego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary, jeżeli przedsiębiorca ten, chociażby nieumyślnie, dopuścił się praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów. Przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy.

Ryzyko nałożenia kary wskazanej powyżej wynika z dwóch czynników. Po pierwsze, katalog zachowań będących praktykami naruszającymi zbiorowe interesy konsumentów nie jest zamknięty, ustawa wylicza takie praktyki tylko przykładowo. Oznacza to, że UOKiK może uznać określone zachowanie rynkowe spółek z Grupy za praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów, mimo że nie jest ono wyraźnie wskazane w ustawie i nałożyć karę na spółkę dopuszczającą się takiego naruszenia, chociażby stosowała taką praktykę nieumyślnie. Po drugie, ryzyko polega na możliwości uznania klauzul umownych zawartych we wzorcach umów, stosowanych przez spółki z Grupy za klauzule niedozwolone. Zdecydowana większość umów zawieranych przez spółki z Grupy to umowy z konsumentami. Zgodnie z kształtującą się linią orzecznictwa sądów, w szczególności Sądu Najwyższego, postanowienia umieszczone w rejestrze postanowień niedozwolonych należy interpretować rozszerzająco i za niedozwolone uznawać nie tylko postanowienia o brzmieniu pokrywającym się z postanowieniem figurującym w tym rejestrze, lecz także postanowienia podobne. Zakres podobieństwa postanowienia umownego stosowanego przez przedsiębiorcę do postanowienia wpisanego do rejestru może decydować o uznaniu danego postanowienia za niedozwolone. Nawet

jeśli w ocenie danej spółki postanowienia umowne stosowane przez nią w umowach z konsumentami nie są podobne do postanowień wpisanych do rejestru, istnieje ryzyko, iż UOKiK zakwalifikuje określone postanowienie za niedozwolone i na tej podstawie nałoży karę. W celu ograniczenia niniejszego ryzyka spółki z Grupy konsultują zapisy umów korzystając z usług niezależnych kancelarii prawnych.

**Ryzyko związane z wpływem większościowego akcjonariusza**

Na dzień Noty Informacyjnej większościovym akcjonariuszem Emitenta, posiadającym pośrednio, poprzez spółkę Książek Holding sp. z o.o. i bezpośrednio łącznie 29.591.523 akcji stanowiących 71,04% kapitału zakładowego Emitenta i uprawniających do wykonywania 71,04% głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta jest pan Mariusz Wojciech Książek – Prezes Zarządu Marvipol Development S.A. Ponadto Książek Holding sp. z o.o. posiada pewne uprawnienia w zakresie powoływania i odwoływania części członków organów Emitenta. Zakres uprawnień przyznanych spółce Książek Holding Sp. z o.o. oraz uprawnień związanych z posiadaniem przez Mariusza Wojciecha Książek pośrednio i bezpośrednio udziałem w kapitale zakładowym Emitenta może prowadzić do sytuacji, w której pozostali akcjonariusze będą mieć niewielki wpływ na sposób zarządzania i funkcjonowania Emitenta. Ponadto sposób wykonywania tych uprawnień może nie być zbieżny z zamierzeniami pozostałych akcjonariuszy Emitenta.

**Ryzyko związane z zawieraniem transakcji z podmiotami powiązanymi**

W toku prowadzonej działalności podmioty z Grupy oraz inne podmioty powiązane z Emitentem dokonują pomiędzy sobą transakcji gospodarczych, które umożliwiają efektywne prowadzenie ich działalności gospodarczej i obejmują, między innymi, wzajemne świadczenie usług, sprzedaż towarów, aktywów, finansowanie (poprzez pożyczki lub obligacje) oraz inne transakcje, w tym mające na celu optymalizację ich działalności. Z uwagi na szczególne przepisy podatkowe, dotyczące niezbędnych warunków transakcji, zawieranych przez podmioty powiązane, w tym w szczególności w odniesieniu do stosowanych w tych transakcjach cen („ceny transferowe”) oraz innych istotnych warunków, jak również wymogów dokumentacyjnych, odnoszących się do takich transakcji, a także z uwagi na rosnącą świadomość organów podatkowych w zakresie problematyki cen transferowych i warunków transakcji pomiędzy podmiotami powiązanymi, nie można wykluczyć, iż Emitent może być w przyszłości przedmiotem kontroli lub czynności sprawdzających podejmowanych przez organy podatkowe w powyższym zakresie. Ponadto na gruncie dotychczasowej praktyki podatkowej, działania podatników o charakterze wykraczającym poza standardowe operacje, cechujące dany rodzaj działalności, w wyniku których mogli oni zmniejszyć swoje zobowiązania podatkowe, również narażone są na zarzut unikania opodatkowania. Także w sferze legislacyjnej pojawiają się tendencje do wdrażania regulacji mających na celu umożliwienie organom podatkowym skuteczne stawianie takich zarzutów w zakresie takich działań. Z drugiej strony występuje także przeciwna tendencja

w sferze regulacyjnej oraz praktyki sądowej. Stąd też dotychczasowa praktyka jest niejednorodna i charakteryzuje się zarówno występowaniem spraw, w których organy podatkowe negowały różnorodne transakcje pomiędzy podmiotami powiązanymi (w szczególności o charakterze „planowania podatkowego”), jak i spraw, w których podatnicy skutecznie byli w stanie obronić się przed tego typu zarzutami.

Co do zasady, ceny lub wysokość wynagrodzenia ustalane w każdej transakcji pomiędzy podmiotami powiązanymi powinny odzwierciedlać wartość rynkową danego przedmiotu transakcji. W przypadku różnic pomiędzy wartością rynkową a ustaloną w danej czynności wartością transakcyjną istnieje ryzyko podjęcia przez organy podatkowe działań zmierzających do ustalenia ceny lub wartości, właściwej w ocenie organu. Pomimo iż dotychczas taki przypadek nie wystąpił w praktyce, ewentualne zakwestionowanie przez organy podatkowe warunków transakcji realizowanych z udziałem podmiotów powiązanych, w tym w szczególności ich warunków cenowych, terminów płatności, celowości lub innych istotnych warunków takich transakcji (z punktu widzenia poziomu realizowanych przychodów, które mogą w szczególności zostać uznane za niedoszacowane w konkretnej transakcji, lub wysokości i celowości ponoszonych kosztów, które mogą spotkać się z zarzutem ich zawyżenia), włączając w to także transakcje związane z realizacją praw z akcji Emitenta, innych uprawnień korporacyjnych lub sprzedaży aktywów, jest możliwe w przypadku, gdyby Emitent lub podmioty powiązane Emitenta nie były w stanie udokumentować zasadności i sposobu kalkulacji cen przyjętych w danej transakcji, lub sposobu wyceny przedmiotu transakcji, wysokości ponoszonych wydatków, faktu realizacji poszczególnych świadczeń i ich zakresu, lub przedstawić stosownej dokumentacji cen transakcyjnych w zakresie wymaganym przepisami prawa podatkowego (w szczególności art. 9a Ustawy o PDOP). W konsekwencji może to doprowadzić do oszacowania poziomu deklarowanych przychodów i kosztów podatkowych przez organy podatkowe, co w przypadku podwyższenia przez organ poziomu deklarowanych przychodów lub zakwestionowania określonych kosztów może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową i wyniki Grupy. Może mieć to również wpływ na inne rozliczenia podatkowe (np. podatek od czynności cywilnoprawnych lub podatek od towarów i usług).

#### **Ryzyko związane z potencjalnymi konfliktami interesów**

Pomiędzy członkami Zarządu, Rady Nadzorczej oraz akcjonariuszami Emitenta mogą pojawić się potencjalne konflikty interesów. Nie można również wykluczyć ryzyka związanego z zaistnieniem konfliktu interesów pomiędzy interesami członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej oraz interesami Emitenta, co mogłoby negatywnie wpływać na podejmowane przez Zarząd oraz Radę Nadzorczą decyzje istotne dla działalności Emitenta.

#### **Ryzyko utraty wysoko wykwalifikowanej kadry zarządzającej i kadry kierowniczej**

Czynnikiem niezbędnym dla działalności i rozwoju Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. jest wiedza oraz doświadczenie wysoko wykwalifikowanych pracowników i kadry zarządzającej. Grupa



Kapitałowa Marvipol Development S.A. intensywnie wspiera rozwój i wzrost kompetencji średniego szczebla zarządzania, tak żeby przypadki odejścia pojedynczych pracowników i menadżerów, nie powodowały dezorganizacji bieżącej działalności. Istnieje ryzyko, iż utrata kluczowych pracowników oraz współpracowników może wpłynąć krótkoterminowo na efektywność działania Grupy. Konkurencja na rynku pracodawców może także zwiększyć ponoszone przez nią koszty pracy, co w efekcie wpłynie na wyniki finansowe Grupy.

Szybki rozwój wymaga także zatrudniania wysoko kwalifikowanych kadr, co przy ograniczonej liczbie osób z wysokimi kwalifikacjami może spowodować trudności z pozyskaniem kadr, a co za tym idzie spowolnienie tempa wzrostu. Grupa Kapitałowa Marvipol Development S.A. minimalizuje ryzyko związane z utratą kluczowych pracowników poprzez ograniczanie ich odpływu, co realizuje się przez zapewnianie atrakcyjnych warunków zatrudnienia. Ponadto, Grupa Kapitałowa Marvipol Development S.A. tak określa zakresy obowiązków związanych z danymi funkcjami lub stanowiskami, by w miejsce brakującego kluczowego pracownika stosowne obowiązki, czasowo mogły być kontynuowane lub wykonywane przez inne osoby z organizacji. Rozwiązanie to pozwala uniknąć długotrwałych przestojów rozpoczętych procesów.

#### **Ryzyko związane z problemem potencjalnych roszczeń dotyczących tzw. gruntów warszawskich**

W wyniku prowadzonej w Polsce w latach powojennych nacjonalizacji wiele nieruchomości znajdujących się w rękach osób prawnych i fizycznych zostało przejętych na rzecz Skarbu Państwa, w niektórych przypadkach z naruszeniem obowiązującego wówczas prawa. Pomimo, iż dotychczas nie uchwalono ustawy w pełni regulującej proces repriwatyzacji w Polsce, byli właściciele nieruchomości lub ich następcy prawni mogą obecnie występować do organów administracji z wnioskami o stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnych, na mocy których nieruchomości zostały im odebrane. Niektóre nieruchomości, na których były, są lub mogą być prowadzone inwestycje deweloperskie spółek z Grupy znajdują się na terenie objętym działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (tzw. dekret o gruntach warszawskich). Istnieje ryzyko, iż byli właściciele działek wchodzących w skład tych nieruchomości wystąpią z roszczeniami repriwatyzacyjnymi, o ile przejęcie gruntów na podstawie dekretu o gruntach warszawskich nastąpiło niezgodnie z przepisami. Pomimo, iż przed nabyciem nieruchomości spółki z Grupy badają kwestie związane z prawdopodobieństwem wystąpienia roszczenia o zwrot majątku, to wyniki takiego badania nie zawsze są rozstrzygające i nie można wykluczyć, że w przyszłości zostaną wniesione roszczenia repriwatyzacyjne dotyczące nieruchomości przez nie posiadanych. Nie można zatem wykluczyć ryzyka, iż tego typu roszczenia podnoszone w przyszłości mogą mieć istotny wpływ na ich działalność. Zaistnienie takich okoliczności może spowodować wzrost kosztów realizacji inwestycji deweloperskich, opóźnić lub uniemożliwić ich realizację, co może mieć istotnie negatywny wpływ na sytuację finansową lub wyniki Grupy. W pewnym stopniu wskazane kwestie normalizuje (przewidując odmowę ewentualnego zwrotu

nieruchomości we wskazanych ustawą przypadkach) tzw. Mała ustawa repriwatyzacyjna, która weszła w życie z dniem 17 września 2016 r. Nowelizacja została uchwalona 25 czerwca 2015 r., jednak jej publikacja nastąpiła dopiero 17 sierpnia 2016 r. Ma to związek z zaskarżeniem projektu ustawy do Trybunału Konstytucyjnego przez Prezydenta RP, kwestionującego konstytucyjność nowych rozwiązań, które mogą prowadzić do utraty przez byłych właścicieli uprawnień do odszkodowań za utraconą własność. W tej sprawie Trybunał Konstytucyjny wydał wyrok z dnia 19 lipca 2016 r., sygn. akt Kp 3/15, w którym uznał, że projektowane zmiany są zgodne z ustawą zasadniczą.

### **Ryzyko związane z brakiem planów zagospodarowania przestrzennego**

Znaczna część terenów zarówno na terenie Polski, jak i na obszarze Miasta Stołecznego Warszawy nie jest objęta obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego, co powoduje istotne utrudnienia w uzyskiwaniu pozwoleń na budowę. W szczególności, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie wówczas, jeżeli są spełnione liczne warunki, m.in. gdy co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii oraz intensywności zabudowy i wykorzystania terenu. Brak obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego terenów pod projekty może powodować istotne problemy z uzyskaniem pozwolenia na budowę, co może prowadzić do opóźnienia realizacji projektów inwestycyjnych, w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy. Spółki z Grupy strategicznie szukają gruntów, które szybko mogą być wprowadzone do realizacji i posiadają plany zagospodarowania.

### **Ryzyko wynikające z rozbieżności danych wpisanych w księgach wieczystych i rejestrze gruntów**

Dane wpisane w księgach wieczystych prowadzonych dla nieruchomości nie zawsze są zgodne z danymi ujawnionymi w ewidencji gruntów i budynków, w szczególności w zakresie danych o numerach i powierzchni działek ewidencyjnych, jak również danych o osobach władających danym gruntem. Sytuacja taka może spowodować konieczność uzgodnienia tych danych, a wobec czasochłonności takiej procedury, opóźnić ustanowienie odrębnej własności lokali, co może w sposób negatywny wpłynąć na wyniki finansowe Grupy. Spółki z Grupy w celu zminimalizowania przedmiotowego ryzyka na bieżąco weryfikują dane wpisane w księgach wieczystych i rejestrze gruntów.

### **Ryzyko wynikające ze wzrostu stóp procentowych**

Inwestycje deweloperskie realizowane przez Grupę finansowane są w części ze środków pozyskanych z kredytów bankowych oraz obligacji Emitenta o zmiennym oprocentowaniu. Wzrost stóp



procentowych skutkujący wzrostem ceny pieniądza na rynku może przyczynić się do obniżenia rentowności realizowanych inwestycji, jak również może wpłynąć w znaczący sposób na popyt klientów na kredyty hipoteczne, stanowiące podstawowe źródło finansowania zakupu nieruchomości sprzedawanych przez spółki z Grupy, co w konsekwencji może w znaczący sposób przyczynić się do pogorszenia wyników finansowych Grupy. Grupa w większości przypadków nie zabezpiecza się przed ryzykiem stopy procentowej. Zabezpieczenia ryzyka stóp procentowych zostało ustanowione w przypadku kredytów udzielonych na sfinansowanie projektów magazynowych, jednak ze względu na przyjętą formułę formalno – prawną i działalność spółek celowych za pośrednictwem których realizowane są projekty magazynowe (tj. na dzień Noty Informacyjnej: PDC IC 37 Sp. z o.o., PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o. i PDC Industrial Center 72 sp. z o.o., PDC Industrial Center 80 sp. z o.o., PDC Industrial Center 81 Sp. z o.o., PDC Industrial Center 82 Sp. z o.o., PDC Industrial Center 84 Sp. z o.o., PDC Industrial Center 92 Sp. z o.o. PDC Industrial Center 94 Sp. z o.o.), zobowiązanie nie wchodzi i nie wlicza się do zobowiązań Grupy.

### **Ryzyko utraty płynności finansowej**

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

## **3.2. Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy Emitenta**

### **3.2.1. Czynniki ryzyka związane z mieszkaniową działalnością deweloperską**

#### **Ryzyka towarzyszące realizacji przedsięwzięć deweloperskich**

Przedsięwzięcia deweloperskie wymagają znacznego zaangażowania kapitałowego i są, ze swej istoty, obarczone różnymi ryzykami. Takie ryzyka obejmują w szczególności: (i) nieuzyskanie lub wzruszenie uzyskanych już pozwoleń, zezwoleń czy innych decyzji administracyjnych niezbędnych do realizacji inwestycji zgodnie z planami Grupy; (ii) opóźnienie rozpoczęcia lub zakończenia budowy; (iii) wzrost kosztów inwestycji ponad poziom założony w budżecie; (iv) problemy dotyczące realizacji budowy przez wykonawców lub ich podwykonawców; (v) niedobór materiałów lub sprzętu budowlanego; (vi) nieszczęśliwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne; (vii) brak możliwości uzyskania pozwoleń umożliwiających oddanie budynku do użytkowania lub innych wymaganych pozwoleń; (viii) zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów. Wystąpienie którejkolwiek z powyższych okoliczności może spowodować opóźnienia w zakończeniu inwestycji, wzrost kosztów lub utratę przychodów z takiego przedsięwzięcia, zablokowanie zainwestowanych środków, a w niektórych przypadkach brak możliwości zakończenia inwestycji. Może to mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy.

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

Typową praktyką rynkową, dotyczącą również spółek z Grupy, jest zawieranie umowy na realizację inwestycji deweloperskich w formule generalnego wykonawstwa. Kwoty wynagrodzenia dla wykonawców i zleceniobiorców są wcześniej przez generalnego wykonawcę określone i pozwalają na realizację przedsięwzięć zgodnie z przyjętymi budżetami. Ryzyko zmian cen (np. materiałów lub robocizny) przeniesione jest więc zasadniczo na wykonawców i zleceniobiorców. Niemniej jednak, koszty realizacji budowy mogą ulegać zmianie wskutek wielu czynników, nieprzewidzianych przez generalnego wykonawcę, między innymi z uwagi na: (i) zmianę zakresu inwestycji oraz zmiany w projekcie architektonicznym; (ii) wzrost cen materiałów budowlanych; (iii) niedobór wykwalifikowanych pracowników lub wzrost kosztów ich zatrudnienia; (iv) niewykonanie prac przez wykonawców w uzgodnionych terminach i w uzgodnionym standardzie akceptowalnym dla zamawiającego, (v) dobór niewłaściwej technologii na wstępnym etapie budowy. Z punktu widzenia spółek z Grupy pojawia się zatem ryzyko związane z utratą przez wykonawców czy generalnego wykonawcy płynności finansowej, co może wpłynąć na jakość i terminowość realizacji zleconych im prac. Utrata płynności finansowej może, w skrajnych przypadkach, doprowadzić do całkowitego zaprzestania prac przez wykonawcę robót budowlanych i spowodować konieczność jego zastąpienia. Spółki z Grupy, prowadzące działalność deweloperską mieszkaniową, starają się ograniczać takie ryzyko poprzez:

- utrzymywanie długoterminowych relacji z grupą sprawdzonych wykonawców robót budowlanych – spółki z Grupy współpracują z największymi i najsolidniejszymi generalnymi wykonawcami na rynku, tj. przede wszystkim Warbud S.A., HOCHTIEF Polska S.A., Eiffage Polska Sp. z o.o.;
- każdorazową weryfikację danych finansowych danego generalnego wykonawcy na etapie przetargu;
- zapisy umowne we wszystkich zawieranych umowach z generalnymi wykonawcami umożliwiające zmianę generalnego wykonawcy w przypadku niewywiązywania się przez niego ze zlecenia;
- zapisy umowne zgodnie z którymi zerwanie umowy lub opóźnienie wykonania przez generalnego wykonawcę są obwarowane karami umownymi do 10% wartości kontraktu, z możliwością dochodzenia wyższych przed sądem;
- bankowe gwarancje dobrego wykonania w wysokości 10% kontraktu netto;
- zabezpieczenie umów zawieranych z generalnymi wykonawcami Construction All Risk (CAR) ubezpieczeniem do 100% wysokości umowy;
- zawieranie umów realizacyjnych na relatywnie krótki okres czasu (do dwóch lat).

Niemniej jednak opóźnienia i koszty związane ze zmianą wykonawcy (w tym generalnego wykonawcy) wpłynąć mogą negatywnie na rentowność przedsięwzięcia deweloperskiego. Może to niekorzystnie wpłynąć na działalność i sytuację finansową Grupy.

Spółki z Grupy identyfikują ryzyko związane ze sporami z generalnymi wykonawcami, nie są one jednak częstym zjawiskiem. Historyczne i obecne spory które można uznać za istotne z punktu widzenia Grupy to:

- w sprawie inwestycji Bielany Residence, Marvipol S.A. (obecnie: Marvipol Development S.A.) w dniu 21 października 2016 r. złożył w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy, XV Wydziale Gospodarczym wniosek o zażalenie do próby ugodowej spółki Strabag sp. z o.o. z siedzibą w Pruszkowie, domagając się od tej spółki dobrowolnej zapłaty odszkodowania za wady budynków powstałe w ramach realizacji przez Zażalwanego jako generalnego wykonawcę, łączącej go z Marvipol S.A. (obecnie: Marvipol Development S.A.) umowy o roboty budowlane. Umowa, na podstawie której Marvipol S.A. (obecnie: Marvipol Development S.A.) dochodzi zapłaty, dotyczy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym w Warszawie przy ul. Sokratesa 9 wraz z infrastrukturą. Na posiedzeniu wyznaczonym na 2 marca 2017 r. nie doszło do zawarcia ugody. W dniu 7 czerwca 2017 roku, Marvipol S.A. (obecnie: Marvipol Development S.A.) zawarł ze Wspólnotą Mieszkaniową „Bielany Residence” (uprawnioną do dochodzenia roszczeń) oraz Strabag Sp. z o.o. porozumienie, na mocy którego Strabag Sp. z o.o. zobowiązał się zapłacić kwotę 250.000,00 zł (słownie: dwieście pięćdziesiąt tysięcy złotych) zamiast usunięcia wad w zakresie obejmującym płytki w ciągach komunikacyjnych oraz okładziny portali windowych, w zamian za co Wspólnota Mieszkaniowa „Bielany Residence” oświadczyła że jej zapłata wyczerpuje wszelkie roszczenia wobec Marvipol S.A. (obecnie: Marvipol Development S.A.) z tytułu wad wskazanych w treści porozumienia, a Marvipol S.A. (obecnie: Marvipol Development S.A.) oświadczył, że zapłata kwoty przez Strabag Sp. z o.o. wyczerpuje całość roszczeń Marvipol S.A. (obecnie: Marvipol Development S.A.) wobec Strabag Sp. z o.o. z tytułu ww. wad. Ponadto, na dzień Noty Informacyjnej, w dalszym ciągu trwają rozmowy ugodowe z firmą Strabag sp. z o.o. w pozostałych aspektach zgłoszonych w zażaleniu do próby ugodowej;
- na dzień Noty Informacyjnej Emitent posiada informację, iż Wspólnota Mieszkaniowa „Bielany Residence” złożyła w sądzie pozew o zapłatę kwoty 590 781,00 zł tytułem odszkodowania za straty energetyczne spowodowane, zdaniem powoda, nieprawidłowo działającą instalacją wentylacyjną. Pozew, na dzień Noty Informacyjnej nie został Emitentowi doręczony, natomiast informacja za została zidentyfikowana poprzez regularny monitoring spraw zawisłych w sądach i mogących dotyczyć spółek z Grupy.

#### **Ryzyko związane z koncentracją działalności deweloperskiej mieszkaniowej na warszawskim rynku mieszkaniowym**

Obecnie większość aktywów Grupy wykorzystywanych jest do realizacji projektów mieszkaniowych w Warszawie. W związku z tym, w krótkim i średnim horyzoncie czasowym, przychody i zyski generowane przez Grupę 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. Równocześnie znajomość otoczenia rynkowego, know-how i doświadczenie zdobyte podczas kilkudziesięciu lat działalności na warszawskim rynku nieruchomości są jedną z najmocniejszych stron Grupy.

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

#### **Ryzyko związane z możliwością nabycia kolejnych gruntów oraz z cenami lokali**

Rozwój Grupy w istotnym stopniu zależy od zdolności pozyskiwania atrakcyjnych terenów pod nowe projekty deweloperskie po konkurencyjnych cenach oraz od ich właściwego wykorzystania. Pozyskanie gruntów w celu realizacji projektów deweloperskich w przyszłości może być trudniejsze lub bardziej kosztowne niż dotychczas z przyczyn takich jak: (i) silna konkurencja na rynku nieruchomości; (ii) czasochłonny proces uzyskiwania pozwoleń administracyjnych i innych niezbędnych decyzji, zgód i pozwoleń; (iii) brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego; (iv) ograniczona dostępność terenów z odpowiednią infrastrukturą; (v) wprowadzenie ustawy o ograniczeniu obrotu ziemią rolną.

Rentowność działalności deweloperskiej Grupy zależy również bezpośrednio od poziomu cen mieszkań w Polsce, a w szczególności w Warszawie. Nadpodaż mieszkań wywołana zbyt dużą liczbą dostępnych lokali może negatywnie wpływać na ceny mieszkań na rynku, na którym działa Grupa. Na ceny mieszkań mogą też wpływać ceny usług przedsiębiorstw zajmujących się generalnym wykonawstwem i działalnością budowlaną. Jednak może też zaistnieć sytuacja, że ceny mieszkań nie wzrosną, pomimo wzrostu kosztów usług budowlanych. Takie niekorzystne kształtowanie się relacji cen mieszkań do kosztów budowy wpłynęłoby negatywnie na rentowność przedsięwzięcia deweloperskiego.

Wszystkie powyższe czynniki, w przypadku ich wystąpienia, mogą mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy.

#### **Ryzyko związane z roszczeniem wobec wykonawców oraz dewelopera z tytułu sprzedaży mieszkań**

Typową praktyką rynkową, dotyczącą również spółek z Grupy, jest zawieranie umów dotyczących generalnego wykonawstwa i podzlecenia części prac poszczególnym wykonawcom. Wykonawcy robót budowlanych udzielają z kolei gwarancji na realizowane prace. Pomimo to, istnieje ryzyko wejścia w spór z wykonawcą. Może to doprowadzić do opóźnień w realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub do przekroczenia jego kosztów. Wykonawca może również nie być w stanie całkowicie zaspokoić ewentualnych roszczeń dewelopera. W konsekwencji deweloper, który jest bezpośrednio odpowiedzialny wobec nabywców mieszkań, może nie być w stanie zrekompensować sobie w pełni kosztów, jakie poniesie z tytułu niezrealizowania lub opóźnienia w realizacji inwestycji przez

wykonawcę, jak również z tytułu spowodowanych przez niego usterek sprzedawanych lokali. Może to w istotnie negatywny sposób wpłynąć na działalność i sytuację finansową Grupy.

Spółki z Grupy, działając jako deweloper, narażone są ponadto na inne ryzyka związane ze sprzedażą mieszkań, których nie mogą przenieść na wykonawców. Może to dotyczyć np. treści zawieranych umów z klientami lub innymi wykonawcami, wydłużającego się terminu uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku, wystąpienia wad prawnych itp.

Wystąpienie w przyszłości przez klientów z tego typu roszczeniami może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy.

#### **Ryzyko związane z niekorzystnymi warunkami gruntowymi**

Przy nabywaniu gruntów pod nowe inwestycje deweloperskie przez spółki z Grupy, przeprowadzana jest analiza geotechniczna pozyskiwanego gruntu. Ze względu na ograniczenia tej analizy, nie można wykluczyć, iż w trakcie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego wykonawca napotka nieprzewidziane trudności, które mogą spowodować opóźnienie lub zwiększyć koszty przygotowania gruntu pod budowę, takie jak np. znaleziska archeologiczne. Czynniki takie mogą mieć wpływ na koszty lub harmonogram realizacji danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub wręcz uniemożliwić jego realizację w planowanej formie. Może to mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy.

#### **Ryzyko związane z nabywaniem nieruchomości o skomplikowanym stanie prawnym**

Z uwagi na niewystarczającą podaż terenów nadających się pod duże inwestycje mieszkaniowe, w niektórych przypadkach spółka z Grupy może zdecydować się na skup terenów od dużej grupy osób fizycznych, w celu skomasowania gruntu pod inwestycje. Niektóre działki będące przedmiotem zainteresowania nabywcy mogą mieć jednak nieuregulowany stan prawny i wymagać uprzedniego przeprowadzenia postępowania o zasiedzenie, postępowania spadkowego, ustaleń dotyczących drogi dojazdowej, przyłączy mediów i infrastruktury technicznej, itp. Może wystąpić sytuacja, że dana spółka z Grupy zobowiąże się bezwarunkowo do nabycia pozostałych działek położonych w rejonie planowanej inwestycji. W takim przypadku istnieje ryzyko, iż pomimo znacznych nakładów na zakup gruntu nabywca nie nabędzie wszystkich działek niezbędnych do jej realizacji zgodnie z założeniami. W takim przypadku nabywca będzie zmuszony zmienić plany inwestycyjne i zaprojektować budowę na mniejszym terenie, co może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Grupy.

#### **Ryzyko związane z niezgodnością planów inwestycyjnych z umową o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste**

Niektóre inwestycje deweloperskie spółek z Grupy realizowane są na gruntach należących do Skarbu Państwa lub do Miasta Stołecznego Warszawy, oddanych w użytkowanie wieczyste. Zgodnie z wymogami ustawowymi, umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste powinny

określać sposób korzystania z gruntu. Jeżeli oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste następuje w celu wzniesienia na działce budynków lub innych urządzeń, umowa powinna określać m.in. termin rozpoczęcia i zakończenia robót oraz rodzaj zabudowy. Niektóre umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste mogą przewidywać inny sposób wykorzystania niż zamierzony przez dewelopera (tj. spółkę z Grupy). W takich przypadkach deweloper podejmie działania w celu zmiany przez właściciela gruntu (np. Skarb Państwa lub Miasto Stołeczne Warszawy) sposobu korzystania z nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste. Istnieje jednak ryzyko, iż właściciel nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste nie wyrazi zgody na zmianę sposobu korzystania z gruntu bądź zażąda z tego tytułu dodatkowego wynagrodzenia bądź opłaty.

Ponadto, zgodnie z przepisami, umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste może ulec rozwiązaniu przed upływem określonego w niej terminu, jeżeli wieczysty użytkownik korzysta z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie, w szczególności, jeżeli wbrew umowie użytkownik nie wznosił określonych w niej budynków lub urządzeń.

Grupa posiada inwestycje (Riviera Park, Central Park Ursynów, Cascade Residence oraz Unique Tower) realizowane na gruntach w użytkowaniu wieczystym. Są to tereny przemysłowe, a nie wszystkie umowy użytkowania wieczystego określają terminy rozpoczęcia czy zakończenia robót oraz rodzaju zabudowy. Na dzień Noty Informacyjnej, spółka zależna Emitenta podpisała (w dniu 29 grudnia 2016 r.) umowę zmiany umowy oddania gruntu w użytkowanie wieczyste dotyczącą osiedla Riviera Park. W świetle zawartej umowy nieruchomość została przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z uzupełniającą funkcją usługową, a stawka opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste wynosić będzie 1%. Spółka zobowiązała się jednocześnie do rozpoczęcia zabudowy nieruchomości w terminie 2 lat oraz jej zakończenia w terminie 6 lat. W świetle właściwych przepisów termin może zostać przedłużony na wniosek użytkownika w przypadku, gdy termin zabudowy nie mógł zostać dotrzymany z przyczyn niezależnych od użytkownika. Umowa taka ogranicza znacznie wspomniane wyżej zagrożenia. Istnieje jednak ryzyko, iż w przypadku niedotrzymania terminu określonego w umowie wieczystej dzierżawy, umowa taka mogłaby być rozwiązana, co mogłoby mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy.

### **Ryzyko odpowiedzialności związanej z użytkowaniem gruntu w aspekcie przepisów ochrony środowiska**

Zgodnie z polskim prawem podmioty użytkujące grunty, na których znajdują się substancje niebezpieczne lub inne zanieczyszczenia, albo na których doszło do niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu, mogą zostać zobowiązane do ich usunięcia, ponoszenia kosztów rekultywacji lub zapłaty administracyjnych kar pieniężnych. Nie można wykluczyć ryzyka, że w przyszłości Emitent lub spółka z Grupy może być zobowiązana do zapłaty odszkodowań, administracyjnych kar pieniężnych czy ponoszenia kosztów rekultywacji wynikających z zanieczyszczenia środowiska na gruntach posiadanych lub nabywanych przez Grupę. Może to mieć



negatywny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy. Ryzyka te są minimalizowane poprzez przeprowadzane audyty techniczne mające miejsce przed nabyciem nieruchomości i stosowne zapisy umów nabycia w zakresie odpowiedzialności zbywcy za szkody w środowisku. Należy zaznaczyć, że są to ryzyka związane z zanieczyszczeniem gleby lub ziemi, a więc tzw. odpowiedzialnością za szkody w środowisku na podstawie przepisów Prawa ochrony środowiska oraz Ustawy o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie. Na dzień Noty Informacyjnej, Emitent posiada wiedzę na temat zanieczyszczenia gruntu w Gdańsku przy ul. Toruńskiej, tj. Dwie Motławy. W porozumieniu z lokalnymi organami nadzoru podjęte zostaną czynności związane z remediacją gruntu.

### **Ryzyko związane z nieefektywnością systemu ksiąg wieczystych**

Istniejący obecnie w Polsce system ksiąg wieczystych jest niewystarczająco efektywny, w szczególności z uwagi na opóźnienia z jakimi istotne zdarzenia prawne mogą być ujawniane w księgach wieczystych. Co do zasady, z uwagi na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych, osoba dokonująca czynności prawnej o skutkach rozporządzających z osobą uprawnioną według treści księgi wieczystej nabywa własność lub inne prawo rzeczowe, choćby właścicielem był w rzeczywistości inny podmiot, chyba że nabywca wiedział lub z łatwością mógł się dowiedzieć o niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym. Z uwagi na możliwe opóźnienia ujawniania w księgach wieczystych zmian podmiotów będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości oraz powyższą zasadę rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych obrót nieruchomościami wiąże się z ryzykiem nabycia nieruchomości od osoby nieuprawnionej, lecz ujawnionej w księdze wieczystej. Ryzyko to może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy, jednakże jest obecnie minimalizowane przez nowy system wniosków do ksiąg wieczystych. Działając bowiem na podstawie art. 79 pkt 8a ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku – Prawo o notariacie (Dz. U.2016 poz. 1796 z dnia 13 października 2016 r.) notariusz dokonuje czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego.

### **Ryzyko wynikające z przepisów dotyczących gwarancji zapłaty za roboty budowlane**

Zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego wykonawca robót budowlanych (generalny wykonawca), któremu Grupa zleci realizację przedsięwzięcia deweloperskiego, może w każdym czasie żądać od dewelopera gwarancji zapłaty, w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, akredytywy bankowej lub poręczenia banku udzielonego wykonawcy, do wysokości ewentualnego roszczenia z tytułu wynagrodzenia wynikającego z umowy oraz zleceń dodatkowych. Prawa do żądania gwarancji zapłaty nie można wyłączyć ani ograniczyć przez czynność prawną, zaś odstąpienie od umowy spowodowane żądaniem gwarancji zapłaty jest bezskuteczne. Jeżeli wykonawca nie uzyska żądanej gwarancji zapłaty w wyznaczonym przez siebie terminie, nie krótszym niż 45 dni, uprawniony jest do odstąpienia od umowy z winy inwestora ze skutkiem na dzień odstąpienia. Spowodować to może

wzrost kosztów i opóźnienie realizacji inwestycji deweloperskich lub wręcz uniemożliwić ich realizację. Może to mieć negatywny wpływ na sytuację finansową lub wyniki działalności Grupy. Ryzyko to jest asekurowane poprzez nałożenie na wykonawcę wzajemnego obowiązku przedłożenia gwarancji bankowej w zwiększonej kwocie zabezpieczenia kontraktu w przypadku wystąpienia ze wskazanym żądaniem. Nie wyłącza to wskazanego jego prawa ani go nie ogranicza, a stwarza mechanizm wzajemnej kalkulacji finansowej kosztów kontraktu.

**Ryzyko związane z niekorzystnymi warunkami atmosferycznymi**

Działalność w branży deweloperskiej charakteryzuje się zauważalną wrażliwością na panujące warunki pogodowe. Przy opracowywaniu harmonogramu realizacji inwestycji deweloperskich i budżetowaniu wyników finansowych, zakłada się typowe warunki atmosferyczne dla danych pór roku. Zazwyczaj najlepsze warunki do prowadzenia prac budowlanych istnieją w okresie letnim, natomiast znacznie pogarszają się w miesiącach zimowych, szczególnie podczas zalegania pokrywy śnieżnej i występowania mrozu. Dlatego prowadzenie zewnętrznych prac budowlanych zazwyczaj nie jest możliwe w okresie od grudnia do lutego. Również niestandardowe zjawiska pogodowe, w tym okresy ulewnych deszczy latem lub niskie temperatury również poza okresem zimowym, mogą utrudnić prowadzenie zewnętrznych prac budowlanych lub prac wykończeniowych.

Nie można wykluczyć ryzyka, że nietypowe lub skrajnie niekorzystne warunki pogodowe przedłużą proces budowy i opóźnią termin przekazania mieszkań klientom, a w efekcie opóźnią termin ewidencjonowania przychodów, co może mieć negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową Grupy.

**Ryzyko związane z istotnymi szkodami przewyższającymi wypłaty z tytułu ubezpieczenia lub odszkodowania**

Odpowiedzialność za budowane obiekty spoczywa na generalnym wykonawcy. Realizowane obiekty są objęte ochroną ubezpieczeniową na podstawie umów ubezpieczenia zawieranych przez generalnych wykonawców. Jednak w przypadku fizycznego zniszczenia tych budynków na skutek pożaru, zalania lub z innych przyczyn przed wydaniem lokali ich nabywcom, deweloper może ponieść szkodę, która może nie zostać pokryta w całości przez odszkodowanie z tytułu ubezpieczenia lub od wykonawcy, w szczególności z uwagi na fakt, iż wartość przedmiotu ubezpieczenia oszacowana w umowie ubezpieczenia może być mniejsza od wartości przedmiotu ubezpieczenia w chwili wystąpienia szkody. Ponadto polisy ubezpieczeniowe nie pokrywają utraconych zysków z przedsięwzięcia deweloperskiego oraz szkód związanych z niewykonaniem lub nieterminowym wykonaniem umów z nabywcami lokali. W przypadku wystąpienia szkody przewyższającej limit wypłaty z ubezpieczenia deweloper może utracić środki zainwestowane w inwestycję deweloperską dotkniętą szkodą, a także przewidywane przychody z tytułu tego przedsięwzięcia deweloperskiego. Spółki z Grupy, działając w charakterze dewelopera są narażone na powyższe ryzyka, a tym samym



wystąpienie któregoś z powyższych zdarzeń może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy. Ryzyko to jest minimalizowane przez zapisy umowne z wykonawcami oraz staranną, uprzednią weryfikację przedkładanych polis od odpowiedzialności cywilnej (OC) i wszelkich ryzyk budowy (CAR).

#### **Ryzyko związane z wprowadzeniem Ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw**

W związku z wejściem w życie z dniem 1 maja 2016 roku Ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 869), ograniczona została swoboda właścicieli w sprzedaży gruntów rolnych, co powoduje wyłączenie z obrotu rynkowego dużej ilości gruntów, które mogłyby potencjalnie służyć pod inwestycje deweloperskie. Zmiana ta mogła i może skutkować wzrostem cen działek, przeznaczonych na cele inwestycyjne w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego bądź posiadających, na dzień wejścia zmian ustawowych w życie, decyzje o warunkach zabudowy na cele mieszkalne. Realizacja procesu inwestycyjnego na terenach rolnych, nie objętych stosownymi zapisami miejscowego planu zagospodarowania ani wspomnianą decyzją o warunkach zabudowy po wejściu w życie przedmiotowej ustawy będzie bardzo trudne, ponieważ będzie każdorazowo wymagała odrolnienia działki przez zbywcę przed sprzedażą. Procesu odrolnienia nie będzie mógł już przeprowadzić deweloper po nabyciu działki, gdyż nie będąc osobą fizyczną prowadzącą gospodarstwo rolne (rolnikiem) nie będzie mógł takiej ziemi uprzednio zakupić.

#### **Ryzyko kursowe kredytów hipotecznych**

W zakresie działalności deweloperskiej możliwe jest wystąpienie ryzyka kursowego związanego z kursami wymiany walut obcych, jak również ryzyka wysokości stóp procentowych dla walut, w których udzielane są kredyty hipoteczne zaciągane przez nabywców w celu sfinansowania kupna nieruchomości mieszkaniowych. Zmiany kursu złotego w stosunku do walut obcych, jak również wzrost stóp procentowych przekładające się na wzrost oprocentowania kredytów, mogą powodować, że nabywcy nie będą w stanie spłacać zaciągniętych kredytów hipotecznych lub ograniczona zostanie zdolność nowych nabywców do zaciągnięcia kredytów. Może to powodować ograniczenie popytu na nowe mieszkania oraz doprowadzić do zwiększonej liczby przejęć nieruchomości przez banki, co może skutkować wprowadzeniem na rynek zwiększonej liczby lokali. Powyższe zdarzenia mogą mieć negatywny wpływ na rynek mieszkaniowy, a w efekcie osiągnąć wyniki i sytuację finansową Grupy.

#### **Ryzyko związane z działaniem konkurencji na rynku mieszkaniowym**

Na wyniki Grupy może mieć wpływ strategia przyjęta przez firmy konkurencyjne, zwłaszcza działające na rynku warszawskim lub na niego wchodzące. Do kategorii tej zaliczyć też można przedsiębiorstwa realizujące założenia programu rządowego Mieszkanie Plus, w tym budownictwo mieszkaniowe

wielorodzinne w polskich miastach. Zaoferowanie przez innych deweloperów mieszkań po niższych cenach może prowadzić do presji cenowej i w rezultacie spowodować obniżenie wyników Grupy. Emitent oraz spółki wchodzące w skład Grupy posiadają jednak świetną znajomość uwarunkowań i terenu warszawskiego, gdyż od lat koncentrują działalność na tym rynku, w tym posiadają wieloletnie doświadczenie we współpracy z miejscowymi organami administracyjnymi. Przewagą konkurencyjną jest również jakość budynków oddawanych przez spółki z Grupy do użytku oraz współpraca z największymi generalnymi wykonawcami budów. Ponadto, spółki z Grupy prowadzą w istotnym zakresie działalność w obrębie mieszkalnictwa wielorodzinnego w segmencie podwyższonym oraz premium, które to segmenty nie są przewidziane w programie budownictwa rządowego Mieszkanie Plus.

### **Ryzyko związane z Rządowymi Programami Wspierającymi Budownictwo Mieszkaniowe**

Na dalszy rozwój Emitenta wpływ może mieć dostępność oraz kształt programów rządowych wspierających zakup oraz wynajem mieszkań takich jak „Mieszkanie dla Młodych” lub „Mieszkanie Plus” w poprzednich latach. Rządowe programy wspierania budownictwa mieszkaniowego wpływają na wielkość i strukturę popytu na lokale mieszkalne co w konsekwencji przekładać się może na ich ceny. Aktualnie realizowany program „Mieszkanie dla Młodych” nie będzie kontynuowany po roku 2018, natomiast nowy program „Mieszkanie Plus” jest dopiero w fazie wstępnej. Program Mieszkanie Plus może spowodować wzrost dostępnej na rynku liczby mieszkań przeznaczonych przede wszystkim dla osób mniej zamożnych, nie mających zdolności kredytowej. Trzema filarami programu będą: mieszkania na wynajem z opcją zakupu lokalu na własność, wsparcie dla budownictwa społecznego, zachęty do oszczędzania na cele mieszkaniowe. Nowy program ma zastąpić obowiązujący do końca 2018 roku program wsparcia dla kredytobiorców „Mieszkanie dla Młodych”. W dłuższej perspektywie czasu istnieje ryzyko wzrostu podaży mieszkań na rynku, co może negatywnie przełożyć się na sprzedaż i zyski Grupy. Brak pewności co do ostatecznego kształtu tego programu niesie za sobą ryzyko, że jego realizacja może wpłynąć negatywnie na poziom cen mieszkań (hamować tempo ich wzrostu lub je obniżyć). W przypadku spadku cen rynkowych Grupa może nie być w stanie sprzedać oferowanych mieszkań po zaplanowanych cenach w określonym czasie. Ryzyko to dotyczy obecnej i przyszłej oferty Emitenta w segmencie popularnym.

### **Ryzyko nieuzyskania finansowania zewnętrznego na realizację inwestycji deweloperskich**

Działalność deweloperska mieszkaniowa prowadzona przez spółki z Grupy Marvipol Development wymaga dużych nakładów pieniężnych na zakup gruntów, przygotowanie inwestycji oraz samą budowę. W celu finansowania przedsięwzięć środki pozyskiwane są z zewnętrznych źródeł np. banków, poprzez emisję obligacji, itd. Możliwość korzystania z zewnętrznych źródeł finansowania uzależniona jest nie tylko od kondycji dewelopera, ale w większej mierze również od ogólnej koniunktury gospodarczej, aktualnych polityk bankowych, kondycji rynku kapitałowego oraz innych zewnętrznych

czynników, na które Emitent nie ma wpływu. W przypadku nieuzyskania finansowania zewnętrznego możliwe są opóźnienia w realizacji przedsięwzięć lub niemożliwość ich całkowitej realizacji. Grupa na podstawie systematycznie dokonywanych projekcji zadłużenia w horyzoncie do minimum 4 lat przygotowuje z odpowiednim wyprzedzeniem źródła finansowania. Ograniczenie lub brak finansowania zewnętrznej działalności Grupy, może negatywnie przełożyć się na jej działalność i osiągnięte wyniki finansowe.

#### **Ryzyko związane z dostępnością kredytów mieszkaniowych hipotecznych dla potencjalnych klientów**

Razem z wejściem w życie zmienionej Rekomendacji S, wydanej przez Komisję Nadzoru Finansowego, od 2017 roku wymagany próg wkładu własnego na zakup nieruchomości wzrósł do 20%, wobec wcześniejszych 15%. Ta zmiana zmniejsza liczbę potencjalnych nabywców, spełniających kryteria Rekomendacji S, a tym samym posiadających zdolność kredytową do zakupu własnego mieszkania z udziałem środków bankowych - co może skutkować obniżeniem sprzedaży i wyników finansowych Grupy. Spółki z Grupy dywersyfikują grupę docelową nabywców swoich mieszkań poprzez konstruowanie i adresowanie oferty mieszkaniowej również do klientów inwestycyjnych nabywających mieszkania za gotówkę, oraz do zamożnych mieszkańców Warszawy szukających lokali wyższej jakości.

#### **Ryzyko odpowiedzialności z tytułu sprzedaży mieszkań**

Spółki wchodzące w skład Grupy, które prowadziły proces deweloperski, ponoszą odpowiedzialność wobec nabywców z tytułu rękojmi za wszelkie wady konstrukcyjne budynków lub pojedynczych lokali. Podobne roszczenia mogą dotyczyć również wad prawnych budynków, mieszkań czy gruntów. Występowanie z roszczeniami przez nabywców może negatywnie wpłynąć na wyniki całej Grupy. Spółki z Grupy starannie dobierają pracowników dedykowanych do poszczególnych realizacji oraz prowadzą staranny audyt prawny. Współpracują one też z doświadczonymi architektami, a przede wszystkim, zgodnie ze strategią, spółki z Grupy zawierają umowy o współpracy z największymi generalnymi wykonawcami w Polsce, w umowach z którymi zawarta jest odpowiedzialność za wady konstrukcyjne budynków i mieszkań.

W związku z niniejszym czynnikiem ryzyka, Emitenta wskazuje, iż na dzień Noty Informacyjnej Wspólnota Mieszkaniowa „Mokotów Park” nieruchomości przy ul. Bernardyńskiej 16A, 16B i 16C w Warszawie zgłosiła wobec Marvipol S.A. (obecnie: Marvipol Development S.A.) roszczenia z tytułu wad fizycznych nieruchomości położonej w Warszawie, w budynku przy ul. Bernardyńskiej 16 A, 16 B i 16 C. Obecnie, spór ze Wspólnotą Mieszkaniową „Mokotów Park” jest na etapie mediacji sądowej. Na dzień Noty Informacyjnej sprawy dotyczące zgłoszonych roszczeń wobec Marvipol S.A. (obecnie: Marvipol Development S.A.) nie zostały zakończone. Emitent wskazuje również, że Wspólnota Mieszkaniowa „Bielany Residence” złożyła wniosek o zawezwanie do próby ugodowej wobec Marvipol S.A. (obecnie: Marvipol Development S.A.) w sprawie ujawnionych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, położonym w Warszawie przy ul. Sokratesa 9 wad i usterek. Na posiedzeniu, które

odbyło się w dniu 2 czerwca 2017 r. nie doszło do zawarcia ugody. Jednocześnie Marvipol S.A. (obecnie: Marvipol Development S.A.) złożyła wniosek o zawezwanie do próby ugodowej spółki STRABAG sp. z o.o. z siedzibą w Pruszkowie, domagając się od tej spółki dobrowolnej zapłaty odszkodowania za wady budynków powstałe w ramach realizacji przez Strabag sp. z o.o. jako generalnego wykonawcę, łączącej go z Marvipol S.A. (obecnie: Marvipol Development S.A.) umowy o roboty budowlane. Umowa, na podstawie której Marvipol S.A. (obecnie: Marvipol Development S.A.) dochodzi zapłaty, dotyczy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym w Warszawie przy ul. Sokratesa 9 wraz z infrastrukturą. Na posiedzeniu, które odbyło się w dniu 2 marca 2017 r. nie doszło do zawarcia ugody. Emitent nie jest w stanie określić prawdopodobieństwa uzyskania środków z tytułu odszkodowania ani ich wysokości. Jednocześnie w dniu 7 czerwca 2017 roku, Marvipol S.A. (obecnie: Marvipol Development S.A.) zawarł ze Wspólnotą Mieszkaniową „Bielany Residence” (uprawnioną do dochodzenia roszczeń) oraz Strabag Sp. z o.o. porozumienie, na mocy którego Strabag Sp. z o.o. zobowiązał się zapłacić kwotę 250.000,00 zł (słownie: dwieście pięćdziesiąt tysięcy złotych) zamiast usunięcia wad w zakresie obejmującym płytki w ciągach komunikacyjnych oraz okładziny portali windowych, w zamian za co Wspólnota Mieszkaniowa „Bielany Residence” oświadczyła, że jej zapłata wyczerpuje wszelkie roszczenia wobec Marvipol S.A. (obecnie: Marvipol Development S.A.) z tytułu wad wskazanych w treści porozumienia, a Marvipol S.A. (obecnie: Marvipol Development S.A.) oświadczył, że zapłata kwoty przez Strabag Sp. z o.o. wyczerpuje całość roszczeń Marvipol S.A. (obecnie: Marvipol Development S.A.) wobec Strabag Sp. z o.o. z tytułu ww. wad. Ponadto, na dzień Noty Informacyjnej, w dalszym ciągu trwają rozmowy ugodowe z firmą Strabag sp. z o.o. w pozostałych aspektach zgłoszonych w zawezwaniu do próby ugodowej. Jednocześnie, na dzień Noty Informacyjnej Emitent posiada informację, iż Wspólnota Mieszkaniowa „Bielany Residence” złożyła w sądzie pozew o zapłatę kwoty 590 781,00 zł tytułem odszkodowania za straty energetyczne spowodowane, zdaniem powoda, nieprawidłowo działającą instalacją wentylacyjną. Pozew, na dzień Noty Informacyjnej nie został Emitentowi doręczony, natomiast informacja ta została zidentyfikowana poprzez regularny monitoring spraw zawisłych w sądach i mogących dotyczyć spółek z Grupy.

#### **Ryzyko konfliktów ze wspólnotami i wypowiedania umów na zarządzanie**

Zarządzanie wspólnotami stanowi minimalną część generowanych przez Grupę przychodów. Z założenia Grupa, poprzez swoje spółki, zarządza wybudowanymi przez siebie osiedlami w okresie do 1,5 roku od oddania do użytkowania inwestycji (bądź ostatniego jej etapu w ramach jednej wspólnoty). Zarządzanie przez ten okres ma na celu poprawne ułożenie stosunków na osiedlu w okresie początkowym, najtrudniejszym dla wspólnoty i przekazanie, po określonym czasie władzy zarządowi właścicielskiemu, wybranemu z grona mieszkańców. Zmniejsza to ryzyko wypowiedzenia umowy przez wspólnoty, a po tym okresie Grupa przekazuje formalnie zarządzanie zgodnie z umową.

#### **Ryzyko zmian cen**

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 budżetami. Ryzyko zmian cen jest po stronie wykonawców, zleceńbiorców i jedynie za zgodą Grupy kwota ich wynagrodzenia może ulec zmianie. Niemniej jednak Grupa narażona jest na ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy oraz zależnością Grupy od wykonawców robót budowlanych.

#### **Ryzyko istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych**

Grupa 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 z góry określone i pozwalają zminimalizować ryzyko istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych.

#### **Ryzyko decyzji administracyjnych**

Kluczowym dla biznesowego wyniku Grupy 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 stara się mitygować to ryzyko poprzez staranną selekcję realizowanych projektów oraz wykorzystanie własnego i zewnętrznego know-how dla sprawnego prowadzenia procedur administracyjnych.

#### **Ryzyko zmienności koniunktury na rynku nieruchomości**

Biznesowe powodzenie Grupy w kluczowym stopniu jest zależne od rynkowej koniunktury. Rentowność segmentu mieszkaniowego zależy 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 może nie być w stanie sprzedać wybudowanych mieszkań po cenach zapewniających założoną przez Grupę rentowność. Wszystkie powyższe czynniki mogą mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy.

W segmencie magazynowym występuje ryzyko braku pozyskania najemców dla realizowanych w projekcie budynków magazynowych, przez co może zwiększać się również ryzyko znalezienia 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 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 dezinwestycję w korzystniejszych warunkach rynkowych.

### **3.2.2. Czynniki ryzyka związane z budową centrów magazynowych**

#### **Ryzyko związane z realizacją projektów magazynowo – logistycznych**

Procesy związane z budową centrów magazynowych niosą ze sobą ryzyka typowe dla innych procesów budowlanych. W szczególności może dojść do opóźnień lub czasowych zawieszeń realizacji procesu, na skutek różnych okoliczności niemożliwych w pełni do przewidzenia. Przeszkody te mogą być w szczególności natury prawnej, społecznej lub technicznej. Ryzyka natury prawnej mogą być częściowo eliminowane przez staranne przygotowanie procesu budowy. Ryzyka natury społecznej (np. protesty okolicznych mieszkańców) nie są w przypadku budowy centrów magazynowych znaczące. Obiekty te nie są bowiem sytuowane na terenach typowo mieszkalnych, lecz w sąsiedztwie znaczących węzłów komunikacyjnych. Tego rodzaju inwestycje są więc raczej chętnie widziane przez lokalną społeczność m.in. jako potencjalne miejsca pracy. Ryzyka natury technicznej mogą być w znacznym stopniu eliminowane przez staranne przygotowanie projektów, w tym właściwe badania, m.in. geologiczne.

#### **Ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy oraz zależnością od wykonawców robót budowlanych centrów magazynowych**

Każdy proces budowlany zawiera w sobie pewien element niepewności, związany z ryzykiem wzrostu kosztów budowy w trakcie trwania inwestycji budowlanej, ryzykiem opóźnień w harmonogramach budowlanych podwykonawców, niedostatkami pracowników budowlanych lub zmianami cen wśród firm podwykonawczych i generalnych wykonawców. Ryzyka te są identyfikowane i asekurowane przez prowadzące inwestycje magazynowe spółki z Grupy Kapitałowej poprzez staranne przygotowanie procesu, kosztorysów, umów oraz harmonogramów budowy. Dodatkowo, każdy kosztorys budowlany obligatoryjnie zaopatrzone jest w budżet na dodatkowe, nieprzewidziane koszty. Procesy budowlane są ponadto realizowane przez zewnętrzne podmioty. Może wystąpić sytuacja, iż taki podmiot nie będzie w stanie wykonać zlecenia, co skutkowałoby opóźnieniami w realizacji procesu. Niedotrzymanie terminu realizacji budowy wiąże się z bardzo wysokimi karami finansowymi na rzecz najemców. Potencjalni wykonawcy, z którymi prowadzące inwestycje magazynowe spółki z Grupy Kapitałowej zawierają umowy, są podmiotami o ugruntowanej pozycji rynkowej i finansowej,



podlegają również każdorazowej weryfikacji przez zlecającego, co znacznie ogranicza wspomniane ryzyko.

### **Ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów działalności centrów magazynowych**

Prowadzona działalność Grupy Kapitałowej w zakresie budowy centrów magazynowych ma z założenia charakter inwestycyjny. Oznacza to, iż finalnie, po komercjalizacji, planowana jest sprzedaż centrów inwestorom, głównie finansowym. Cena sprzedaży skomercjalizowanej nieruchomości zwykle jest określana w odniesieniu dla typowej dla branży oczekiwanej rentowności (t.zw. yield). Yield jest to w tym wypadku stosunek uzyskiwanych rocznych dochodów od najemców, do ceny sprzedaży całego obiektu. Cena sprzedaży natomiast jest stosunkiem dochodu, który generuje w skali roku centrum magazynowe do yieldu. A zatem wzrost kosztów działalności powodowałby zmniejszenie finalnej ceny sprzedaży. Ryzyko jest jednak w zdecydowanej większości wyeliminowane poprzez fakt, iż najemcy oprócz czynszu każdorazowo płacą proporcjonalny do powierzchni udział w kosztach eksploatacyjnych, więc dodatkowo całość tych kosztów przekładana jest na najemców. Wyjątek stanowi sytuacja, w której po zakończeniu budowy pozostaje niewynajęta duża powierzchnia, wtedy koszty jej utrzymania obciążają właściciela.

### **Ryzyko związane z brakiem popytu na najem lub kupno centrów magazynowych**

Budowa centrów magazynowych jest na ogół realizowana w jednym z dwóch wariantów: pod konkretne zamówienie odbiorcy lub z założeniem szukania najemców powierzchni magazynowej. W tym drugim przypadku może pojawić się potencjalne ryzyko, iż nie uda się wynająć istotnej części centrum magazynowego – np. z powodu złej lokalizacji czy zmiany sytuacji na rynku magazynowym. Przy braku wynajętej istotnej części powierzchni, trudniej również byłoby taką nieruchomość sprzedać lub uzyskano by niską cenę sprzedaży. Kompetencje, kontakty i doświadczenie posiadane przez operatora centrów magazynowych, realizowanych przez prowadzące inwestycje magazynowe spółki z Grupy Kapitałowej (którym jest Panattoni) ogranicza to ryzyko do minimum. Istnieje również potencjalnie możliwość nie znalezienia nabywcy na skomercjalizowane centrum magazynowe. Ponieważ jednak centra są sprzedawane inwestorom finansowym (funduszom), takie ryzyko mogłoby się zmaterializować wyłącznie w wyjątkowych sytuacjach, takich jak np. kryzys finansowy o zasięgu globalnym. Przy braku nabywcy, alternatywą byłoby samodzielne czerpanie zysków z eksploatacji centrum magazynowego.

Obniżenie popytu ze strony najemców centrów magazynowych bądź obniżenie zainteresowania zakupem skomercjalizowanych centrów magazynowych ze strony instytucjonalnych inwestorów finansowych, może wpłynąć istotnie na działalność i osiągnięte wyniki finansowe Grupy Kapitałowej.

---

**Ryzyko związane z brakiem podaży nowych gruntów inwestycyjnych**

Inwestycje w centra magazynowe tworzą konieczność spełnienia szeregu wymogów odnośnie samego terenu. Wymagany jest stosunkowo duży obszar, położony w pobliżu węzłów komunikacyjnych, niezbyt odległy od miast i nie stwarzający uciążliwości dla mieszkańców. Liczba takich lokalizacji jest ograniczona, również ze względu na obowiązującą od 1 maja 2016 roku ustawę dotyczącą obrotu ziemią rolną. Stwarza to istotne bariery wejścia dla nowych podmiotów. W przypadku Grupy Kapitałowej ryzyko to jest ograniczone poprzez współpracę z Panattoni, który działa na rynku od lat i ma zgromadzony swój bank ziemi pod budowę centrów magazynowych oraz sieć dostawców i pośredników takiej klasy nieruchomości. Ponadto, Marvipol Development samodzielnie pozyskuje nieruchomości na potrzeby działalności w obszarze deweloperki mieszkaniowej, dzięki czemu posiada rozbudowane struktury akwizycji nieruchomości oraz własne zasoby związane z przeprowadzaniem badań due-diligence nieruchomości gruntowych.

**Ryzyko związane z nasyceniem rynku**

Jak w każdej działalności gospodarczej, istnieje ryzyko związane z nasyceniem rynku, czyli w tym wypadku ryzyko spadku w przyszłości popytu na powierzchnie magazynowe. Publikowane wyniki badań tego segmentu wskazują jednak, że polski rynek jest odległy od tego punktu, z uwagi na wieloletnie zaległości w budowie nowoczesnych centrów magazynowych, skutkujące nieustająco dużym popytem na powierzchnie magazynowe dostosowane do wymagań odbiorców. Jednocześnie wysokie koszty oraz bariery wejścia w każdy pojedynczy projekt inwestycyjny stanowią istotną przeszkodę dla nowych graczy tego rynku.

**Ryzyko związane z konkurencją krajową i zagraniczną**

Panattoni Europe, jako główny na dzień Noty Informacyjnej partner biznesowy spółek z Grupy Kapitałowej w obszarze deweloperki magazynowej, posiada niekwestionowaną pozycję lidera w Polsce w tym segmencie działalności. Nie można jednak wykluczyć, iż pojawi się lub rozwinie się w Polsce zagraniczna lub miejscowa konkurencja. Jest to scenariusz o tyle mniej prawdopodobny, iż istnieją liczne bariery wejścia na rynek. W szczególności dotyczy to podmiotów, które nie budują centrów magazynowych na własne potrzeby, lecz chciałyby powielać inwestycyjny model budowy centrów magazynowych. Jedną z wielu przeszkód, które stoją przed nowymi podmiotami, zainteresowanymi wejściem w tę branżę, jest brak wiarygodności wykonania przedsięwzięcia w określonym terminie. Ponadto, wybudowanie magazynu określonej wielkości w zdecydowanej większości przypadków wiąże się z nabywaniem kilku działek w celu uzyskania odpowiedniej powierzchni pod zabudowę. Brak posiadania zasobów gruntów pod inwestycje, a równocześnie fakt, iż od 1 maja 2016 r. obowiązuje ustawa dotycząca obrotu ziemią rolną znacznie ogranicza znaczący wzrost potencjalnej konkurencji zarówno krajowej, jak i zagranicznej. Jednocześnie wysokie koszty wejścia, a więc nabycia gruntu i realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego stanowią istotną barierę dla nowych graczy tego rynku.



**Ryzyko związane ze zmniejszeniem konkurencyjności lokalizacji centrów magazynowych w Polsce**

Polska jest obecnie traktowana jako obszar o wysokiej atrakcyjności rynku magazynowego. Na takie postrzeganie składa się m.in. wartość oraz wolumen wewnętrznego rynku na potrzeby istniejących w naszym kraju procesów handlowych, położenie w centralnej części Europy, zbudowana i sukcesywnie rozbudowywana sieć połączeń komunikacyjnych, czy względnie tania, a wykwalifikowana i kompetentna siła robocza. Nie można jednak wykluczyć, że to postrzeganie Polski się zmieni. Może tak się stać m.in. na skutek zawirowań polityczno-społecznych czy zastosowanych rozwiązań podatkowych lub prawnych – np. prowadzących do ograniczenia dysponowania terenami pod budowę nowych centrów magazynowych czy wprowadzających inne utrudnienia działalności.

**Ryzyko związane z zakończeniem współpracy z Panattoni Europe**

Działalność spółek z Grupy Kapitałowej w zakresie budowy centrów magazynowych jest prowadzona we współpracy z Panattoni Europe i bazuje na pozycji i doświadczeniu tego podmiotu, a także efektach synergii. W przypadku zakończenia współpracy z Panattoni Europe, Grupa Kapitałowa jest w stanie wdrożyć inne opcje w celu kontynuowania tej linii biznesowej. Z racji dotychczasowej, udanej współpracy, nie było jednak do daty sporządzenia Propozycji Nabycia takiej potrzeby, a ryzyko takie zakończenia współpracy z Panattoni Europe nie jest duże. Ponadto ryzyko to jest zabezpieczone przez posiadanie przez Grupę Kapitałową dedykowanego zespołu, którego zdobywane doświadczenie, w przypadku zakończenia współpracy z Panattoni, powinno pozwolić na realizację projektów logistyczno- magazynowych samodzielnie lub we współpracy z innym podmiotem posiadającym kompetencje zbliżone do działalności Panattoni Europe. Na dzień Noty Informacyjnej brak jest jednak przesłanek wskazujących na potencjalne zmaterializowanie się tego ryzyka i konieczności wdrożenia alternatywnych, wyżej opisanych, rozwiązań.

**Ryzyko związane z roszczeniem z tytułu sprzedaży lub wynajmu powierzchni magazynowych**

Prowadzenie każdej działalności gospodarczej wiąże się z ryzykiem roszczeń ze strony kontrahentów. W przypadku wynajmu powierzchni magazynowych mogą to być np. roszczenia o poniesione szkody na skutek zdarzeń losowych (pożar, zalanie), czy celowych (np. zablokowania dojazdu do centrum magazynowego na skutek remontu). Przy sprzedaży obiektu mogą to być roszczenia wynikające z okoliczności prawnych czy faktycznych – np. zastrzeżenia do jakości lub funkcjonowania obiektu, wydanych pozwoleń itp. Nie sposób przewidzieć wszystkich potencjalnych roszczeń tego rodzaju, jednak od części z nich administrator i właściciel obiektu jest ubezpieczony, a wszystkie umowy są konstruowane w sposób zapewniający maksymalne zabezpieczenie przed podobnymi roszczeniami. Spółka celowa powołana do realizacji przedsięwzięcia asekuruje się częściowo przed takimi roszczeniami poprzez zawarcie umowy ubezpieczeniowej. Taki mechanizm zabezpieczający planowany jest również dla kolejnych przedsięwzięć magazynowych.

**Ryzyko związane z istotnymi szkodami przewyższającymi wypłatę z tytułu ubezpieczenia**

Administrator obiektu magazynowego oraz jego właściciel starają się zabezpieczać określone ryzyka związane ze szkodami poniesionymi przez najemców, jakie mogłyby dotyczyć właściciela centrum magazynowego (tj. spółki celowej z Grupy Kapitałowej) poprzez zawieranie umów ubezpieczeniowych. Jednak nie jest możliwe zabezpieczenie się przed wszystkimi ryzykami. Na ogół również każda umowa ubezpieczeniowa posiada górny pułap wypłat, który jest szacowany przez objętego ubezpieczeniem jako poziom pokrywający szkody przy szacowanych parametrach zagrożeń. Nie można zatem wykluczyć ryzyka, iż wypłata z tytułu ubezpieczenia nie pokryje poniesionych szkód, co może oznaczać konkretną stratę finansową. Nie można też wykluczyć zajścia szkody nie objętej ubezpieczeniem. Marvipol Development prowadzi politykę szacowania ryzyka i ubezpieczeń, aby przypadki szkód nie objętych ubezpieczeniem nie zdarzały się, lub zdarzały tylko w ekstremalnie niesprzyjających okolicznościach.

**Ryzyko nieterminowości generalnego wykonawcy**

Marvipol Development szacując rentowność przedsięwzięcia bierze pod uwagę różne parametry, w tym związane z inwestycją koszty, przychody czy termin, w którym dana budowa ma być zakończona. Istnieje ryzyko, iż generalny wykonawca, z różnych względów, nie będzie w stanie dotrzymać zobligowanych wcześniej terminów, co bezpośrednio ma przełożenie na zwrot z inwestycji. Marvipol Development zabezpiecza się przed tym wybierając duże, wyspecjalizowane i sprawdzone firmy budowlane, stosując technologie prefabrykacji hal magazynowych oraz za pośrednictwem wydzielonego zespołu, który w razie potrzeby jest w stanie sprawnie wymienić obecnego wykonawcę robót na nowego, który zrealizuje przedsięwzięcie na czas. Ponadto, w celu asekuracji tego istotnego ryzyka, umowy z generalnymi wykonawcami przewidują wysokie kary na wypadek powstania opóźnień. Taki mechanizm zabezpieczający planowany jest również dla kolejnych projektów magazynowych.

**Ryzyko wzrostu stóp kapitalizacji i spadku cen uzyskiwanych przy sprzedaży inwestycji**

Głównym zabezpieczeniem jest krótki okres czasu, jaki upływa od momentu zainwestowania środków do momentu rozpoczęcia rozmów o sprzedaży inwestycji (12-18 miesięcy), co zabezpiecza przed znaczącymi zmianami warunków rynkowych (z wyjątkiem nagłych, globalnych kryzysów).

**3.3. Czynniki ryzyka związane z wprowadzanymi do obrotu instrumentami dłużnymi**

---

**Ryzyko kredytowe**

Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów. Każdy Obligatariusz narażony jest na ryzyko niewywiązania się Emitenta z zobowiązań wynikających z warunków Emisji, w tym z zobowiązania do terminowej wypłaty odsetek oraz do zwrotu wartości nominalnej Obligacji w Dniu Wykupu. Wywiązanie się z wymienionych zobowiązań uzależnione jest przede wszystkim od sytuacji finansowej Emitenta, która może ulec zmianie w okresie do wykupu Obligacji. Ryzyko kredytowe obejmuje również zdarzenie, w wyniku którego oczekiwana przez inwestorów aktualna premia za ryzyko wzrośnie w stosunku do jej poziomu z Dnia Emisji, na skutek czego obniżeniu może ulec rynkowa wycena Obligacji.

W ocenie Zarządu, mając na uwadze dotychczasowe wyniki Grupy, ryzyko to jest jednak bardzo ograniczone.

**Ryzyko stopy procentowej**

Oprocentowanie Obligacji ma charakter zmienny i zależy od kształtowania się poziomu Stopy Bazowej, w dniach jej ustalenia, w okresie do Dnia Wykupu. Zmiana stopy bazowej w konsekwencji może spowodować, że inwestor zrealizuje dochód niższy od oczekiwanego (ryzyko dochodu). Jednocześnie zmienność stopy procentowej powoduje, że inwestor nie jest w stanie przewidzieć po jakiej stopie będzie mógł reinwestować otrzymywane płatności odsetkowe z Obligacji (ryzyko reinwestycji).

**Ryzyko braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji**

Brak spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji, stanowi zdarzenie, którego wystąpienie i trwanie będzie uprawniać Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji, a tym samym każdy z Obligatariuszy będzie mógł zażądać wcześniejszego wykupu Obligacji.

W takim wypadku, Obligacje będą podlegać wykupowi przed pierwotnie wskazanym terminem wykupu, a Emitent może być narażony na ryzyko utraty płynności.

Brak spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji może stanowić także w skrajnym przypadku podstawę do złożenia przez Obligatariuszy wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta i w konsekwencji takiego wniosku – jej ogłoszenia. W takim przypadku wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji, mogą zostać zaspokojone w niepełnej wysokości lub wcale.

W przypadku braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji, Obligatariusze będą musieli dochodzić swych roszczeń na drodze postępowania sądowego, co będzie generować po stronie Obligatariuszy związane z tym koszty (w szczególności opłat sądowych).

**Ryzyko związane z brakiem zabezpieczeń Obligacji**

Obligacje są emitowane jako niezabezpieczone, a tym samym w przypadku braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji, Obligatariusze będą mogli dochodzić zaspokojenia swych roszczeń od Emitenta na zasadach ogólnych, tj. w sposób przewidziany w przepisach kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego.

**Ryzyko natychmiastowego wykupu Obligacji z powodu likwidacji Emitenta lub w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem**

W razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji.

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

**Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariusza**

W przypadku wystąpienia i trwania któregośkolwiek ze wskazanych w pkt. 13.2 Warunków Emisji zdarzeń uprawniających Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji, Obligatariusz może zażądać wcześniejszego wykupu Obligacji.

W takim wypadku, Obligacje będą podlegać wykupowi przed pierwotnie wskazanym terminem wykupu, a Emitent może być narażony na ryzyko utraty płynności.

Według najlepszej wiedzy Emitenta na dzień sporządzenia niniejszej Noty informacyjnej nie wystąpiły przesłanki uprawniające Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu.

**Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta**

Stosownie do postanowień pkt. 12 Warunków Emisji, Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji. W przypadku wykonania przez Emitenta uprawnienia do wcześniejszego wykupu Obligacji, Obligacje w zakresie w jakim zostaną wykupione ulegną umorzeniu, a tym samym Obligatariuszom nie będą przysługiwały prawa wynikające z tych Obligacji, które zostaną wcześniej wykupione (w tym prawo do wypłaty odsetek od Obligacji) za cały okres, na który Obligacje zostały wyemitowane.

**Ryzyko związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy**

Zgodnie z postanowieniami 13.3. Warunków Emisji, przed dokonaniem czynności, która stanowiłaby Przypadek Naruszenia, Emitent może zwołać zgromadzenie obligatariuszy w celu podjęcia uchwały wyrażającej zgodę na dokonanie takiej czynności. Zgromadzenie obligatariuszy jest ważne, jeżeli jest reprezentowana na nim co najmniej połowa skorygowanej łącznej wartości nominalnej obligacji.

Po podjęciu uchwały bezwzględną większością głosów obligatariuszy obecnych na zgromadzeniu obligatariuszy, dokonanie takiej czynności przez Emitenta nie będzie stanowiło Przypadku Naruszenia. W razie wystąpienia i trwania Przypadku Naruszenia określonego w pkt 13.2(a) – 13.2(o) 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 13.2(a) – 13.2 (o) zgromadzenie obligatariuszy może podjąć uchwałę niewyrażającą zgody na żądanie przez obligatariuszy wcześniejszego wykupu Obligacji. Tym samym potencjalnie Obligatariusze są ograniczeni w możliwości dokonania przedterminowego wykupu poprzez konieczność współdziałania z innymi Obligatariuszami w celu podjęcia uchwały w tym zakresie. Natomiast w razie wystąpienia i trwania Przypadku Naruszenia określonego w pkt 13.2 (p)- 13.2(s) do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji nie jest wymagane podjęcie przez zgromadzenie obligatariuszy uchwały zezwalającej obligatariuszom na żądanie wcześniejszego wykupu.

#### **Ryzyko związane z postępowaniem upadłościowym lub restrukturyzacyjnym**

Emitent wskazuje na ryzyko braku możliwości realizacji przez Obligatariuszy uprawnienia do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji, o których mowa w pkt 13 Warunków Emisji Obligacji serii W, w kontekście przepisów ustawy z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1508) i ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 2344), 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.

#### **3.4. Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem Obligacji do obrotu zorganizowanego**

##### **Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami lub wykluczenia Obligacji z obrotu 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 prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów, Komisja może zażądać od firmy inwestycyjnej organizującej alternatywny system obrotu zawieszenia obrotu tymi instrumentami finansowymi.

W żądaniu, o którym mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, Komisja może wskazać termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, jeżeli zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu jego upływu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie.

Komisja uchyla decyzję zawierającą żądanie, o którym mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, w przypadku gdy po jej wydaniu stwierdza, że nie zachodzą przesłanki zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów.

Zgodnie z § 11 ust. 1 Regulaminu ASO organizowanego przez GPW oraz zgodnie z § 13 ust. 1 Regulaminu ASO organizowanego przez BondSpot, Organizator ASO może zawiesić obrót instrumentami finansowymi:

- na wniosek emitenta;
- jeśli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników;
- jeśli emitent narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie.

Zawieszając obrót instrumentami finansowymi Organizator ASO może określić termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, odpowiednio, na wniosek emitenta lub jeżeli w ocenie Organizatora ASO zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu upływu tego terminu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w § 11 ust. 1 pkt 2) lub 3) Regulaminu ASO organizowanego przez GPW oraz odpowiednio § 13 ust. 1 pkt. 2 lub 3 Regulaminu ASO organizowanego przez BondSpot.

Na podstawie § 11 ust. 2 Regulaminu ASO organizowanego przez GPW oraz § 13 ust. 4 Regulaminu ASO organizowanego przez BondSpot, w przypadkach określonych przepisami prawa Organizator ASO zawiesza obrót instrumentami finansowymi na okres wynikający z tych przepisów lub określony w decyzji właściwego organu.

Ponadto, zgodnie z § 11 ust. 3 Regulaminu ASO organizowanego przez GPW oraz § 13 ust. 3 Regulaminu ASO organizowanego przez BondSpot, Organizator ASO zawiesza obrót instrumentami finansowymi niezwłocznie po uzyskaniu informacji o zawieszeniu obrotu danymi instrumentami na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez BondSpot S.A. oraz odpowiednio 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 finansowym z naruszeniem art. 7 i art. 17 Rozporządzenia 596/2014, chyba że takie zawieszenie mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Zgodnie z § 13 ust. 5 Regulaminu Alternatywnego Systemu organizowanego przez BondSpot w przypadku powstania sytuacji nadzwyczajnej uniemożliwiającej korzystanie z urządzeń i środków technicznych rynku, przez co najmniej 5 członków ASO, BondSpot S.A. może zawiesić obrót wszystkimi instrumentami dłużnymi.

Dodatkowo, zgodnie z § 12 ust. 3 Regulaminu ASO organizowanego przez GPW oraz § 14 ust. 4 Regulaminu ASO organizowanego przez BondSpot Organizator ASO przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów dłużnych z obrotu może zawiesić obrót tymi instrumentami dłużnymi.

Zgodnie z art. 78 ust. 4 Ustawy o Obrocie, w przypadku, gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w alternatywnym systemie obrotu, lub powodowałby naruszenie interesów inwestorów, GPW i BondSpot, na żądanie KNF, mają obowiązek wykluczyć te instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie obrotu.

Organizator ASO, zgodnie z § 12 ust. 1-2b Regulaminu ASO organizowanego przez GPW oraz zgodnie z § 14 ust. 1-2b Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu organizowanego przez BondSpot może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu:

- 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 ASO;
- wskutek otwarcia likwidacji emitenta;
- wskutek 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 (dotyczy wyłącznie Alternatywnego Systemu Obrotu organizowanego przez GPW).

Ponadto Organizator ASO wyklucza instrumenty finansowe z obrotu:

- w przypadkach określonych przepisami prawa;
- jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona;
- w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów;
- 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 **(dotyczy wyłącznie ASO BondSpot);**
- po upływie 6 miesięcy od dnia 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, z zastrzeżeniem pkt. poniżej oraz ust. 2a i 2b **(dotyczy wyłącznie ASO GPW);**
- w przypadku uprawomocnienia się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych albo postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie



upadłości ze względu na to, że majątek emitenta dłużnych instrumentów finansowych nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania albo postanowienia o umorzeniu przez sąd postępowania upadłościowego ze względu na to, że majątek emitenta dłużnych instrumentów finansowych nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania - z zastrzeżeniem, że wykluczenie to dotyczy dłużnych instrumentów finansowych tego emitenta **(dotyczy wyłącznie ASO GPW)**.

Zgodnie z § 12 ust. 2a Regulaminu ASO GPW, w przypadkach, o których mowa w ust. 2 pkt 4) Regulaminu ASO GPW, , Organizator ASO może odstąpić od wykluczenia instrumentów finansowych z obrotu jeżeli przed upływem terminu wskazanego w tym przepisie sąd wyda postanowienie:

- o otwarciu wobec emitenta przyspieszonego postępowania układowego, postępowania układowego lub postępowania sanacyjnego, lub
- w przedmiocie zatwierdzenia układu w postępowaniu restrukturyzacyjnym, lub
- o zatwierdzeniu układu w postępowaniu upadłościowym.

W przypadkach, o których mowa w zdaniu poprzednim, Organizator ASO organizowanego przez GPW i BondSpot wyklucza instrumenty finansowe z obrotu po upływie 1 miesiąca od dnia uprawomocnienia się postanowienia sądu w przedmiocie:

- odmowy zatwierdzenia przez sąd układu w przyspieszonym postępowaniu układowym, postępowaniu układowym lub postępowaniu sanacyjnym, lub
- umorzenia przez sąd przyspieszonego postępowania układowego, postępowania układowego, postępowania sanacyjnego lub postępowania o zatwierdzenie układu w postępowaniu restrukturyzacyjnym, lub
- uchylenia przez sąd lub wygaśnięcia z mocy prawa układu w postępowaniu restrukturyzacyjnym lub postępowaniu upadłościowym.

Przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu oraz do czasu takiego wykluczenia, Organizator ASO może zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi. Do terminu zawieszenia w tym przypadku nie stosuje się postanowienia § 11 ust. 1 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu organizowanego przez GPW i § 13 ust. 1 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu organizowanego przez BondSpot.

### **Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności**

Obrót obligacjami notowanymi w ASO wiąże się z ryzykiem zmienności kursu. W wyniku zmiany sytuacji finansowej Grupy oraz oczekiwanej premii za ryzyko, rynkowa wycena Obligacji może ulegać wahaniom. Ponadto na poziom kursu rynkowego wpływ może mieć relacja podaży i popytu na Obligacje. W okresie do Dnia Wykupu Obligacji ich wycena może różnić się od ceny emisyjnej.

W związku z wprowadzeniem Obligacji do obrotu w ASO Catalyst, istnieje ryzyko, że obrót Obligacjami będzie ograniczony z uwagi na brak zleceń kupna/sprzedaży ze strony inwestorów. W wyniku zmian sytuacji finansowej Grupy oraz ogólnej sytuacji na rynkach finansowych wahaniom może ulegać



płynność Obligacji. W związku z powyższym nie jest możliwe na dzień Noty Informacyjnej zapewnienie, że Obligacje będą mogły zostać sprzedane przez Obligatariusza w dowolnym czasie i po oczekiwanej cenie.

### **Ryzyko związane z nałożeniem kary pieniężnej na Emitenta**

Zgodnie z §17c ust. 1 Regulaminu ASO GPW oraz § 20b ust. 1 Regulaminu ASO BondSpot jeżeli Emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależyte wykonuje obowiązki określone odpowiednio: (i) w Rozdziale V Regulaminu ASO GPW, w szczególności obowiązki określone w § 15a-15c lub w § 17-17b Regulaminu ASO GPW oraz (ii) w Rozdziale V Regulaminu ASO BondSpot, w szczególności obowiązki określone w § 18-20a Regulaminu ASO BondSpot, Organizator ASO może, w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia:

- upomnieć emitenta;
- nałożyć na emitenta karę pieniężną w wysokości do 50.000 zł.

Zgodnie z § 17c ust. 2 Regulaminu ASO GPW oraz § 20b ust. 2 Regulaminu ASO BondSpot, Organizator 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 w alternatywnym systemie obrotu

Zgodnie z § 17c ust. 3 Regulaminu ASO GPW oraz § 20b ust. 3 Regulaminu ASO BondSpot, 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 odpowiednio w Rozdziale V Regulaminu ASO GPW oraz Rozdziale V Regulaminu ASO BondSpot, lub też nie wykonuje obowiązków nałożonych na niego na podstawie § 17c ust. 2 Regulaminu ASO GPW lub § 20b ust. 2 Regulaminu ASO BondSpot, Organizator ASO 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 oraz § 20b ust. 1 pkt 2) Regulaminu ASO BondSpot nie może przekraczać 50.000 zł.

Zgodnie z § 17d Regulaminu ASO GPW oraz § 20c Regulaminu ASO BondSpot, Organizator ASO może opublikować na swojej stronie internetowej informację o stwierdzeniu naruszenia przez emitenta zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu, niewykonywania lub nienależytego wykonywania przez emitenta obowiązków lub o nałożeniu kary na emitenta.

### **Ryzyko nałożenia kar administracyjnych przez KNF**

Zgodnie z Ustawą o Ofercie w wypadku, gdy spółka publiczna nie wykonuje obowiązków wymaganych przez przepisy prawa lub wykonuje je nienależyte, w szczególności obowiązki informacyjne, KNF może

wydać decyzję o wykluczeniu, na czas określony lub bezterminowo, papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym albo nałożyć karę pieniężną w wysokości do 1 mln PLN, albo zastosować obie sankcje łącznie.

Zgodnie z art. 96 ust. 13 Ustawy o Ofercie, w przypadku gdy Emitent, sprzedający lub podmiot ubiegający się o dopuszczenie instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi do obrotu na rynku regulowanym nie wykonuje albo wykonuje nienależycie obowiązki, o których mowa w art. 10 ust. 5, KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości 100 000 zł.

W dniu 3 lipca 2016 roku weszło w życie Rozporządzenie MAR, na podstawie którego zostały przyznane Komisji uprawnienia do stosowania odpowiednich sankcji administracyjnych i innych środków administracyjnych, w wysokości i w zakresie, co najmniej określonym w art. 30 ust. 2 Rozporządzenia MAR.

Na dzień Noty Informacyjnej zostały przyjęte krajowe regulacje ustalające wysokość sankcji, w związku z czym w zakresie i wysokości kar administracyjnych zastosowanie mają przepisy Ustawy o Obrocie.

Zgodnie z Ustawą o Obrocie w przypadku naruszenia postanowień Rozporządzenia MAR na Emitenta może zostać nałożona sankcja administracyjna w maksymalnej wysokości co najmniej:

- a) w przypadku naruszeń art. 14 lit. a Rozporządzenia MAR, tj. wykorzystanie informacji poufnej – podlega grzywnie do 5.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5, albo obu tym karom łącznie;
- b) w przypadku naruszeń art. 14 lit. b Rozporządzenia MAR, tj. udzielenie rekomendacji lub nakłaniania do nabycia lub zbycia instrumentów finansowych, których dotyczy informacja poufna – podlega grzywnie do 2.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności do lat 4, albo obu tym karom łącznie;
- c) w przypadku naruszeń art. 14 lit. c Rozporządzenia MAR, tj. ujawnienie informacji poufnej – podlega grzywnie do 2.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności do lat 4, albo obu tym karom łącznie;
- d) w przypadku naruszeń art. 15 Rozporządzenia MAR, tj. dokonanie manipulacji – podlega grzywnie do 5.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5, albo obu tym karom łącznie, a w przypadku wejścia w porozumienie z inną osobą w celu dokonania manipulacji podlega grzywnie do 2.000.000 zł;
- e) w przypadku naruszeń art. 16 Rozporządzenia MAR, tj. naruszenie obowiązku posiadania rozwiązań, systemów i procedur lub nie przekazania informacji lub przekazanie ich z naruszeniem warunków określonych – podlega karze pieniężnej:
  - o w przypadku osób fizycznych – do wysokości 4.145.600 zł;
  - o w przypadku innych podmiotów – do wysokości 10.364.000 zł lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 10.364.000 zł;

W przypadku, gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej, zamiast kary, o której mowa powyżej, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.

- f) w przypadku naruszeń art. 18 ust. 1-6 Rozporządzenia MAR, tj. sporządzenie i aktualizacja listy osób mających dostęp do informacji poufnych, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną do wysokości:
- 4.145.600 zł, lub
  - do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600 zł;
- g) w przypadku naruszeń art. 19 ust. 1-7 Rozporządzenia MAR, tj. obowiązek powiadomienia Komisji oraz Emitenta o transakcjach na instrumentach finansowych emitenta, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną:
- w przypadku osób fizycznych – do wysokości 2.072.800 zł;
  - w przypadku innych podmiotów – do wysokości 4.145.600 zł;
  - w przypadku, gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast kary, o których mowa w tych punktach, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty;
- h) w przypadku naruszeń art. 19 ust. 11 Rozporządzenia MAR, tj., dokonanie transakcji na rachunek własny lub na rachunek osoby trzeciej w czasie trwania okresu zamkniętego, Komisja może nałożyć, w drodze decyzji:
- karę pieniężną do wysokości 2.072.800 zł,
  - w przypadku, gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast kary, o której mowa w tym punkcie, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.

Wydanie decyzji wobec osoby fizycznej następuje po przeprowadzeniu rozprawy;

- i) w przypadku naruszeń art. 20 ust. 1 Rozporządzenia MAR, tj. sporządzenie lub rozpowszechnienie rekomendacji inwestycyjnej lub innej informacji rekomendującej lub sugerującej strategię inwestycyjną lub nie zachowanie należytej staranności przy dokonywaniu tych czynności, lub nie zapewnienia rzetelności sporządzanych rekomendacji albo nie ujawnienie swojego interesu i konfliktów interesów istniejących w chwili ich sporządzania lub rozpowszechniania, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną:
- w przypadku osób fizycznych – do wysokości 2.072.800 zł;

- 
- w przypadku innych podmiotów – do wysokości 4.145.600 zł lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600 zł;
  - w przypadku, gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast kary, o której mowa w tych punktach, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.

Wydanie decyzji wobec osoby fizycznej następuje po przeprowadzeniu rozprawy.

---

**IV. DANE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU****4.1. Cel emisji**

Po odliczeniu kosztów emisji Obligacji, środki z niej pozyskane zostaną przeznaczone na finansowanie działalności podmiotów z Grupy, w szczególności na zakupy gruntów pod projekty deweloperskie i logistyczno-magazynowe oraz wkłady własne w realizowanych i planowanych projektach deweloperskich i logistyczno-magazynowych..

Istotne informacje o bieżącej działalności oraz realizacji działań operacyjnych Grupy Emitenta są zamieszczane na stronie internetowej [www.marvipol.pl](http://www.marvipol.pl), w tym publikowane są raporty bieżące w zakładce „Relacje Inwestorskie”.

**4.2. Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych**

Obligacje na okaziciela nieposiadające formy dokumentu w rozumieniu art. 8 ust 5 Ustawy o Obligacjach, niezabezpieczone, emitowane w serii W, o oprocentowaniu zmiennym.

Emisja Obligacji jest realizowana na podstawie:

- art. 2 pkt 1 lit. a) i art. 33 pkt 2 Ustawy o Obligacjach (oferta prywatna),
- uchwały zarządu Emitenta nr 1 z dnia 28 maja 2018 roku w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji;
- uchwały zarządu Emitenta nr 1 z dnia 11 czerwca 2018 roku w sprawie emisji niezabezpieczonych obligacji serii W

**4.3. Program Emisji Obligacji**

W dniu 28 maja 2018 roku Zarząd Emitenta podjął uchwałę nr 1 w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji na łączną kwotę nie większą niż 250.000.000 zł. Zgodnie z uchwałą Zarządu Emitenta przydział poszczególnych emisji obligacji realizowanych w ramach programu nastąpi nie później niż do czerwca 2021 roku .

W ramach Programu Emitent przeprowadził jedynie emisję obligacji serii W.

Wszystkie obligacje objęte Programem Emisji Obligacji będą obligacjami na okaziciela, oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej i będą rejestrowane w Depozycie. Obligacje nie są obligacjami zamiennymi na akcje ani obligacjami z prawem pierwszeństwa.

**4.4. Wielkość emisji**

W ramach Emisji wyemitowanych zostało 4.000 (cztery tysiące) Obligacji o łącznej wartości nominalnej 40.000.000,00 zł (czterdzieści milionów złotych).

**4.5. Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji**

Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 10.000,00 (dziesięć tysięcy) złotych. Cena emisyjna jednej Obligacji wynosiła 10.000,00 (dziesięć tysięcy) złotych.

**4.6. Informacje o wynikach subskrypcji lub sprzedaży instrumentów dłużnych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie, zgodnie z zakresem określonym w § 10 Załącznika nr 4 do Regulaminu**

Zdarzenie	Obligacje serii W
Sposób oferowania obligacji	Oferta prywatna
Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji lub sprzedaży	od 11 czerwca 2018 r. do 21 czerwca 2018 r.
Data przydziału instrumentów dłużnych	27 czerwca 2018 r.
Liczba instrumentów dłużnych objętych subskrypcją	10.000
Stopy redukcji w poszczególnych transzach	---
Liczba instrumentów dłużnych, które zostały przydzielone	4.000
Ceny po jakiej instrumenty dłużne były nabywane (obejmowane)	10.000 (dziesięć tysięcy) złotych
Liczba osób, które złożyły zapisy na instrumenty dłużne	44
Liczba osób, którym przydzielono instrumenty dłużne	44
Nazwy (firmy) subemitentów, którzy objęli instrumenty dłużne w ramach wykonywania umów o subemisję	Nie dotyczy
Łączne określenie wysokości kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji, ze wskazaniem wysokości kosztów według ich tytułów	Łączne koszty wyniosą ok. 650 tys. zł. Na koszty emisji składają się koszty przygotowania i przeprowadzenia oferty oraz koszty przygotowania niniejszego dokumentu.
Metoda rozliczenia tych kosztów w księgach rachunkowych i sposobem ich ujęcia w sprawozdaniu finansowym emitenta	Zobowiązania z tytułu emisji Obligacji będą wykazywane wg zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej

stopy procentowej. Koszty emisji Obligacji zostaną uwzględnione przy obliczaniu efektywnej stopy procentowej i w rezultacie będą amortyzowane w ciężar rachunku zysków i strat w okresie do wykupu Obligacji.

#### 4.7. Wykup Obligacji

Wykup Obligacji nastąpi w dniu **27 czerwca 2022 r.** („Dzień Wykupu”).

Wykup w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu, o którym mowa w pkt 4.7.1., 4.7.2. i 4.7.3 Noty Informacyjnej, zostanie przeprowadzony za pośrednictwem KDPW, zgodnie z Regulacjami KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki Papierów Wartościowych i Rachunki Zbiorcze, na których zapisane będą Obligacje.

Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia będzie liczba Obligacji zapisanych na Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczym z upływem dnia ustalenia prawa do otrzymania świadczenia z tytułu Wykupu, przypadającego na 5 (pięć) Dni Roboczych przed Dniem Wykupu.

##### 4.7.1. Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza

Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji tylko w przypadkach i na zasadach określonych w pkt. 13 Warunków Emisji Obligacji, stanowiących załącznik do niniejszej Noty Informacyjnej (pkt. 5.4. Noty Informacyjnej).

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej, według najlepszej wiedzy Emitenta, nie wystąpiły przesłanki uprawniające obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu

##### 4.7.2. Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta

Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji, najwcześniej na koniec piątego Okresu Odsetkowego tylko w przypadkach i na zasadach określonych w pkt. 12 Warunków Emisji Obligacji, stanowiących załącznik do niniejszej Noty Informacyjnej (pkt. 5.4. Noty Informacyjnej).

Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta, o którym mowa w par. 12 Warunków Emisji Obligacji, może nastąpić w następujących Dniach Płatności Odsetek od Obligacji:

- w dniu 27 grudnia 2020 r.;
- w dniu 27 czerwca 2021 r.;
- w dniu 27 grudnia 2021 r.



W przypadku skorzystania z opcji wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta, o której mowa w par. 12 Warunków Emisji Obligacji, Emitent zobowiązany będzie do zapłaty premii kalkulowanej od wartości nominalnej wykupywanych Obligacji, w następującej wysokości:

- 1,15% w przypadku wcześniejszego wykupu w dniu 27 grudnia 2020 r.;
- 0,75% w przypadku wcześniejszego wykupu w dniu 27 czerwca 2021 r.;
- 0,25% w przypadku wcześniejszego wykupu w dniu 27 grudnia 2021 r.

Skorzystanie przez Emitenta z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji, będzie wymagało zawieszenia obrotu Obligacjami w ASO. W takim przypadku Emitent składa wniosek do podmiotu prowadzącego ASO, tj. GPW oraz BondSpot, na którym dokonywany jest obrót papierami wartościowymi podlegającymi przedterminowemu wykupowi, o zawieszenie obrotu tymi papierami na zasadach określonych w § 123 ust. 3 Szczegółowych Zasad Działania KDPW.

#### **4.7.3. Obowiązkowa Amortyzacja**

Emitent zobowiązany jest przeprowadzić Obowiązkową Amortyzację w Dniu Płatności odsetek za:

- IV Okres Odsetkowy, poprzez wykup 30% (słownie: trzydzieści procent) łącznej liczby wyemitowanych Obligacji
- VI Okres Odsetkowy, poprzez wykup 30% (słownie: trzydzieści procent) łącznej liczby wyemitowanych Obligacji;

Wykup nastąpi poprzez zapłatę Należności Głównej powiększoną o Odsetki zgodnie z pkt. 17 Warunków Emisji.

Obowiązkowa Amortyzacja będzie wymagała zawieszenia obrotu Obligacjami w ASO. W takim przypadku Emitent składa wniosek do podmiotu prowadzącego ASO, tj. GPW oraz BondSpot, na którym dokonywany jest obrót Obligacjami podlegającymi przedterminowemu wykupowi, o zawieszenie obrotu tymi papierami na zasadach określonych w § 123 ust. 3 Szczegółowych Zasad Działania KDPW.

#### **4.8. Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji**

Wypłata odsetek będzie mogła nastąpić zgodnie z następującymi punktami Warunków Emisji zamieszczonymi w pkt 5.4 niniejszej Noty Informacyjnej:

- punkt 7 *Oprocentowanie*,
- punkt 8 *Płatności*,
- punkt 9 *Podatki*.

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

Marża dla Obligacji wynosi **3,90** punktów procentowych w skali roku.

Stopa Bazowa oznacza stopę procentową WIBOR ustaloną w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej przez GPW Benchmark S.A., dla depozytów w PLN, o długości sześciu miesięcy, wyrażoną w punktach procentowych w skali roku lub inną stopę procentową, która zastąpi powyższą stopę procentową.

Wysokość Wynagrodzenia Dodatkowego ustalona będzie dla każdego Okresu Odsetkowego i uzależniona jest od wartości Wskaźnika Zadłużenia Netto obliczanego 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 Wskaźnik Zadłużenia Netto przedstawia tabela poniżej:

Wskaźnik Zadłużenia Netto	Wartość Wynagrodzenia Dodatkowego
Mniejsze lub równe 0,8	0 p.p.
Większe niż 0,8 i mniejsze niż 0,9	0,25 p.p.
Większe lub równe 0,9	0,50 p.p.

W pierwszym okresie odsetkowym Wartość Wynagrodzenia Dodatkowego wynosi 0 p.p.

Sposób ustalenia Stopy Bazowej został opisany w pkt. 7.2 Warunków Emisji zamieszczonych w 5.4. Noty Informacyjnej.

Płatność Odsetek będzie realizowana w następujących dniach wskazanych w poniższej tabeli:

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego oraz Dzień Płatności Odsetek*	Dzień Ustalenia Praw
1.	27 czerwca 2018 r.	27 grudzień 2018 r.	18 grudzień 2018 r.
2.	27 grudzień 2018 r.	27 czerwca 2019 r.	19 czerwca 2019 r.
3.	27 czerwca 2019 r.	27 grudzień 2019 r.	18 grudzień 2019 r.
4.	27 grudzień 2019 r.	27 czerwiec 2020 r.	22 czerwiec 2020 r.

5.	27 czerwiec 2020 r.	27 grudzień 2020 r.	18 grudzień 2020 r.
6.	27 grudzień 2020 r.	27 czerwiec 2021 r.	21 czerwiec 2021 r.
7.	27 czerwiec 2021 r.	27 grudzień 2021 r.	20 grudzień 2021 r.
8.	27 grudzień 2021 r.	27 czerwiec 2022 r.	20 czerwiec 2022 r.

\* 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

#### **4.9. Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia**

Obligacje wyemitowane zgodnie z Warunkami Emisji oraz Ustawą o Obligacjach mają status papierów wartościowych niezabezpieczonych.

#### **4.10. Zgromadzenie Obligatariuszy**

Warunki Emisji przewidują Zgromadzenie Obligatariuszy, stosownie do art. 47 i art. 49 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.

Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach zgromadzenia obligatariuszy. Zgromadzenie obligatariuszy może podjąć uchwałę w sprawie zmiany wszystkich postanowień Warunków Emisji, przy czym zmiana taka dochodzi do skutku wyłącznie, jeżeli zgodę na taką zmianę Warunków Emisji wyrazi Emitent. Brak publikacji oświadczenia o zgodzie oznacza brak zgody Emitenta na zmianę Warunków Emisji. Ponadto, zgromadzenie obligatariuszy może podejmować w drodze uchwały decyzje w innych sprawach wskazanych w Warunkach Emisji.

Zasady zwoływania i odbywania zgromadzenia obligatariuszy określa Ustawa o Obligacjach. Zgromadzenie obligatariuszy może odbywać się w miejscowości siedziby Emitenta lub w Warszawie.

Uchwały zgromadzenia obligatariuszy zapadają większością określoną w Ustawie o Obligacjach, z zastrzeżeniem, że uchwała w sprawie zmiany postanowień, które nie są postanowieniami kwalifikowanymi warunków emisji wymaga takiej samej większości jak uchwała w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych warunków emisji.

Księga protokołów zgromadzeń obligatariuszy jest dostępna dla obligatariuszy w Dni Robocze w siedzibie Emitenta.

#### 4.11. Dane dotyczące wartości zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia oraz perspektywy kształtowania zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu dłużnych instrumentów finansowych

Emitent oświadcza, że wartość zobowiązań zaciągniętych przez Emitenta (w ujęciu jednostkowym) na dzień 31 marca 2018 r. wynosi 314 791 tys. zł, w tym:

- zobowiązania długoterminowe z tyt. kredytów i pożyczek, obligacji i leasingu: 276 386 tys. zł,
  - zobowiązania krótkoterminowe z tyt. kredytów, pożyczek, obligacji i leasingu: 29 915 tys. zł,
- z czego wartość zobowiązań przeterminowanych wynosi: 14 tys. zł.

Emitent oświadcza, że wartość zobowiązań zaciągniętych przez Grupę Kapitałową Emitenta (w ujęciu skonsolidowanym w ramach sporządzanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Emitenta) na dzień 31 marca 2018 r. wynosi 555 911 tys. zł, w tym:

- zobowiązania długoterminowe z tyt. kredytów i pożyczek, obligacji i leasingu: 272 863 tys. zł,
  - zobowiązania krótkoterminowe z tyt. kredytów, pożyczek, obligacji i leasingu: 44 748 tys. zł,
- z czego wartość zobowiązań przeterminowanych wynosi: 26 tys. zł.

Wartość zobowiązań Emitenta do czasu ostatecznego wykupu Obligacji (łącznie ze zobowiązaniami z Obligacji) będzie kształtowała się na poziomie odpowiednim do skali działalności prowadzonej przez Grupę Emitenta, przy czym zobowiązania Grupy Emitenta będą utrzymywane na bezpiecznym poziomie, a wskaźniki zadłużenia kształtować się będą na poziomach zapewniających zdolność Grupy Emitenta do obsługi zobowiązań wynikających z Obligacji.

Roczne sprawozdania finansowe Emitenta są udostępniane na stronie internetowej Emitenta pod adresem: [www.marvipol.pl](http://www.marvipol.pl) w zakładce „Relacje Inwestorskie”.

Poniżej przedstawiono zobowiązania Emitenta z tytułu innych obligacji niż objęte Notą Informacyjną, które do dnia sporządzenia Noty nie zostały wykupione:

Data emisji	Seria	Wartość nominalna emisji [w tys. PLN]	Wartość nominalna emisji pozostająca do wykupu [w tys. PLN]	Maksymalny termin wykupu	Emisja notowana w ASO	Zabezpieczenie
17.11.2014 r.	R	40.000	36.000	styczeń 2020 r.*	NIE	NIE
3.08.2015 r.	S	60.000	60.000	sierpień 2019 r.	TAK	NIE
4.08.2017 r.	T	80.080	80.080	sierpień 2021 r.**	TAK	NIE
13.11.2017 r.	U	66.000	66.000	Listopad 2020 r.	TAK	NIE

\* Zgodnie z warunkami emisji obligacji serii R Emitent w styczniu 2019 roku, na zasadach wskazanych w warunkach emisji obligacji serii R, zobowiązany jest do wykupu obligacji serii R o łącznej wartości nominalnej 12.000 tys. zł;

\*\* Zgodnie z warunkami emisji obligacji serii T Emitent zobowiązany jest do wykupu, na zasadach wskazanych w warunkach emisji obligacji serii T, w sierpniu 2020 r. 15% łącznej liczby wyemitowanych obligacji serii T oraz w lutym 2021 r. 15% łącznej liczby wyemitowanych obligacji serii T.

Poza obligacjami (notowane na Rynku ASO Catalyst) notowane są też akcje Emitenta na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie.

**4.12. Dane umożliwiające potencjalnym nabywcom instrumentów dłużnych orientację w efektach przedsięwzięcia, które ma być sfinansowane z emisji instrumentów dłużnych, oraz zdolność emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z instrumentów dłużnych, jeżeli przedsięwzięcie jest określone**

Nie dotyczy – przedsięwzięcie nie zostało określone.

**4.13. Rating przyznany emitentowi lub emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym, ze wskazaniem instytucji dokonującej tej oceny, dat jej przyznania i ostatniej aktualizacji oraz miejsca oceny w skali ocen wyspecjalizowanej instytucji jej dokonującej - w przypadku jej dokonania i ogłoszenia**

Nie dotyczy. Emitentowi, ani Obligacjom nie został przyznany rating.

**4.14. Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na pieniądze**

Nie dotyczy. Z tytułu posiadania Obligacji nie zostały przyznane żadne świadczenia niepieniężne.

**4.15. W przypadku ustanowienia jakiejkolwiek formy zastawu lub hipoteki jako zabezpieczenia wierzytelności wynikających z instrumentów dłużnych - wycena przedmiotu zastawu lub hipoteki dokonana przez uprawnionego biegłego**

Nie dotyczy – obligacje nie są zabezpieczone.

**4.16. W przypadku emisji obligacji zamiennych na akcje – dodatkowo: a) liczba głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta, która przysługiwałaby z objętych akcji - w przypadku gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych Obligacji, b) ogólna liczba głosów na walnym zgromadzeniu emitenta - w przypadku gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych obligacji**

Nie dotyczy – Obligacje są obligacjami zwykłymi.

---

**4.17. W przypadku emisji obligacji z prawem pierwszeństwa - dodatkowo: 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 – Obligacje są obligacjami zwykłymi.

## 5. ZAŁĄCZNIKI

## 5.1. Informacja odpowiadająca odpisowi z rejestru przedsiębiorców KRS dotycząca Emitenta

Strona 1 z 8

Wydruk informacji pobranej w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymaga podpisu i pieczęci.

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

## KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 25.07.2018 godz. 15:11:59

Numer KRS: 0000534585

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu  
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	16.12.2014		
Ostatni wpis	Numer wpisu	15	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	WA.XII NS-REJ.KRS/29673/18/734	
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	

## Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA AKCYJNA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 360331494, NIP: 5272726050
3.Firma, pod którą spółka działa	MARVIPOL DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	-----
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku 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 WAWRZYNIAK, NOTARIUSZ W WARSZAWIE, PROWADZĄCY KANCELARIĘ NOTARIALNĄ W WARSZAWIE PRZY U. 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

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 wynikających z akcji?	TAK
5. Czy obligatoriusze mają prawo do udziału w zysku?	NIE

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki
Brak wpisów

Rubryka 7 - Dane jedyne 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. Wartość nominalna akcji	1,00 ZŁ
5. Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego	41 652 852,00 ZŁ
6. Wartość 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 są 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 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.
Podrubryka 1	

Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	KSIAŻEK
	2.Imiona	MARIUSZ WOJCIECH
	3.Numer PESEL/REGON	72032002413
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
2	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	POŁAWSKI
	2.Imiona	MARIUSZ
	3.Numer PESEL/REGON	76050604174
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	WICEPREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
3	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	PYDZIK
	2.Imiona	ROBERT ZYGMUNT
	3.Numer PESEL/REGON	68071600176
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
	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
		2.Imiona
		3.Numer PESEL
	2	1.Nazwisko
		2.Imiona
		3.Numer PESEL
	3	1.Nazwisko
		2.Imiona
		3.Numer PESEL
	4	1.Nazwisko
		2.Imiona

5	3.Numer PESEL	58012303431
	1.Nazwisko	BREJDAK
	2.Imiona	KRZYSZTOF
	3.Numer PESEL	57032904712

## Rubryka 3 - Prokurenci

Brak wpisów

## Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	64, 20, Z, DZIAŁALNOŚĆ HOLDINGÓW FINANSOWYCH
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW
	2	62, 02, Z, DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z DORADZTWEW W ZAKRESIE INFORMATYKI
	3	64, 92, Z, POZOSTAŁE FORMY UDZIELANIA KREDYTÓW
	4	69, 20, Z, DZIAŁALNOŚĆ RACHUNKOWO-KSIĘGOWA; DORADZTWO PODATKOWE
	5	70, 10, Z, DZIAŁALNOŚĆ FIRM CENTRALNYCH (HEAD OFFICES) I HOLDINGÓW, Z WYŁĄCZENIEM HOLDINGÓW FINANSOWYCH
	6	70, 21, Z, STOSUNKI MIĘDZYŁUDZKIE (PUBLIC RELATIONS) I KOMUNIKACJA
	7	70, 22, Z, POZOSTAŁE DORADZTWO W ZAKRESIE PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I ZARZĄDZANIA
	8	78, 10, Z, DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z WYSZUKIWANIEM MIEJSC PRACY I POZYSKIWIANIEM 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
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
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.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

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej
Brak wpisów

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 rozwiązaniu lub unieważnieniu podmiotu

Brak wpisów

## Rubryka 3 - Zarząd komisaryczny

Brak wpisów

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

1	1.Określenie okoliczności	PRZEJĘCIE CZĘŚCI MAJĄTKU INNEJ SPÓŁKI W WYNIKU PODZIAŁU
	2.Opis sposobu połączenia, podziału lub przekształcenia	PRZEJĘCIE CZĘŚCI MAJĄTKU INNEJ SPÓŁKI PRZEZ MARVIPOL DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE (SPÓŁKA PRZEJMUJĄCA) NASTĘPUJE PRZEZ PODZIAŁ SPÓŁKI MARVIPOL SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE (SPÓŁKA DZIELONA), KTÓRY NASTĘPUJE PRZEZ PRZENIESIENIE CZĘŚCI MAJĄTKU SPÓŁKI DZIELONEJ STANOWIĄCEGO ZORGANIZOWANĄ CZĘŚĆ PRZEDSIĘBIORSTWA FUNKCJONUJĄCĄ JAKO MARVIPOL SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ W WARSZAWIE, NA SPÓŁKĘ PRZEJMUJĄCĄ, CO STANOWI PODZIAŁ PRZEZ WYDZIELENIE, STOSOWNIE DO POSTANOWIEŃ ART. 529§1 PKT 4 KODEKSU SPÓŁEK HANDLOWYCH. W WYNIKU PODZIAŁU SPÓŁKI DZIELONEJ NASTĄPI PODWYŻSZENIE KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO SPÓŁKI PRZEJMUJĄCEJ O KWOTĘ 41.551.852,00 ZŁ. POPRZEC EMISJĘ 41.551.852 AKCJI ZWYKŁYCH NA OKAZIATELA SPÓŁKI PRZEJMUJĄCEJ SERII C, BEZ OBNIŻANIA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO SPÓŁKI DZIELONEJ, Z UWAGI NA POSIADANIE PRZEZ SPÓŁKĘ DZIELONĄ WYSTARCZAJĄCYCH KAPITAŁÓW WŁASNYCH INNYCH NIŻ 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 AKCJĘ SPÓŁKI DZIELONEJ PRZYPADA JEDNA AKCJA SPÓŁKI PRZEJMUJĄCEJ). DATA PODJĘCIA UCHWAŁY O PODZIALE: 20.11.2017 R. ORGAN PODEJMUJĄCY UCHWAŁĘ: NADZWYCZAJNE ZGROMADZENIE WSPÓŁNIKÓW SPÓŁKI DZIELONEJ I PRZEJMUJĄCEJ
	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
-------------

data sporządzenia wydruku 25.07.2018
--------------------------------------

adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: <a href="http://ekrs.ms.gov.pl">ekrs.ms.gov.pl</a>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



**5.2. Ujednolicony aktualny tekst statutu Emitenta**

*Statut Marvipol Development S.A. – tekst jednolity  
ustalony w drodze Uchwały Nr 6 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 20 listopada 2017 r.*

~ 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,-----  
- KSIAŻEK 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 pielęgniarstwa; -----
- 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 1/5 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 zrezygnowały ze 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 terminie. -----  
7. Prawo zwołania Walnego Zgromadzenia przysługuje również akcjonariuszom reprezentującym co najmniej 1/2 kapitału zakładowego lub co najmniej 1/2 ogółu głosów w Spółce. -----  
§ 24. 1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, chyba, że cały kapitał zakładowy Spółki jest reprezentowany na posiedzeniu i nikt z obecnych nie wniesie sprzeciwu, co do podjęcia uchwały nie objętej porządkiem obrad. Uchwała o zdjęciu z porządku obrad albo zaniechaniu rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad jest podejmowana jedynie w przypadku, gdy przemawiają za nią istotne powody. Wniosek w sprawie zdjęcia z porządku obrad albo zaniechania rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad wymaga szczegółowego umotywowania. -----  
2. Zdjęcie z porządku obrad bądź zaniechanie rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad Walnego Zgromadzenia na wniosek akcjonariusza lub akcjonariuszy wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia, po uprzednio wyrażonej zgodzie przez wszystkich wnioskodawców obecnych na Walnym Zgromadzeniu. Uchwała o zdjęciu z porządku obrad bądź zaniechaniu rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad Walnego Zgromadzenia na wniosek akcjonariusza lub akcjonariuszy wymaga większości trzech czwartych głosów. -----  
3. Rada Nadzorcza oraz akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej 1/20 kapitału akcyjnego, mogą żądać umieszczenia poszczególnych spraw na porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia.  
4. Walne Zgromadzenie zwołane na wniosek akcjonariuszy powinno odbyć się w terminie wskazanym

~ 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. Nie jest dopuszczalne uczestnictwo w Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej lub drogą korespondencyjną.-----

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 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



~ 19 ~

- Walnego Zgromadzenia. -----
3. Emisja obligacji i innych papierów wartościowych, w tym w drodze oferty publicznej, a także podejmowanie wszelkich działań mających na celu dematerializację, rejestrację w Krajowym Depozycie (w rozumieniu Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi) oraz dopuszczenie obligacji i innych papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym, z zastrzeżeniem § 26 ust. 1 pkt k) Statutu i bezwzględnie obowiązujących przepisów kodeksu spółek handlowych, nie wymaga zgody Walnego Zgromadzenia. -----
4. Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają bezwzględną większością głosów, jeżeli przepisy kodeksu spółek handlowych lub Statutu nie stanowią inaczej. -----
- § 27. Głosowanie jest jawne. Tajne głosowanie zarządza się przy wyborach oraz nad wnioskami o odwołanie członków organów lub likwidatorów Spółki, bądź o pociągnięcie ich do odpowiedzialności, jak również w sprawach osobowych. -----
- § 28. 1. Uchwały w sprawie istotnej zmiany przedmiotu działalności Spółki zapadają zawsze w jawnym głosowaniu imiennym, przy czym każdej akcji przysługuje jeden głos bez przywilejów lub ograniczeń. -----
2. Zmiana przedmiotu działalności Spółki może nastąpić bez obowiązku wykupu akcji jeżeli uchwała w sprawie zmiany przedmiotu działalności Spółki podjęta zostanie większością 2/3 głosów w obecności osób reprezentujących co najmniej połowę kapitału zakładowego. -----
- § 29. 1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub osoba przez niego wskazana, a w razie braku wskazania jakiegokolwiek inny członek Rady Nadzorczej lub członek Zarządu, po czym spośród osób uprawnionych do głosowania wybiera się przewodniczącego. -----
2. Uchwały formułowane są w taki sposób, by każdy uprawniony miał możliwość ich zaskarżenia; dotyczy to w szczególności zaniechania podjęcia uchwały w określonej sprawie ujętej w porządku obrad. -----

#### **GOSPODARKA SPÓŁKI**

- § 30. Wewnętrzną organizację Spółki określa regulamin organizacyjny ustalony przez Zarząd. -----
- § 31. 1. Spółka prowadzi rzetelną rachunkowość zgodnie z obowiązującymi przepisami. -----
2. Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy. -----
- § 32. 1. Spółka tworzy następujące kapitały: -----
- a) kapitał zakładowy; -----
- b) kapitał zapasowy - na pokrycie strat bilansowych - na który będą dokonywane coroczne odpisy, w wysokości nie mniejszej niż 8% (osiem procent) czystego zysku za dany rok obrotowy, do czasu kiedy kapitał zapasowy osiągnie wysokość równą wysokości 1/3 kapitału zakładowego; -----
- c) Spółka może tworzyć i likwidować uchwałą Walnego Zgromadzenia inne kapitały i fundusze celowe na początku i w trakcie roku obrotowego. W szczególności tworzy się kapitał rezerwowy na pokrycie poszczególnych wydatków lub strat. -----
2. Na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia mogą być także tworzone lub znoszone i wykorzystywane stosownie do potrzeb fundusze celowe. Funduszem celowym jest w szczególności zakładowy fundusz świadczeń socjalnych. -----
- § 33. 1. Czysty zysk Spółki może być przeznaczony w szczególności na: -----
- a) kapitał zapasowy; -----
- b) dywidendę dla akcjonariuszy; -----

*Statut Marvipol Development S.A. – tekst jednolity  
ustalony w drodze Uchwały Nr 6 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 20 listopada 2017 r.*

~ 20 ~

- c) inwestycje; -----
  - d) kapitał rezerwowany 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. 20 listopada 2017 r.*

**5.3. Tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji objętych Notą Informacyjną**

**Uchwała nr 1  
Zarządu Spółki  
Marvipol Development S.A.  
z siedzibą w Warszawie  
z dnia 28 maja 2018 roku  
w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji**

Zarząd Marvipol Development S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej jako: „Spółka”), działając na podstawie art. 2 pkt 1) lit a) i art. 4 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (t.j. Dz.U.2018.483) (dalej jako: „Ustawa o Obligacjach”) oraz art. 368 § 1 oraz art. 371 Kodeksu Sółek Handlowych, postanawia co następuje:

**§1**

1. Spółka ustanawia program emisji do 25.000 (słownie: dwadzieścia pięć tysięcy) obligacji o wartości nominalnej 10.000 zł (słownie: dziesięć tysięcy złotych) każda (dalej jako: „Program”) o łącznej wartości nominalnej do 250.000.000,00 zł (słownie: dwieście pięćdziesiąt milionów złotych).
2. Czas trwania Programu, w okresie którego Spółka będzie mogła emitować obligacje w ramach Programu, wynosi 3 lata od dnia ustanowienia Programu. Dzień przydziału poszczególnych emisji obligacji realizowanych w ramach Programu będzie nie późniejszy niż czerwiec 2021 r.
3. Obligacje będą emitowane w ramach Programu w trybie art. 33 pkt 2 Ustawy o Obligacjach i nie będą przedmiotem oferty publicznej.

**§2**

1. Ustala się następujące, podstawowe parametry Programu oraz obligacji emitowanych w ramach Programu (dalej jako: „Obligacje”):
  - a. Łączna wartość nominalna Obligacji nie przekroczy 250.000.000,00 zł (słownie: dwieście pięćdziesiąt milionów złotych);
  - b. Obligacje będą oznaczone numerem serii wskazanym w warunkach emisji danej serii Obligacji;
  - c. Obligacje będą oprocentowane według zmiennej stopy procentowej;
  - d. Obligacje będą emitowane jako obligacje na okaziciela, niemające formy dokumentu. Obligacje emitowane w ramach Programu będą rejestrowane w depozycie prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. (dalej jako: „Depozyt”). Rejestracja i nabycie Obligacji emitowanych w ramach Programu nastąpi w trybie rozrachunku transakcji na podstawie §11 Szczegółowych Zasad Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A., na podstawie zgodnych instrukcji rozrachunku (dalej jako: „Rejestracja”). Prawa z Obligacji emitowanych w ramach Programu powstaną z chwilą rejestracji Obligacji w Depozycie;
  - e. Obligacje emitowane w ramach Programu mogą zostać wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalist organizowanym przez BondSpot S.A. lub Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (dalej jako: „ASO”);
  - f. Obligacje będą obligacjami niezabezpieczonymi;
  - g. Nie określa się minimalnej liczby Obligacji, których subskrybowanie jest wymagane do dojścia emisji poszczególnych serii Obligacji do skutku;
2. Szczegółowe parametry każdej serii Obligacji emitowanych w ramach Programu zostaną zatwierdzone każdorazowo odrębnymi uchwałami Zarządu Spółki –



poszczególne serie Obligacji mogą mieć zróżnicowane szczegółowe warunki emisji, w tym zasady dotyczące oprocentowania i jego wysokości.

### §3

Zarząd Spółki wyraża zgodę na podjęcie wszelkich czynności wymaganych do dokonania poszczególnych emisji Obligacji w ramach Programu, a także czynności niezbędnych do dokonania Rejestracji Obligacji w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. oraz wprowadzenia Obligacji do obrotu w ASO, w przypadku podjęcia decyzji o wprowadzeniu Obligacji do obrotu w ASO.

### §4

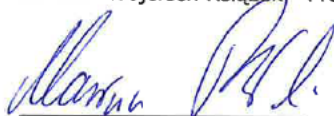
Niniejsza uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.

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 Wojciech Książek - Prezes Zarządu



Mariusz Poławski - Wiceprezes Zarządu



Robert Pydzik - Członek Zarządu

UCHWAŁA NR 1  
Zarządu Spółki  
MARVIPOL DEVELOPMENT S.A.  
z siedzibą w Warszawie  
z dnia 11 czerwca 2018 r.  
w sprawie emisji niezabezpieczonych obligacji serii W

§ 1

Zarząd spółki pod firmą Marvipol Development Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (zwanej dalej: „Spółką”), działając w oparciu o uchwałę Zarządu nr 1 z dnia 28 maja 2018 r., oraz 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 do 10.000 (słownie: dziesięć tysięcy) sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej do 100.000.000 zł (słownie: sto milionów złotych), zwykłych, niezabezpieczonych, serii W (zwanymi dalej: „Obligacjami Serii W”), na następujących warunkach:

1. Obligacje serii W będą emitowane na podstawie Ustawy o Obligacjach, uchwały Zarządu Spółki nr 1 z dnia 28 maja 2018 r. w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji oraz niniejszej uchwały Zarządu;
2. W ramach emisji Obligacji Serii W, wyemitowanych zostanie do 10.000 (słownie: dziesięć tysięcy) sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej do 100.000.000 zł (słownie: sto milionów złotych) obligacji;
3. Wartość nominalna jednej Obligacji Serii W wyniesie 10.000 zł (słownie: dziesięć tysięcy złotych);
4. Obligacje Serii W będą emitowane jako obligacje na okaziciela, niemające formy dokumentu. Obligacje Serii W zostaną zarejestrowane w depozycie prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. („Depozyt”). Rejestracja i nabycie Obligacji Serii W nastąpi w trybie rozrachunku transakcji na podstawie §11 Szczegółowych Zasad Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A., na podstawie zgodnych instrukcji rozrachunku („Rejestracja”). Prawa z Obligacji Serii W powstają z chwilą rejestracji Obligacji Serii W w Depozycie. Niniejsza uchwała stanowi jednocześnie upoważnienie dla Spółki do zawarcia z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych S.A. umowy o Rejestrację Obligacji Serii W w Depozycie;
5. Obligacje Serii W zostaną zaoferowane w trybie określonym w art. 33 pkt 2 Ustawy o Obligacjach przez skierowanie propozycji ich nabycia do nie więcej niż 149 imiennie oznaczonych inwestorów. Propozycje nabycia Obligacji Serii W zostaną skierowane wyłącznie do klientów profesjonalnych w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi (t.j. Dz.U.2017.1768 ze zm.);
6. Za dzień emisji uznaje się dzień Rejestracji;
7. Obligacje Serii W będą oprocentowane według zmiennej stopy procentowej;
8. Odsetki będą płatne w okresach 6 (słownie: sześć) miesięcznych;  
Obligacje Serii W zostaną wykupione po upływie 4 (czterech) lat od dnia emisji. Dzień wykupu Obligacji Serii W nastąpi w dniu 27 czerwca 2022 r. W dniu płatności odsetek przypadających po upływie dwóch lat od dnia emisji Obligacji oraz po upływie trzech lat od dnia emisji Obligacji Emitent przeprowadzi częściowy wykup Obligacji przy czym wykup obejmować będzie w każdym z tych terminów 30% (słownie: trzydzieści procent) łącznej liczby wyemitowanych Obligacji („Okresowa Amortyzacja”), co oznacza, że łącznie w ramach Okresowej Amortyzacji wykupowi podlegać będzie 60% łącznej liczby wyemitowanych Obligacji. W dniu wykupu

- Obligacji Serii W Emitent wykupi pozostałe 40% (słownie: czterdzieści procent) łącznej liczby wyemitowanych Obligacji;
9. Obligacje Serii W nie będą zabezpieczone;
  10. Obligacje Serii W zostaną wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu Catalyst organizowanego przez BondSpot S.A. lub Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;
  11. Przyjmuje się warunki emisji obligacji („Warunki Emisji Obligacji”) o treści stanowiącej Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, które to Warunki Emisji Obligacji określają szczegółowe zasady na jakich odbywać się będzie emisja;
  12. Środki z niej pozyskane zostaną przeznaczone na finansowanie działalności podmiotów z grupy Spółki, w szczególności na zakupy gruntów pod projekty deweloperskie i logistyczno-magazynowe oraz wkłady własne w realizowanych i planowanych projektach deweloperskich i logistyczno-magazynowych.
  13. Członkowie Zarządu reprezentujący Spółkę upoważnieni są do dokonania wszelkich niezbędnych czynności związanych z emisją, w tym złożenia propozycji nabycia oraz dokonania przydziału Obligacji Serii W, a także ubiegania się o dopuszczenie Obligacji Serii W 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 Wojciech Książek - Prezes Zarządu



Mariusz Poławski - Wiceprezes Zarządu



Robert Pydzik - Członek Zarządu



Uchwała nr 1  
Zarządu spółki pod firmą MARVIPOL DEVELOPMENT S.A.  
z siedzibą w Warszawie  
z dnia 22 czerwca 2018 roku

*w sprawie dookreślenia marży obligacji serii W oraz ustalenia ostatecznego tekstu warunków emisji obligacji serii W*

Zarząd spółki pod firmą Marvipol Development Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (dalej jako: „Spółka” lub „Emitent”) w związku z emisją przez Spółkę w trybie oferty prywatnej obligacji niezabezpieczone serii W (dalej jako: „Obligacje”) stosownie do pkt. 8 Załącznika nr 1 „Suplement Emisyjny” do Warunków Emisji Obligacji niniejszym postanawia co następuje.

§ 1.

Spółka ustala marżę dla Obligacji na poziomie 3,90 % (trzy procent 90/100) w skali roku.

§ 2

W związku z dozwoloną zmianą Warunków Emisji Obligacji w zakresie wskazanym w §1 powyżej, zmianie ulegnie dotychczasowy zapis Załącznika nr 1 „Suplement Emisyjny” do Warunków Emisji, w ten sposób, że:

Punkt 8 Załącznika nr 1 „Suplement Emisyjny” do Warunków Emisji otrzyma brzmienie:

8. Marża oznacza 3,90 punktów procentowych w skali roku;

§ 3.

1. W pozostałym zakresie Warunki Emisji Obligacji pozostają bez zmian.
2. Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.
3. Ustala się tekst jednolity Warunków Emisji Obligacji uwzględniający ostateczną marżę i wysokość emisji, który stanowi załącznik nr 1/1 do niniejszej Uchwały.


Za uchwałą oddano 2 głosy, z czego 2 głosy „za”, przy braku głosów „przeciw” i wstrzymujących się. W związku z powyższym uchwała została podjęta jednogłośnie.

*Podpisy obecnych na posiedzeniu Członków Zarządu:*

Mariusz Poławski – Wiceprezes Zarządu



Robert Zygmunt Pydzik – Członek Zarządu



Uchwała nr 2  
Zarządu spółki pod firmą MARVIPOL DEVELOPMENT S.A.  
z siedzibą w Warszawie  
z dnia 22 czerwca 2018 roku  
w sprawie warunkowego przydziału obligacji serii W

W związku z emisją do 10.000 (słownie: dziesięć tysięcy) obligacji serii W, o wartości nominalnej 10.000 zł (słownie: dziesięć tysięcy złotych) każda (dalej jako: „Obligacje”) przeprowadzaną na podstawie (i) uchwały nr 1 Zarządu spółki pod firmą Marvipol Development Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (dalej jako „Spółka” lub „Emitent”) z dnia 28 maja 2018 roku w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji oraz (ii) uchwały nr 1 Zarządu Spółki z dnia 11 czerwca 2018 roku w sprawie emisji niezabezpieczonych obligacji serii W (dalej jako: „Uchwała Emisyjna”), Zarząd Spółki postanawia co następuje:

§ 1.

1. Zarząd Spółki postanawia przyjąć wszystkie otrzymane formularze zapisu stanowiące oferty nabycia Obligacji i warunkowo przydzielić Obligacje według wstępnej listy przydziałowej ustalonej uprzednio przez spółkę pod firmą Michael/Ström Dom Maklerski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (dalej jako: „Oferujący”), stanowiącej Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały (dalej jako: „Lista Przydziałowa”), a tym samym dokonać warunkowego przydziału 4.000 (słownie: cztery tysiące) sztuk obligacji na okaziciela serii W oferowanych przez Spółkę, o wartości nominalnej 10.000 (słownie: dziesięć tysięcy) złotych każda oraz o łącznej wartości nominalnej 40.000.000 zł (słownie: czterdzieści milionów złotych), pod warunkiem zawieszającym dokonania ostatecznego rozrachunku transakcji nabycia Obligacji w ramach emisji przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie, na skutek realizacji instrukcji rozrachunku w Dniu Emisji i opłacenia przez podmioty wymienione w Liście Przydziałowej Obligacji warunkowo przydzielonych im zgodnie z niniejszą uchwałą.
2. Oferujący zobowiązuje się przesłać wyciąg z Listy Przydziałowej zawierającej informacje o liczbie przydzielonych obligacji, z wyszczególnieniem Klientów Instytucjonalnych oraz podaniem zbiorczo ilości przydzielonych Obligacji Klientom Indywidualnym

§ 2.

Mając na uwadze powyższe Zarząd Spółki upoważnia Oferującego do:

1. sporządzenia Listy Przydziałowej,
2. złożenia odpowiedniej instrukcji rozrachunku w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A.,
3. powiadomienia w trybie i na zasadach opisanych w Propozycji Nabycia subskrybentów o warunkowym przydziale Obligacji na ich rzecz.



**§ 3.**

Wszystkie zwroty użyte w niniejszej uchwale mają znaczenie nadane im w Uchwale Emisyjnej oraz w z załączonych do tej Uchwały Emisyjnej warunkach emisji obligacji serii W, o ile nie zostały zdefiniowane w treści niniejszej Uchwały.

**§ 4.**

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Za uchwałą oddano 2 głosy, z czego 2 głosy „za”, przy braku głosów „przeciw” i wstrzymujących się. W związku z powyższym uchwała została podjęta jednogłośnie.

*Podpisy obecnych na posiedzeniu Członków Zarządu:*

Mariusz Poławski – *Wiceprezes Zarządu*



Robert Zygmunt Pydzik – *Członek Zarządu*





## 5.4. Warunki Emisji Obligacji

### WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

(tekst jednolity)

Niniejszy dokument („**Warunki Emisji**”) określa warunki emisji obligacji („**Obligacje**”), których szczegółowe parametry zostały określone w suplemencie załączonym jako Załącznik 1 („**SUPLEMENT EMISYJNY**”), stanowiącym integralną część niniejszych Warunków Emisji, emitowanych przez spółkę pod firmą Marvipol Development Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (adres: ul. Prosta 32, 00-838 Warszawa), wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000534585, posiadającą numer REGON: 360331494, numer NIP: 527-272-60-50, o kapitale zakładowym w wysokości 41.652.852,00 PLN, opłaconym w całości, adres strony internetowej: [www.marvipol.pl](http://www.marvipol.pl) („**Emitent**”).

#### 1. DEFINICJE I WYKŁADNIA

##### 1.1 Definicje

W niniejszych Warunkach Emisji:

**Agent Techniczny** oznacza podmiot wskazany w Suplemencie Emisyjnym.

**Akcjonariusz** oznacza akcjonariusza Emitenta, który:

- (a) posiada akcje stanowiące co najmniej 5% ogółu głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta (a w przypadku, gdy skutek 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.

**Agent Dokumentacyjny** oznacza podmiot wskazany w Suplemencie Emisyjnym.

**Agent Kalkulacyjny** oznacza podmiot wskazany w Suplemencie Emisyjnym.

**ASO** oznacza alternatywny system obrotu dłużnymi papierami wartościowymi prowadzony przez BondSpot lub GPW.

**Banki Referencyjne** oznacza podmioty wskazane w Suplemencie Emisyjnym.

**BondSpot** oznacza BondSpot S.A. z siedzibą w Warszawie.

**Depozyt** oznacza system rejestracji zdematerializowanych papierów wartościowych prowadzony przez KDPW.

**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) w przypadku Podmiotu Zależnego, który został utworzony po Dniu Emisji, udzielone na rzecz takiego podmiotu, o ile działalność takiego Podmiotu Zależnego odpowiada w całości lub części działalności prowadzonej przez Emitenta lub inny Podmiot Zależny w Dniu Emisji i o ile taka gwarancja lub poręczenie udzielona została przez Emitenta lub Podmiot Zależny.

**Dozwolone Rozporządzenie** oznacza rozporządzenie:

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

**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 Zależnego zaciągniętego w celu finansowania działalności Emitenta lub odpowiednio Podmiotu Zależnego, a w przypadku Podmiotu Zależnego, który został utworzony po Dniu Emisji, o ile działalność takiego Podmiotu Zależnego odpowiada w całości lub części działalności prowadzonej przez Emitenta lub inny Podmiot Zależny w Dniu Emisji i o ile takie Zabezpieczenie udzielone zostało przez Emitenta lub Podmiot Zależny; lub
- (d) ustanowione w celu refinansowania całości lub części Zadłużenia Finansowego zaciągniętego przez Emitenta lub Podmiot Zależny; 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.

**Dzień Emisji** oznacza Dzień Rejestracji.

**Dzień Płatności Odsetek** oznacza dzień wskazany w Suplemencie Emisyjnym.

**Dzień Rejestracji** oznacza dzień, w którym Obligacje zostaną zarejestrowane w Depozycie.

**Dzień Roboczy** oznacza każdy dzień, z wyjątkiem sobót, niedziel i innych dni ustawowo wolnych od pracy, w którym KDPW oraz podmioty prowadzące rachunki papierów

wartościowych i rachunki zbiorcze prowadzą działalność umożliwiającą przenoszenie Obligacji i dokonywanie płatności z tytułu Obligacji.

**Dzień Ustalenia Praw** oznacza piąty Dzień Roboczy, przed dniem płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem:

- (a) złożenia przez obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, o których mowa w par. 13.5 (**Zgłoszenie żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu**);
- (b) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta; oraz
- (c) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta.

**Dzień Ustalenia Stopy Procentowej** oznacza czwarty Dzień Roboczy przed rozpoczęciem Okresu Odsetkowego, dla którego zostanie ustalona stopa procentowa.

**Dzień Wykupu** oznacza dzień wskazany w Suplemencie Emisyjnym.

**GPW** oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

**Grupa** oznacza Emitenta i jego Podmioty Zależne, w których Emitent lub Podmiot Zależny posiada udział wynoszący nie mniej niż 50% kapitału zakładowego.

**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.

**KDPW** oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.

**Klient Instytucjonalny** oznacza podmiot, o którym mowa w art. 3 pkt. 39b) lit. a) – h) Ustawy o Obrocie.

**Klient Indywidualny** oznacza podmiot, o którym mowa w art. 3 pkt. 39c) Ustawy o Obrocie.

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

**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.

**Marża** oznacza marżę określoną w Suplemencie Emisyjnym.

**Materiały Informacyjne** oznacza notę informacyjną sporządzoną w przypadku wprowadzenia Obligacji do obrotu na ASO, Warunki Emisji wraz Suplementem, propozycje nabycia Obligacji, zbadane przez biegłego rewidenta skonsolidowane roczne sprawozdania finansowe Emitenta wraz z opinią i raportem biegłego rewidenta oraz niezbadane przez biegłego rewidenta

skonsolidowane półroczne i kwartalne sprawozdania finansowe Emitenta, opublikowane przez Emitenta.

**MK Holding S.a.r.l.** oznacza MK Holding S.a.r.l. z siedzibą w Luksemburgu, wpisaną do rejestru pod numerem B189667.

**Obligacje serii R** oznacza obligacje niezabezpieczone serii R wyemitowane przez Emitenta na podstawie uchwały Zarządu Emitenta z dnia 13 listopada 2014 r. w sprawie emisji obligacji serii R.

**Obligacje serii S** oznacza obligacje niezabezpieczone serii S wyemitowane przez Emitenta na podstawie uchwały zarządu Emitenta nr 1 z dnia 21 lipca 2015 r., uchwały Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 30 lipca 2015r. oraz uchwały Zarządu Emitenta nr 2 z dnia 30 lipca 2015r.

**Obligacje serii T** oznacza obligacje niezabezpieczone serii T wyemitowane przez Emitenta na podstawie uchwały zarządu Emitenta nr 1 z dnia 24 lipca 2017r.

**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.

**Okresowa Amortyzacja** oznacza zobowiązanie Emitenta do przedterminowego wykupu części Obligacji, a także zobowiązanie obligatariuszy do przedstawienia takiej części Obligacji do wykupu, stosownie do postanowień par. 11.

**Okres Odsetkowy** oznacza okres od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (wliczając ten dzień) i każdy następny okres od Dnia Płatności Odsetek (nie wliczając tego dnia) do następnego Dnia Płatności Odsetek (wliczając ten dzień), z zastrzeżeniem, że ostatni okres odsetkowy może mieć inną długość ze względu na natychmiastowy lub wcześniejszy wykup Obligacji i będzie się kończył w dniu (wliczając ten dzień), w którym nastąpi płatność związana z natychmiastowym lub wcześniejszym wykupem Obligacji.

**Podmiot Powiązany** oznacza jednostkę powiązaną w rozumieniu przepisów Ustawy o Rachunkowości.

**Podmiot Zależny** oznacza podmiot w stosunku, do którego Emitent jest spółką dominującą w rozumieniu art. 4 § 1 pkt 4 Kodeksu Spółek Handlowych.

**Premia** oznacza kwotę wskazaną w Suplemencie Emisyjnym.

**Przypadek Naruszenia** oznacza każde zdarzenie określone w par. 13.2 (Przypadki Naruszenia).

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

**Rachunek Zbiorczy** oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie.

**Stopa Bazowa** oznacza stopę procentową WIBOR ustaloną w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej przez GPW Benchmark S.A., dla depozytów w PLN, o długości sześciu miesięcy, wyrażoną w punktach procentowych w skali roku lub inną stopę procentową, która zastąpi powyższą stopę procentową.

**Szczegółowe Zasady** oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych.

**Ustawa o Obligacjach** oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (ze zmianami).

**Ustawa o Obrocie** oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi (ze zmianami).

**Ustawa o Rachunkowości** oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (ze zmianami).

**Wskaźnik Zadłużenia Netto** oznacza wskaźnik określony w par. 14.

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

**Zadłużenie Finansowe** oznacza zadłużenie z tytułu:

- (a) środków wypłaconych w ramach pożyczki lub kredytu;
- (b) akceptacji w ramach kredytu akceptacyjnego (lub jego odpowiednika w formie zdematerializowanej);
- (c) umowy nabycia lub emisji obligacji, weksli, innych papierów wartościowych, skryptów dłużnych lub innych tym podobnych instrumentów;
- (d) udziałów/akcji uprzywilejowanych z możliwością umorzenia;
- (e) umowy najmu, dzierżawy, sprzedaży ratalnej lub innej umowy, która zgodnie z ogólnie przyjętymi zasadami rachunkowości byłaby traktowana jako umowa leasingu finansowego lub kapitałowego;
- (f) wierzytelności sprzedawanych lub dyskontowanych (z wyłączeniem wierzytelności zbywanych bez regresu do zbywcy);
- (g) wszelkich transakcji pochodnych zawartych w związku z zabezpieczeniem przed wahaniami stóp procentowych lub cen lub uzyskiwaniem dochodu z takich wahań stóp procentowych lub cen (przy obliczaniu wartości transakcji pochodnej pod uwagę brana będzie tylko ich wartość rynkowa);
- (h) zobowiązań z tytułu wszelkich roszczeń zwrotnych lub regresowych w związku z gwarancją, zobowiązaniem odszkodowawczym, gwarancją zabezpieczającą wykonanie umowy, akredytywą zabezpieczającą lub dokumentową lub dowolnym innym instrumentem wystawionym przez bank lub instytucję finansową;
- (i) kosztów nabycia dowolnego składnika majątku lub usługi, o ile są one płatne po terminie ich nabycia lub objęcia w posiadanie przez stronę zobowiązaną, a płatność odroczone:
  - (i) stanowi głównie sposób pozyskania środków finansowych lub finansowania nabycia lub budowy takiego składnika majątkowego lub realizacji takiej usługi; lub

- (ii) ma zostać zapłacona ponad sześć miesięcy po dacie nabycia lub dostawy;
- (j) innych transakcji mających z gospodarczego punktu widzenia skutek pożyczki; lub
- (k) gwarancji, zobowiązania odszkodowawczego lub podobnego zabezpieczenia przed stratami finansowymi jakiejkolwiek osoby w związku z dowolną pozycją, o której mowa w punktach (a) do (h) powyżej.

## **1.2 Zasady wykładni**

W niniejszych Warunkach Emisji:

- (a) odniesienia do paragrafu lub załącznika stanowią odniesienia do paragrafu lub załącznika niniejszych Warunków Emisji;
- (b) odniesienia do:
  - (i) niniejszych Warunków Emisji lub jakiegokolwiek innego dokumentu, obejmują odniesienia do niniejszych Warunków Emisji lub jakiegokolwiek innego dokumentu ze zmianami; oraz
  - (ii) przepisu prawa lub ustawy obejmują odniesienia do tego przepisu prawa lub ustawy ze zmianami lub innego przepisu prawa lub ustawy, który zastąpi dany przepis lub ustawę;
- (c) tytuły oraz podtytuły użyte na początku niektórych paragrafów zostały podane wyłącznie dla ułatwienia odniesienia i nie mają wpływu na interpretację niniejszych Warunków Emisji.

## **2. PODSTAWA PRAWNA EMISJI I TRYB EMISJI**

- (a) Obligacje są emitowane na podstawie uchwały zarządu Emitenta nr 1 z dnia 28 maja 2018 roku w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji; uchwały zarządu Emitenta nr 1 z dnia 11 czerwca 2018 roku w sprawie emisji niezabezpieczonych obligacji serii W w związku z art. 33 pkt. 2 Ustawy o Obligacjach.
- (b) Obligacje zostaną zarejestrowane w Depozycie. Rejestracja Obligacji nastąpi w trybie § 11 Szczegółowych Zasad. Rejestracja i nabycie Obligacji nastąpi w wyniku dokonanego przez KDPW rozrachunku transakcji nabycia Obligacji, na podstawie zgodnych instrukcji rozrachunku wystawionych przez Agenta Technicznego (w przypadku Emitenta oraz Klientów Indywidualnych) oraz podmioty prowadzące Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy (w przypadku Klientów Instytucjonalnych) prowadzącego do zapisania Obligacji na kontach ewidencyjnych uczestników systemu depozytowego. Prawa z Obligacji powstają z chwilą zapisania ich po raz pierwszy na Rachunkach Papierów Wartościowych lub Rachunkach Zbiorczych, bądź w innej chwili wskazanej w wyżej opisanych regulacjach, Ustawie o Obligacjach lub Ustawie o Obrocie.
- (c) W przypadku zapisania Obligacji na Rachunkach Papierów Wartościowych będą one przysługiwały posiadaczom Rachunków Papierów Wartościowych.

- (d) W przypadku zapisania Obligacji na Rachunkach Zbiorczych będą one przysługiwały osobom wskazanym podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego Rachunku Zbiorczego jako osoby uprawnione z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym.

### **3. OPIS ŚWIADCZEŃ**

Emitent zobowiązuje się spełnić na rzecz obligatariusza świadczenie pieniężne w wysokości i terminach określonych w Warunkach Emisji.

### **4. CEL EMISJI**

Po odliczeniu kosztów emisji Obligacji, środki z niej pozyskane zostaną przeznaczone na finansowanie działalności podmiotów z Grupy, w szczególności na zakupy gruntów pod projekty deweloperskie i logistyczno-magazynowe oraz wkłady własne w realizowanych i planowanych projektach deweloperskich i logistyczno-magazynowych.

### **5. FORMA OBLIGACJI**

- (a) Obligacje są obligacjami na okaziciela. Obligacje nie mają formy dokumentu.
- (b) Obligacje nie są zabezpieczone.
- (c) Obligacje zostaną zapisane w Depozycie. Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do obrotu na ASO.

### **6. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY**

- (a) Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy. Zgromadzenie Obligatariuszy może podjąć uchwałę w sprawie zmiany wszystkich postanowień Warunków Emisji, przy czym zmiana taka dochodzi do skutku wyłącznie, jeżeli zgodę na taką zmianę Warunków Emisji wyrazi Emitent. Brak publikacji oświadczenia o zgodzie oznacza brak zgody Emitenta na zmianę Warunków Emisji. Ponadto, Zgromadzenie Obligatariuszy może podejmować w drodze uchwały decyzje w innych sprawach wskazanych w Warunkach Emisji.
- (b) Zasady zwoływania i odbywania Zgromadzenia Obligatariuszy określa Ustawa o Obligacjach. Zgromadzenie obligatariuszy może odbywać się w miejscowości siedziby Emitenta lub w Warszawie.
- (c) Uchwały zgromadzenia obligatariuszy zapadają większością określoną w Ustawie o Obligacjach, z zastrzeżeniem, że uchwała w sprawie zmiany postanowień, które nie są postanowieniami kwalifikowanymi warunków emisji wymaga takiej samej większości jak uchwała w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych warunków emisji.
- (d) Księga protokołów zgromadzeń obligatariuszy jest dostępna dla obligatariuszy w Dni Robocze w siedzibie Emitenta.

### **7. OPROCENTOWANIE**

#### **7.1 Okresy Odsetkowe i Dni Płatności Odsetek**

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

#### **7.2 Stopa procentowa**

Z zastrzeżeniem par. 7.5 (Stopa procentowa w przypadku opóźnienia), stopa procentowa zostanie ustalona w następujący sposób:

- (a) stopa procentowa dla danego Okresu Odsetkowego będzie równa sumie Stopy Bazowej, Marży i Wartości Wynagrodzenia Dodatkowego, ustalonej dla każdego Okresu Odsetkowego;
- (b) w każdym Dniu Ustalenia Stopy Procentowej Agent Kalkulacyjny ustali Stopę Bazową. Jeżeli Stopa Bazowa nie jest dostępna, Agent Kalkulacyjny zwróci się do Banków Referencyjnych o wskazanie stóp procentowych dla depozytów w PLN o długości najbliższej długości Okresu Odsetkowego, oferowanych przez nie na rynku międzybankowym innym bankom w danym Dniu Ustalenia Stopy Procentowej;
- (c) jeżeli Stopa Bazowa nie jest dostępna i Agent Kalkulacyjny uzyskał stopy procentowe oferowane przez co najmniej dwa Banki Referencyjne, stopa procentowa będzie równa sumie Marży i średniej arytmetycznej (zaokrąglonej do drugiego miejsca po przecinku, przy czym 0,005 lub więcej zaokrągla się w górę) stóp procentowych zaoferowanych przez Banki Referencyjne; oraz
- (d) jeżeli nie jest możliwe ustalenie dla danego Okresu Odsetkowego stopy procentowej w sposób wskazany w punktach (b) i (c) powyżej, stopa procentowa w tym Okresie Odsetkowym zostanie ustalona w oparciu o ostatnią dostępną Stopę Bazową.
- (e) W przypadku gdy Stopa Bazowa jest mniejsza niż zero, dla potrzeb ustalenia zmiennej stopy procentowej przyjmuje się, że Stopa Bazowa wynosi zero.

### **7.3 Ustalenie kwoty odsetek**

Kwota odsetek od jednej Obligacji zostanie ustalona po ustaleniu stopy procentowej ustalonej na Dzień Ustalenia Stopy Procentowej, poprzez pomnożenie wartości nominalnej jednej Obligacji przez stopę procentową, pomnożenie uzyskanego wyniku przez liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym, podzielenie wyniku przez 365 i zaokrąglenie uzyskanego wyniku do pełnego grosza (pół grosza lub więcej będzie zaokrąglane w górę).

### **7.4 Ogłoszenie stopy procentowej i kwoty odsetek**

Obligatariusz zostanie zawiadomiony o kwocie odsetek zgodnie z par. 15.1 (Zawiadomienia obligatariuszy). Ponadto, w przypadku Obligacji notowanych na ASO Emitent będzie przekazywał tabele odsetkowe dla każdego Okresu Odsetkowego zgodnie z odpowiednimi regulacjami podmiotu prowadzącego rynek ASO oraz będzie zamieszczał je na stronie internetowej Emitenta.

### **7.5 Stopa procentowa w przypadku opóźnienia**

W przypadku opóźnienia w płatności odsetek wysokość stopy procentowej dla odsetek narastających po Dniu Płatności Odsetek (wliczając ten dzień), w którym miała nastąpić płatność odsetek, zostanie ustalona według stopy odsetek ustawowych za opóźnienie.

## **8. PŁATNOŚCI**

- (a) Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane za pośrednictwem podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych lub rachunki zbiorcze.



- (b) W razie przekazania przez Emitenta do dyspozycji KDPW środków pieniężnych niewystarczających na pełne pokrycie płatności z tytułu Obligacji, Emitent złoży KDPW stosowną dyspozycję częściowej płatności należności na rzecz obligatariuszy proporcjonalnie do liczby posiadanych przez danego obligatariusza Obligacji. Płatności, o których mowa w niniejszym paragrafie, zostaną w pierwszej kolejności przeznaczone na zapłatę odsetek.
- (c) Wszelkie płatności świadczeń z tytułu Obligacji będą dokonywane na rzecz obligatariusza posiadającego Obligację na koniec Dnia Ustalenia Praw.
- (d) 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. Podatki**

- (a) Wszelkie płatności z tytułu obligacji zostaną dokonane bez potrąceń lub odliczeń z tytułu lub na poczet obecnych lub przyszłych podatków lub jakiegokolwiek rodzaju należności publicznoprawnych wymierzonych lub nałożonych przez odpowiednie władze podatkowe lub w ich imieniu, chyba że potrącenia lub odliczenia tych podatków lub należności publicznoprawnych wymagają bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa. Emitent nie będzie płacił obligatariuszom kwot wyrównujących pobrane podatki lub należności publicznoprawne, jeżeli z jakąkolwiek płatnością z tytułu obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku lub innej należności publicznoprawnej.
- (b) Jeżeli istnieje obowiązek potrącenia lub odliczenia jakiegokolwiek podatku, a obligatariusz nie przekaże podmiotowi prowadzącemu Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy, najpóźniej w Dniu Ustalenia Praw, informacji i dokumentów, w tym aktualnego certyfikatu rezydencji podatkowej, niezbędnych do zastosowania obniżonej lub zerowej stawki opodatkowania, podatek zostanie pobrany w pełnej wysokości.

## **10. WYKUP OBLIGACJI**

Emitent wykupi w Dniu Wykupu wszystkie wyemitowane i niewykupione Obligacje według ich wartości nominalnej.

## **11. OKRESOWA AMORTYZACJA**

- (a) W Dniu Płatności Odsetek przypadającym po upływie dwóch lat od Dnia Emisji oraz po upływie trzech lat od Dnia Emisji Emitent przeprowadzi częściowy wykup Obligacji, a obligatariusze

będą zobowiązani do ich przedstawienia do wykupu, zgodnie z postanowieniami niniejszego par. 11. Wykup następuje bez zgody obligatariusza i bez konieczności uzyskania zgody Zgromadzenia Obligatariuszy. Z chwilą wykupu Obligacje objęte Okresową Amortyzacją podlegają umorzeniu.

- (b) Wykup Obligacji w ramach Okresowej Amortyzacji będzie nieodwołalny i nastąpi w dokładnie określonych terminach przypadających w następujących Dniach Płatności Odsetek: 2 (słownie: dwa) lata od Dnia Emisji oraz 3 (słownie: trzy) lata od Dnia Emisji, przy czym wykup obejmować będzie w każdym z tych terminów 30% (słownie: trzydzieści procent) łącznej liczby wyemitowanych Obligacji, co oznacza, że łącznie w ramach Okresowej Amortyzacji wykupowi podlegać będzie 60% (słownie: sześćdziesiąt procent) łącznej liczby wyemitowanych Obligacji – z zastrzeżeniem zdania następnego. W przypadku, gdy odpowiednia liczba odpowiadająca 30% (słownie: trzydzieści procent) 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).
- (c) Emitent każdorazowo poinformuje obligatariuszy o wcześniejszym wykupie w ramach Okresowej Amortyzacji za pośrednictwem raportu bieżącego na 14 (słownie: czternaście) dni kalendarzowych przed planowanym terminem wykupu Obligacji w ramach Okresowej Amortyzacji, podając przy tym dokładną liczbę Obligacji podlegających wykupowi oraz wartość nominalną wykupu. Ponadto raport bieżący zawierać będzie harmonogram wykupu obejmujący wskazanie Dnia Ustalenia Praw oraz datę wypłaty świadczeń w ramach Okresowej Amortyzacji.
- (d) Wykup Obligacji w ramach Okresowej Amortyzacji zostanie przeprowadzony zgodnie z regulacjami KDPW, a w przypadku wprowadzenia Obligacji do obrotu w ASO również zgodnie z regulacjami ASO.
- (e) W ramach Okresowej Amortyzacji, wykup Obligacji nastąpi wobec wszystkich obligatariuszy proporcjonalnie do liczby posiadanych przez nich Obligacji stosownie do regulacji KDPW. Z chwilą dokonania Okresowej Amortyzacji Obligacji, Obligacje podlegające Okresowej Amortyzacji podlegają umorzeniu.
- (f) W dniu wcześniejszego wykupu Obligacji w ramach Okresowej Amortyzacji, Emitent zapłaci obligatariuszowi kwotę równą sumie:
  - (i) wartości nominalnej Obligacji wykupywanych od obligatariusza w ramach Okresowej Amortyzacji;
  - (ii) kwoty odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego (włącznie) do dnia Płatności Odsetek przypadającego na jego koniec (bez tego dnia).

## **12. WCZEŚNIEJSZY WYKUP OBLIGACJI PRZEZ EMITENTA**

- (a) Emitent ma prawo dokonać wcześniejszego wykupu wszystkich lub części Obligacji przed Dniem Wykupu, najwcześniej na koniec piątego Okresu Odsetkowego, na żądanie własne, przy czym liczba Obligacji podlegająca wcześniejszemu wykupowi na mocy postanowień niniejszego par. 12 nie może być mniejsza niż 30% wyemitowanych i niewykupionych w dniu zgłoszenia

przez Emitenta żądania wcześniejszego wykupu Obligacji. 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 w Suplemencie Emisyjnym. Z chwilą wykupu Obligacje podlegają umorzeniu.

- (b) W ramach wcześniejszego wykupu na mocy niniejszego par. 12, w przypadku wykupu części Obligacji, Obligacje będą wykupowane od obligatariuszy na zasadzie redukcji proporcjonalnie do liczby Obligacji zgłoszonych do przedterminowego wykupu z każdego Rachunku Papierów Wartościowych oraz z każdego Rachunku Zbiorczego zgodnie z regulacjami KDPW.
- (c) Wcześniejszy wykup Obligacji zostanie przeprowadzony zgodnie z regulacjami KDPW, a w przypadku wprowadzenia Obligacji do obrotu w ASO również zgodnie z regulacjami ASO.
- (d) 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 (bez tego dnia); oraz
  - (iii) Premii.

### **13. WCZEŚNIEJSZY WYKUP OBLIGACJI NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZY**

#### **13.1 Uprawnienia ustawowe**

Każdy obligatariusz może żądać natychmiastowego wykupu Obligacji w przypadkach określonych w Ustawie o Obligacjach, zgodnie z par. 13.5.

#### **13.2 Przypadki Naruszenia**

Niezależnie od możliwości żądania wcześniejszego wykupu Obligacji w przypadkach określonych w Ustawie o Obligacjach, każdy obligatariusz może, z zastrzeżeniem par. 13.3 (Czynności niestanowiące Przypadku Naruszenia) i par. 13.4 (Skutek wystąpienia Przypadku Naruszenia), zgodnie z par. 13.5, żądać wcześniejszego wykupu Obligacji jeżeli wystąpi którekolwiek z poniższych zdarzeń:

- (a) **Zadłużenie Finansowe:** jakiekolwiek Zadłużenie Finansowe Emitenta lub jakiegokolwiek Podmiotu Zależnego, w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 10 000 000 PLN:
  - (i) nie zostało spłacone w terminie, z uwzględnieniem odpowiedniego okresu na usunięcie takiego naruszenia; lub
  - (ii) 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) **naruszenie warunków emisji innych obligacji:** wystąpi przypadek naruszenia (jakkolwiek definiowany) w odniesieniu do Obligacji Serii R, Obligacji Serii S lub Obligacji Serii T lub Obligacji serii U;
- (c) **Wskaźnik Zadłużenia Netto:** Wskaźnik Zadłużenia Netto przekroczy 1,0;
- (d) **czynności rozporządzające Emitenta:** Emitent lub Podmiot Zależny dokona rozporządzenia, innego niż Dozwolone Rozporządzenie;
- (e) **ustanowienie zabezpieczenia:** 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) **podział lub połączenie:** Emitent będzie przedmiotem połączenia lub podziału, za wyjątkiem połączeń dokonywanych z Podmiotami Zależnymi.
- (g) **świadczenia na rzecz Akcjonariuszy:** (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 R, Obligacji serii S, Obligacji serii T oraz Obligacji serii U 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 pkt. od (A) do (D) powyżej, których wartość w roku kalendarzowym w odniesieniu do poszczególnego Akcjonariusza nie przekracza 500 000 PLN.

- (h) **udzielenie gwarancji lub poręczenia:** (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) **orzeczenia:** wskutek prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych (lub takich decyzji administracyjnych, którym nadano rygor natychmiastowej wykonalności), Emitent lub Podmiot Zależny zobowiązany będzie do zapłaty łącznych kwot przekraczających 10.000.000 PLN;
- (j) **egzekucja z majątku:** (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) **wykluczenie akcji z obrotu:** akcje Emitenta zostały wycofane lub wykluczone z obrotu na rynku zorganizowanym;



- (l) **wykluczenie obligacji z obrotu:** obligacje, które zostały uprzednio wprowadzone do obrotu na ASO, zostaną wykluczone z obrotu na ASO lub zostanie zawieszony obrót takimi obligacjami z wyłączeniem przypadku zawieszenia obrotu obligacjami w związku z (i) nie przekazaniem w terminie tabeli odsetkowej, jeśli zawieszenie nie trwa dłużej niż trzy Dni Robocze lub (ii) wcześniejszym wykupem obligacji;
- (m) **naruszenie obowiązków informacyjnych:** Emitent naruszy swoje zobowiązania określone w par. 16 (OBOWIĄZKI INFORMACYJNE) i takie naruszenie nie zostanie naprawione w ciągu 5 Dni Roboczych;
- (n) **nieprawdziwość oświadczeń:** którekolwiek z oświadczeń złożonych w Materiałach Informacyjnych okaże się w jakimkolwiek zakresie nieprawdziwe na moment, w którym zostało złożone;
- (o) **niedokonanie wcześniejszego wykupu Obligacji:** Emitent nie dokona wcześniejszego wykupu Obligacji w przypadku zgłoszenia żądania, o którym mowa w punkcie 11 (Wcześniejszy Wykup Obligacji przez Emitenta);
- (p) **zaprzestanie prowadzenia działalności:** 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 Podmiot Zależny zaprzestanie prowadzenia w całości lub w znacznej części podstawowej działalności gospodarczej, o ile aktywa takiego Podmiotu Zależnego pozostaną w zasadniczej części w Grupie, przy czym aktywa te będą mogły zostać następnie zbyte zgodnie z Warunkami Emisji.
- (q) **cel emisji:** Emitent przeznaczy środki pozyskane z emisji Obligacji w sposób inny niż wskazany w punkcie 4;
- (r) **niewypłacalność:**
  - (i) 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;
  - (ii) 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;

- (iii) Istotny Podmiot Zależny złoży wniosek o ogłoszenie swojej upadłości;
- (iv) Istotny Podmiot Zależny złoży oświadczenie/wniosek o wszczęciu w stosunku do niego postępowania restrukturyzacyjnego;
- (s) **brak zwołania zgromadzenia obligatariuszy:** Emitent nie zwoła zgromadzenia obligatariuszy pomimo prawidłowo złożonego żądania przez obligatariusza lub celowo uniemożliwi odbycie zgromadzenia obligatariuszy.

### 13.3 Czynności niestanowiące Przypadku Naruszenia

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.

### 13.4 Skutek wystąpienia Przypadku Naruszenia

- (a) W razie wystąpienia i trwania Przypadku Naruszenia określonego w pkt 13.2(a) – 13.2(o) 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 13.2(a) – 13.2 (o) zgromadzenie obligatariuszy może podjąć uchwałę niewyrażającą zgody na żądanie przez obligatariuszy wcześniejszego wykupu Obligacji.
- (b) W razie wystąpienia i trwania Przypadku Naruszenia określonego w pkt 13.2 (p)- 13.2(s) do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji nie jest wymagane podjęcie przez zgromadzenie obligatariuszy uchwały zezwalającej obligatariuszom na żądanie wcześniejszego wykupu.

### 13.5 Zgłoszenie żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu

- (a) Obligatariusz żądający natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu posiadanych Obligacji powinien doręczyć Emitentowi żądanie wykupu osobiście, listem poleconym lub pocztą kurierską. W żądaniu wykupu obligatariusz powinien wskazać podstawę żądania wcześniejszego wykupu oraz załączyć zaświadczenie depozytowe lub świadectwo depozytowe oraz certyfikat rezydencji podatkowej, jeśli płatność na rzecz obligatariusza podlega podatkowi u źródła a obligatariusz chce skorzystać z obniżonej lub zerowej stawki tego podatku. Doręczenie żądania wykupu powoduje, że Obligacje posiadane przez takiego obligatariusza stają się natychmiast wymagalne.
- (b) W przypadku natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji Emitent zapłaci obligatariuszowi kwotę równą sumie:
  - (i) wartości nominalnej Obligacji; oraz

- (ii) kwoty odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego (włącznie) do dnia wcześniejszego wykupu (bez tego dnia).

## **14. WSKAŹNIK FINANSOWY**

### **14.1 Definicja Wskaźnika Finansowego**

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

### **14.2 Definicje pojęć używanych w paragrafie 14**

**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.

### **14.3 Obliczanie Wskaźnika Finansowego**

Wskaźnik Finansowy będzie obliczany przez Emitenta za dany Okres Badania na bazie danych finansowych wynikających z ostatniego opublikowanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy. Emitent ma obowiązek publikacji sprawozdań w ustawowych terminach.

## **15. ZAWIADOMIENIA**

### **15.1 Zawiadomienia obligatariuszy**

Wszelkie zawiadomienia będą umieszczane na stronie internetowej Emitenta [www.marvipol.pl](http://www.marvipol.pl) lub każdej innej, która ją zastąpi. Zawiadomienia powinny być publikowane w formie umożliwiającej odczyt. W przypadku zmiany adresu strony internetowej Emitent zobowiązany jest do zamieszczenia informacji o nowym adresie strony internetowej na stronie internetowej [www.marvipol.pl](http://www.marvipol.pl).

### **15.2 Zawiadomienia Emitenta**

Wszelkie zawiadomienia obligatariuszy kierowane do Emitenta powinny być dokonywane osobiście, listem poleconym lub pocztą kurierską na adres Emitenta wskazany w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

## **16. OBOWIĄZKI INFORMACYJNE**

- (a) Emitent zawiadomi obligatariuszy o wystąpieniu każdego ze zdarzeń stanowiących Przypadek Naruszenia lub zdarzenia, o którym mowa w par. 13.1.
- (b) Emitent udostępni obligatariuszom:
  - (i) roczne sprawozdania finansowe Emitenta oraz Grupy wraz z opiniami i raportami biegłego rewidenta z badania – w terminie do dnia 30 czerwca każdego roku;
  - (ii) półroczne sprawozdania finansowe Emitenta oraz Grupy wraz z raportem biegłego rewidenta z przeglądu – w terminie trzech miesięcy od zakończenia danego półrocza;
  - (iii) kwartalne sprawozdania finansowe Emitenta oraz Grupy – w terminie 60 dni od zakończenia danego kwartału; oraz
  - (iv) 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.
- (c) Dokumenty, o których mowa w par. 16(b), będą dostępne w siedzibie Emitenta oraz na stronie internetowej Emitenta <https://www.marvipol.pl/relacje/> lub każdej innej, która ją zastąpi.

## **17. Funkcje Agentów**

- (a) W sprawach związanych z Obligacjami, Agent Dokumentacyjny, Agent Kalkulacyjny i Agent Techniczny (zwani łącznie na potrzeby tego paragrafu **Agentami**) działają wyłącznie na zlecenie Emitenta i nie ponoszą żadnej odpowiedzialności w stosunku do obligatariusza w zakresie płatności przez Emitenta świadczeń wynikających z Obligacji ani wykonywania żadnych innych zobowiązań Emitenta względem obligatariusza, ani za skuteczność dochodzenia roszczeń obligatariusza wobec Emitenta. Agenci nie pełnią funkcji banku reprezentanta w rozumieniu art. 79 ust 1 Ustawy o Obligacjach, ani nie są zobowiązani do reprezentowania obligatariusza wobec Emitenta.
- (b) Agenci nie dokonują weryfikacji lub oceny ryzyka Emitenta oraz ryzyka inwestycji w Obligacje.
- (c) Agenci, w ramach prowadzonej działalności, współpracują z Emitentem w zakresie różnych usług i posiadają informacje, które mogą być istotne w kontekście sytuacji finansowej Emitenta oraz jego możliwości spełnienia świadczeń wynikających z Obligacji, jednakże nie są uprawnieni do ich udostępniania obligatariuszowi, chyba że Emitent wyraźnie wskaże dokumenty i informacje, które mają być przekazane obligatariuszowi w związku z Obligacjami i pełnieniem funkcji Agenta. Wykonywanie przez Agentów określonych czynności oraz pełnienie określonych funkcji w związku z Obligacjami nie uniemożliwia Agentom oraz ich

podmiotom zależnym lub stowarzyszonym świadczenia Emitentowi innych usług, doradzania Emitentowi lub współpracy z Emitentem w każdym innym dowolnym zakresie lub formie.

**18. Agent Dokumentacyjny**

Emitent będzie przekazywał Agentowi Dokumentacyjnemu wydruki dokumentów, informacji i komunikatów opublikowanych na stronie internetowej Emitenta w wykonaniu Ustawy o Obligacjach.

**19. Prawo właściwe**

- (a) Obligacje są emitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają.
- (b) Po Dniu Rejestracji, w przypadku jakichkolwiek rozbieżności pomiędzy niniejszymi Warunkami Emisji a obowiązującymi w danym czasie regulacjami KDPW dotyczącymi spełniania świadczeń z tytułu obligacji, wiążący charakter będą miały odpowiednie regulacje KDPW.



## ZAŁĄCZNIK 1

## SUPLEMENT EMISYJNY

- |    |                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Miejsce i data sporządzenia Warunków Emisji                 | Warszawa, 22 czerwca 2018 r.                                                                                                                                                                                                                                   |
| 2. | Podstawa prawna emisji:                                     | Art. 33 pkt 2 Ustawy o Obligacjach, Uchwała Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 28 maja 2018 roku w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji oraz Uchwała Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 11 czerwca 2018 r. w sprawie emisji niezabezpieczonych obligacji serii W |
| 3. | Seria                                                       | W                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 4. | Wartość nominalna jednej Obligacji                          | 10.000 PLN                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 5. | Maksymalna liczba Obligacji proponowanych do nabycia        | 10.000                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 6. | Łączna wartość nominalna Obligacji proponowanych do nabycia | 100.000.000 PLN                                                                                                                                                                                                                                                |
| 7. | Dni Płatności Odsetek                                       | 27 grudzień 2018 r.<br>27 czerwca 2019 r.<br>27 grudzień 2019 r.<br>27 czerwiec 2020 r.<br>27 grudzień 2020 r.<br>27 czerwiec 2021 r.<br>27 grudzień 2021 r.<br>27 czerwiec 2022 r.                                                                            |
| 8. | Marża                                                       | oznacza 3,9 punktów procentowych w skali roku;                                                                                                                                                                                                                 |
| 9. | Wartość Wynagrodzenia Dodatkowego                           | ustalona dla każdego Okresu Odsetkowego i uzależniona od wartości Wskaźnika Zadłużenia Netto obliczanego 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 Wskaźnik Zadłużenia Netto przedstawia tabela poniżej:

Wskaźnik Zadłużenia Netto	Wartość Wynagrodzenia Dodatkowego
Mniejsze lub równe 0,8	0 p.p.
Większe niż 0,8 i mniejsze niż 0,9	0,25 p.p.
Większe lub równe 0,9	0,50 p.p.

10. Banki Referencyjne

Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., Bank Polska Kasa Opieki S.A., Bank Zachodni WBK S.A., ING Bank Śląski S.A., mBank S.A.

11. Dzień Emisji

27 czerwca 2018 r.

12. Dzień Wykupu

27 czerwca 2022 r.

13. Dni Płatności Odsetek, w których może nastąpić wcześniejszy wykup obligacji, o którym mowa w par. 12 Warunków Emisji Obligacji:

27 grudzień 2020 r.  
27 czerwiec 2021 r.  
27 grudzień 2021 r.

14. Liczba lub wartość wykupywanych obligacji w ramach wcześniejszego wykupu, o którym mowa w par. 12 Warunków Emisji Obligacji:

w dniu 27 grudnia 2020 r. min. 30% wyemitowanych i niewykupionych obligacji,  
w dniu 27 czerwca 2021 r. min. 30% wyemitowanych i niewykupionych obligacji,

- 
- w dniu 27 grudnia 2021 r. min. 30%  
wyemitowanych i niewykupionych  
obligacji,
15. Premia (kalkulowana od wartości nominalnej  
wykupywanych Obligacji) dla wcześniejszego wykupu  
Obligacji, o którym mowa w par. 12  
Warunków Emisji Obligacji w dacie:  
w dniu 27 grudnia 2020 r. – 1,15%;  
w dniu 27 czerwca 2021 r. – 0,75%;  
w dniu 27 grudnia 2021 r. – 0,25%
16. Agent Dokumentacyjny Michael / Ström Dom Maklerski  
Agent Kalkulacyjny spółka akcyjna z siedzibą w  
Agent Techniczny Warszawie

## ZAŁĄCZNIK 2

## WZÓR ZAŚWIADCZENIA O ZGODNOŚCI

*[na papierze firmowym Emitenta]*

## ZAŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI

[MIEJSCOWOŚĆ], [DATA]

Szanowni Państwo,

Marvipol Development S.A.

## Emisja obligacji serii W

Odwołujemy się do Warunków Emisji. Niniejsze pismo stanowi zaświadczenie o zgodności. Wszelkie terminy w niniejszym zaświadczeniu o zgodności pisane wielką literą, a niezdefiniowane w nim odmiennie, mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.

Potwierdzamy, że na dzień [●] wysokość Wskaźnika Zadłużenia Finansowego Netto wynosi [●] i został obliczony na bazie danych zawartych w [●].

*[Wskazanie szczególnych informacji, na których oparto wyliczenie Wskaźnika Zadłużenia Finansowego Netto:*

<b>Skonsolidowane Zadłużenie Finansowe</b>	
<b>Wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości wskazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy na koniec danego Okresu Badania</b>	
<b>Wartość środków pieniężnych zgromadzonych na koniec danego Okresu Badania na mieszkaniowych rachunkach powierniczych w rozumieniu Ustawy Deweloperskiej</b>	
<b>Zadłużenie Finansowe Netto</b>	
<b>Skonsolidowane Kapitały Własne</b>	

Potwierdzamy jednocześnie, że nie występuje Przypadek Naruszenia ani przypadek określony w Ustawie o Obligacjach uprawniający obligatariusza do żądania wcześniejszego wykupu obligacji.

Z poważaniem,

.....

W imieniu Marvipol Development S.A.

## 5.5. Definicje i objaśnienia skrótów

<b>ASO, Alternatywny System Obrotu, ASO Catalyst</b>	oznacza alternatywny system obrotu obligacjami prowadzony GPW oraz Bond Spot lub przez ich następców prawnych;
<b>Autoryzowany Doradca</b>	oznacza Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie
<b>BondSpot</b>	oznacza spółkę pod firmą BondSpot S.A. z siedzibą w Warszawie;
<b>Cena Emisyjna</b>	oznacza cenę nabycia jednej Obligacji równą 10.000 zł (dziesięć tysięcy złotych)
<b>Członek ASO</b>	rozumie się przez to podmiot dopuszczony do działania na rynku rozumianym jako alternatywny system obrotu, o którym mowa w art. 3 pkt 2 Ustawy o Obrocie, organizowanym przez BondSpot S.A.;
<b>Depozyt</b>	oznacza depozyt papierów wartościowy prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;
<b>Dzień Emisji</b>	oznacza dzień, w którym po raz pierwszy prawa z takiej Obligacji zostały zarejestrowane w Depozycie, tj. 27 czerwca 2018 r.;
<b>Dzień Roboczy</b>	oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną;
<b>Dzień Wcześniejszego Wykupu</b>	oznacza dzień, o którym mowa w pkt 12 i 13 Warunków Emisji
<b>Dzień Wykupu</b>	oznacza dzień wykupu Obligacji, o którym mowa w pkt 12 Załącznika nr 1 do Warunków Emisji <i>Suplement Emisyjny</i> , tj. 27 czerwca 2022 r.;
<b>Emisja</b>	oznacza emisję niepubliczną Obligacji;
<b>Emitent, Spółka, Spółka Przejmująca</b>	oznacza Marvipol Development S.A. z siedzibą w Warszawie, 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 534585, posiadająca NIP: 5272726050 oraz REGON: 36033149400000
<b>EUR</b>	oznacza prawny środek płatniczy w państwach Europejskiej Unii Monetarnej
<b>GPW</b>	oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
<b>Grupa, Grupa Emitenta</b>	oznacza grupę kapitałową Emitenta w rozumieniu odpowiednich Standardów Rachunkowości;
<b>KDPW</b>	oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
<b>KNF lub Komisja</b>	oznacza Komisję Nadzoru Finansowego w Warszawie

<b>Kodeks Cywilny</b>	oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t.j.: Dz.U. z 2018 r. poz. 1025)
<b>Obligacje, Obligacje serii W</b>	4.000 (cztery tysiące) obligacji o łącznej wartości nominalnej 40.000.000,00 zł (czterdzieści milionów złotych).
<b>Obligatariusz</b>	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 Zbiorczym;
<b>Odsetki, Oprocentowanie</b>	oznacza świadczenie, o którym mowa w pkt 7 Warunków Emisji;
<b>Okres Odsetkowy</b>	oznacza okres od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (włącznie) oraz każdy następny okres trwający od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) do następnego Dnia Płatności Odsetek (włącznie)
<b>Organizator Alternatywnego Systemu, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu</b>	oznacza GPW lub BondSpot lub ich następców prawnych
<b>PKB</b>	oznacza Produkt Krajowy Brutto
<b>PLN, zł, złoty</b>	oznacza prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej
<b>Prawo ochrony środowiska</b>	oznacza ustawę z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j.: Dz.U. z 2018 r. poz. 799 z późn. zm.)
<b>Nota, Nota Informacyjna</b>	Oznacza niniejszy dokument, sporządzony na potrzeby wprowadzenia Obligacji serii W do obrotu w ASO Catalyst
<b>Rachunek Papierów Wartościowych</b>	oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie
<b>Rachunek Zbiorczy</b>	oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie
<b>Regulacje KDPW</b>	oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności <i>Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych</i> ;
<b>Regulamin ASO GPW</b>	oznacza regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu uchwalonego Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.)



<b>Regulaminu ASO BondSpot</b>	oznacza Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu w brzmieniu przyjętym Uchwałą Nr 86/O/17 Zarządu BondSpot S.A. z dnia 13 kwietnia 2017 r. zmienionym Uchwałą Zarządu z dnia 20 kwietnia 2018 r.
<b>Rozporządzenie MAR, Rozporządzenia 596/2014</b>	Rozporządzenie Parlamentu i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku) oraz uchylające dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE
<b>Stopa Bazowa</b>	oznacza stopę procentową WIBOR ustaloną w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej przez GPW Benchmark S.A. dla depozytów w PLN, o długości sześciu miesięcy, wyrażoną w punktach procentowych w skali roku lub inną stopę procentową, która zastąpi powyższą stopę procentową.
<b>Szczegółowe Zasady Działania KDPW</b>	oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
<b>Ustawa o Obligacjach</b>	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j.: Dz. U. z 2018 r. poz. 483.);
<b>Ustawa o Obrocie</b>	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j.: Dz.U. z 2017 r. poz. 1768 ze zm.);
<b>Ustawa o Ofercie</b>	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j.: Dz.U. z 2018 r. poz. 512 ze zm.);
<b>Ustawa o PDOP</b>	oznacza ustawę z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (t.j.: Dz. U. z 2018 r., poz. 1036, z późn. zm.)
<b>Ustawa o Własności Lokali</b>	oznacza ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j.: Dz.U. z 2018 r. poz. 716);
<b>Ustawa o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie</b>	oznacza ustawę z dnia 13 kwietnia 2007 r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie (t.j.: Dz.U. z 2018 r. poz. 954, z późn. zm.)
<b>Warunki Emisji</b>	oznacza warunki emisji Obligacji dla serii <b>W</b> , których treść stanowi Załącznik do niniejszej Noty Informacyjnej
<b>WIBOR</b>	oznacza Warsaw Interbank Offer Rate - stopa procentowa, po jakiej banki udzielają pożyczek innym bankom