

PROSPEKT PODSTAWOWY PROGRAMU EMISJI OBLIGACJI



DEVELIA spółka akcyjna z siedzibą we Wrocławiu i adresem przy ul. Powstańców Śląskich 2-4, 53-333 Wrocław, Polska, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000253077

Niniejszy prospekt podstawowy („**Prospekt**”) został sporządzony przez DEVELIA Spółka Akcyjna z siedzibą w Wrocławiu („**Emitent**”, „**Spółka**”). Prospekt został sporządzony w związku z publiczną ofertą i ubieganiem się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym Catalyst, prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („**GPW**”), obligacji na okaziciela o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 150.000.000 (słownie: sto pięćdziesiąt milionów) złotych („**Obligacje**”). Obligacje będą emitowane w seriach w ramach powtarzających się emisji w okresie 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia Prospektu oraz oferowane na warunkach i zgodnie z zasadami opisanymi w niniejszym Prospekcie oraz warunkach emisji danej serii Obligacji („**Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii**”). Obligacje nie będą miały formy dokumentu.

INWESTYCJA W OBLIGACJE OFEROWANE W RAMACH PROGRAMU WIĄŻE SIĘ Z SZEREGIEM RYZYK WŁĄCZYWYCH DLA DŁUŻNYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH ORAZ RYZYK ZWIĄZANYCH Z DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA. OPIS TYCH RYZYK ZNAJDUJE SIĘ W CZĘŚCI „CZYNNIKI RYZYKA” PROSPEKTU.

W SZCZEGÓLNOŚCI ZWRACA SIĘ UWAGĘ NABYWCÓW OBLIGACJI NA TO, ŻE OBLIGACJE NIE SĄ DEPOZYTAMI BANKOWYMI I NIE SĄ OBJĘTE SYSTEMEM GWARANTOWANIA DEPOZYTÓW. PONADTO, W PRZYPADKU NIEWYPŁACALNOŚCI EMITENTA SPOWODOWANEJ POGORSZENIEM SIĘ JEGO SYTUACJI FINANSOWEJ, W TYM UTRATĄ PŁYNNOŚCI PRZEZ EMITENTA, CZĘŚĆ LUB CAŁOŚĆ ZAINWESTOWANEGO W OBLIGACJE KAPITAŁU MOŻE ZOSTAĆ UTRACONA, JAK RÓWNIEŻ NABYWCY OBLIGACJI MOGĄ NIE OTRZYMAĆ ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI PRZEWIDZIANYCH W WARUNKACH EMISJI OBLIGACJI. W ZWIĄZKU Z TYMI RYZYKAMI, PRZED INWESTYCJĄ W OBLIGACJE INWESTORZY POWINNI ROZWAŻYĆ, CZY INWESTYCJA W OBLIGACJE JEST DLA NICH ODPOWIEDNIA ORAZ CZY ICH PORTFEL INWESTYCYJNY JEST NALEŻYCIEM ZDYWERSYFIKOWANY. ZWRACA SIĘ RÓWNIEŻ UWAGĘ INWESTORÓW, ŻE WYCOFANIE SIĘ Z INWESTYCJI W OBLIGACJĘ PRZED UPŁYWEM OKRESU, NA JAKI ZOSTAŁA WYEMITOWANA, CZYLI PRZED DNIEM JEJ WYKUPU, MOŻE BYĆ UTRUDNIONE LUB NIEMOŻLIWE Z UWAGI NA BRAK OBROTU NA RYNKU WTÓRNYM LUB JEGO NISKĄ PŁYNNOŚĆ, A CENA SPRZEDAŻY ZBYWANEJ OBLIGACJI MOŻE RÓŻNIĆ SIĘ OD JEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ LUB CENY NABYCIA.

Niniejszy Prospekt został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego (KNF) będącą właściwym organem na podstawie Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być opublikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylecia dyrektywy 2003/71/WE (Rozporządzenie Prospektowe). KNF zatwierdza niniejszy Prospekt wyłącznie jako spełniający standardy kompletności, zrozumiałości i spójności nałożone Rozporządzeniem Prospektowym. Zatwierdzenie niniejszego Prospektu przez KNF nie powinno być uznawane za zatwierdzenie Emitenta ani jakości Obligacji, które są przedmiotem tego Prospektu. Inwestorzy powinni dokonać własnej oceny adekwatności inwestowania w Obligacje. Zatwierdzając Prospekt, KNF nie weryfikuje ani nie zatwierdza modelu biznesowego Emitenta, metod prowadzenia działalności gospodarczej oraz sposobu jej finansowania. W postępowaniu w sprawie zatwierdzenia Prospektu ocenie nie podlega prawdziwość zawartych w Prospekcie informacji ani poziom ryzyka związanego z prowadzoną przez Emitenta działalnością, ani ryzyka inwestycyjnego związanego z nabyciem Obligacji. Poszczególne ryzyka związane z inwestowaniem w Obligacje zostały przedstawione w rozdziale „Czynniki ryzyka” Prospektu.

Prospekt został sporządzony w formie jednolitego dokumentu w rozumieniu art. 6 ust. 3 Rozporządzenia Prospektowego i Ustawy o Ofercie. Niniejszy Prospekt został sporządzony na podstawie art. 8 Rozporządzenia Prospektowego, w związku z zamiarem prowadzenia ofert publicznych Obligacji na terytorium Polski i ubiegania się o dopuszczenie poszczególnych serii Obligacji emitowanych w ramach Programu do obrotu na rynku regulowanym (rynek podstawowym) dla dłużnych papierów wartościowych prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (Rynek Regulowany).

Niniejszy Prospekt został sporządzony w oparciu o Załączniki nr 6 i 14 do Rozporządzenia Delegowanego Komisji (UE) 2019/980 z dnia 14 marca 2019 r. uzupełniającego rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 w odniesieniu do formatu, treści, weryfikacji i zatwierdzania prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym i uchylającego rozporządzenie Komisji (WE) nr 809/2004.

Niniejszy Prospekt nie stanowi oferty nabycia ani zachęty do nabycia Obligacji lub oferty nabycia Obligacji skierowanej do jakiegokolwiek osoby, do której nie można skierować takiej oferty zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

OBLIGACJE NIE ZOSTAŁY ANI NIE ZOSTANĄ ZAREJESTROWANE ZGODNIE Z AMERYKAŃSKĄ USTAWĄ O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH ANI PRZEZ ŻADEN ORGAN REGULUJĄCY OBRÓT PAPIERAMI WARTOŚCIOWYMI JAKIEGOKOLWIEK STANU LUB PODLEGAJĄCY JURYSDYKCJI STANÓW ZJEDNOCZONYCH AMERYKI ORAZ NIE MOGĄ BYĆ OFEROWANE, SPRZEDAWANE ANI W INNY SPOSÓB ZBYWANE NA TERYTORIUM STANÓW ZJEDNOCZONYCH AMERYKI.

W ZWIĄZKU Z WYMOGAMI WYNIKAJĄCYMI Z USTAWY Z DNIA 15 LUTEGO 1992 R. O PODATKU DOCHODOWYM OD OSÓB PRAWNYCH ORAZ USTAWY Z DNIA 26 LIPCA 1991 R. O PODATKU DOCHODOWYM OD OSÓB FIZYCZNYCH, W CELU ZAPEWNIENIA SPEŁNIENIA WYMOGÓW DLA ZWOLNIENIA PŁATNIKÓW PODATKÓW DOCHODOWYCH OD OBOWIĄZKU PÓBORU PODATKU OD ODSETEK LUB DYSKONTA OD OBLIGACJI, PODMIOTY POWIĄZANE Z EMITENTEM NIE POWINNY NABYWAĆ OBLIGACJI.

KNF zatwierdziła Prospekt w dniu 26 października 2022 r.

Prospekt zachowuje ważność przez okres 12 miesięcy po jego zatwierdzeniu, pod warunkiem, że został uzupełniony jakimkolwiek suplementem wymaganym na podstawie art. 23 Rozporządzenia Prospektowego. Obowiązek uzupełnienia Prospektu w przypadku nowych znaczących czynników, istotnych błędów lub istotnych niedokładności nie ma zastosowania, gdy Prospekt straci ważność.

Spis Treści

1.	OGÓLNY OPIS PROGRAMU OFERTOWEGO	6
2.	OSOBY ODPOWIEDZIALNE, INFORMACJE OSÓB TRZECICH, RAPORTY EKSPERTÓW ORAZ ZATWIERDZANIE PRZEZ WŁAŚCIWY ORGAN.....	10
2.1.	WSKAZANIE ORAZ OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA PRZEKAZANE W PROSPEKCIE INFORMACJE LUB ICH CZĘŚCI	10
2.2.	INFORMACJE OD OSÓB TRZECICH.....	13
2.3.	OŚWIADCZENIA EMITENTA.....	13
3.	BIEGLI REWIDENCI.....	13
3.1.	IMIONA I NAZWISKA (NAZWY) ORAZ ADRESY BIEGLYCH REWIDENTÓW EMITENTA W OKRESIE OBJĘTYM HISTORYCZNYMI INFORMACJAMI FINANSOWYMI (WRAZ Z INFORMACJAMI O ICH PRZYNALEŻNOŚCI DO ORGANIZACJI ZAWODOWYCH).....	13
4.	CZYNNIKI RYZYKA	15
4.1.	Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta i jego Grupy oraz otoczeniem, w jakim Emitent i Grupa prowadzą działalność	15
4.2.	Czynniki ryzyka związane z papierami wartościowymi	26
5.	INFORMACJE O EMITENCIE	35
5.1.	DANE EMITENTA.....	35
5.2.	MIEJSCE REJESTRACJI EMITENTA, JEGO NUMER REJESTRACYJNY ORAZ IDENTYFIKATOR PODMIOTU PRAWNEGO („LEI”).....	35
5.3.	DATA ZAŁOŻENIA I OKRES ISTNIENIA EMITENTA.....	35
5.4.	HISTORIA I ROZWÓJ EMITENTA.....	36
5.5.	SZCZEGÓLWE INFORMACJE DOTYCZĄCE WSZELKICH ZDARZEŃ Z OSTATNIEGO OKRESU ODNOŚĄCYCH SIĘ DO EMITENTA, KTÓRE MAJĄ ISTOTNE ZNACZENIE DLA OCENY WYPŁACALNOŚCI EMITENTA	42
5.6.	RATINGI KREDYTOWE, KTÓRE PRYZNANO EMITENTOWI NA JEGO WNIOSEK LUB PRZY PRYZNAWANIU KTÓRYCH EMITENT WSPÓŁPRACOWAŁ. KRÓTKIE OBJAŚNIENIE ZNACZENIA RATINGÓW, JEŻELI ZOSTAŁO TO UPRZEDNIO OPUBLIKOWANE PRZEZ PODMIOT PRYZNAJĄCY RATING.....	42
5.7.	INFORMACJE NA TEMAT ISTOTNYCH ZMIAN W STRUKTURZE ZADŁUŻENIA KREDYTOWEGO I FINANSOWANIA EMITENTA OD OSTATNIEGO ROKU OBROTOWEGO	42
5.8.	OPIS PRZEWIDYWANEGO FINANSOWANIA DZIAŁALNOŚCI EMITENTA	49
6.	OGÓLNY ZARYS DZIAŁALNOŚCI.....	50
6.1.	DZIAŁALNOŚĆ PODSTAWOWA.....	50
6.2.	OTOCZENIE RYNKOWE	75
6.3.	PODSTAWY WSZELKICH OŚWIADCZEŃ EMITENTA DOTYCZĄCYCH JEGO POZYCJI KONKURENCYJNEJ.....	85
7.	STRUKTURA ORGANIZACYJNA	87
7.1.	GRUPA EMITENTA.....	87
7.2.	JEŻELI EMITENT JEST ZALEŻNY OD INNYCH JEDNOSTEK W RAMACH GRUPY, NALEŻY TO WYRAŹNIE WSKAZAĆ WRAZ Z WYJAŚNIENIEM TEJ ZALEŻNOŚCI	88
7.3.	INNE PODMIOTY, W KTÓRYCH UCZESTNICZĄ PODMIOTY Z GRUPY EMITENTA.....	88
8.	INFORMACJE O TENDENCJACH.....	90
8.1.	INFORMACJE O TENDENCJACH	90

8.2.	INFORMACJE NA TEMAT JAKIKOLWIEK ZNANYCH TENDENCJI, NIEPEWNYCH ELEMENTÓW, ŻAŻAŃ, ZOBOWIĄZAŃ LUB ZDARZEŃ, KTÓRE WEDLE WSZELKIEGO PRAWDOPODOBIENSTWA MOGĄ MIEĆ ZNACZĄCY WPŁYW NA PERSPEKTYWY EMITENTA PRZYNAJMNIEJ W CIĄGU BIEŻĄCEGO ROKU OBROTOWEGO	90
9.	PROGNOZY LUB OSZACOWANIA ZYSKÓW	92
10.	ORGANY ADMINISTRACYJNE, ZARZĄDZAJĄCE I NADZORCZE	93
10.1.	ZARZĄD EMITENTA	93
10.2.	RADA NADZORCZA	98
10.3.	ŁAD KORPORACYJNY	110
10.4.	KONFLIKT INTERESÓW W ORGANACH ADMINISTRACYJNYCH, ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH	110
11.	GŁÓWNI AKCJONARIUSZE	111
12.	INFORMACJE FINANSOWE DOTYCZĄCE AKTYWÓW I PASYWÓW EMITENTA, JEGO SYTUACJI FINANSOWEJ ORAZ ZYSKÓW I STRAT	112
12.1.	HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE	112
12.2.	ŚRÓDROCZNE I INNE INFORMACJE FINANSOWE	112
12.3.	BADANIE HISTORYCZNYCH ROCZNYCH INFORMACJI FINANSOWYCH	113
12.4.	POSTĘPOWANIA SĄDOWE I ARBITRAŻOWE	113
12.5.	ZNACZĄCE ZMIANY W SYTUACJI FINANSOWEJ EMITENTA	113
13.	DODATKOWE INFORMACJE	114
13.1.	KAPITAŁ ZAKŁADOWY	114
13.2.	STATUT I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI	114
14.	ISTOTNE UMOWY	116
14.1.	UMOWY DOTYCZĄCE FINANSOWANIA SPÓŁKI LUB GRUPY	116
15.	DOSTĘPNE DOKUMENTY	131
15.1.	OŚWIADCZENIE EMITENTA	131
16.	PODSTAWOWE INFORMACJE O OFERCIE	132
16.1.	INTERESY OSÓB FIZYCZNYCH I PRAWNYCH ZAANGAŻOWANYCH W EMISJĘ LUB OFERTĘ	132
16.2.	POWODY ZORGANIZOWANIA OFERTY I SPOSÓB WYKORZYSTANIA WPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	132
17.	INFORMACJE O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH STANOWIĄCYCH PRZEDMIOT OFERTY DOPUSZCZENIA DO OBROTU	133
17.1.	OPIS RODZAJU I KLASY PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH STANOWIĄCYCH PRZEDMIOT OFERTY PUBLICZNEJ LUB DOPUSZCZENIA DO OBROTU	133
17.2.	PRZEPISY PRAWNE, NA MOCY KTÓRYCH UTWORZONO PAPIERY WARTOŚCIOWE	133
17.3.	FORMA OBLIGACJI	133
17.4.	CAŁKOWITA KWOTA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH W OFERCIE PUBLICZNEJ / DOPUSZCZONYCH DO OBROTU	134
17.5.	WALUTA EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	134
17.6.	WZGLĘDNE UPRIWILEJOWANIE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH W STRUKTURZE KAPITAŁU EMITENTA W PRZYPADKU NIEWYPŁACALNOŚCI, W TYM RÓWNIEŻ – W STOSOWNYCH PRZYPADKACH – INFORMACJE NA TEMAT STOPNIA PODPORZĄDKOWANIA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH I POTENCJALNEGO WPŁYWU NA INWESTYCJĘ W PRZYPADKU RESTRUKTURYZACJI I UPORZĄDKOWANEJ LIKWIDACJI NA MOCY DYREKTYWY 2014/59 UE	134

17.7.	OPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z PAPIERAMI WARTOŚCIOWYMI, W TYM WSZELKICH OGRANICZEŃ TYCH PRAW, ORAZ PROCEDURA WYKONYWANIA TYCH PRAW.....	134
17.8.	NOMINALNA STOPA PROCENTOWA I ZASADY DOTYCZĄCE PŁATNOŚCI ODSETEK	136
17.9.	TERMIN ZAPADALNOŚCI	138
17.10.	WSKAZANIE POZIOMU RENTOWNOŚCI	139
17.11.	SPOSÓB REPREZENTACJI POSIADACZY OBLIGACJI WRAZ ZE WSKAZANIEM ORGANIZACJI REPREZENTUJĄCEJ INWESTORÓW ORAZ PRZEPISÓW DOTYCZĄCYCH REPREZENTACJI. WSKAZANIE STRONY INTERNETOWEJ, NA KTÓREJ OGÓŁ ZAINTERESOWANYCH OSÓB MOŻE UZYSKAĆ BEZPŁATNY DOSTĘP DO UMÓW DOTYCZĄCYCH TYCH FORM REPREZENTACJI	140
17.12.	PODSTAWA PRAWNA EMISJI.....	142
17.13.	PRZEWIDYWANA DATA EMISJI OBLIGACJI	142
17.14.	OPIS WSZYSTKICH OGRANICZEŃ DOTYCZĄCYCH ZBYWALNOŚCI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	143
17.15.	INFORMACJE O OPODATKOWANIU OBLIGACJI.....	143
17.16.	TOŻSAMOŚĆ I DANE KONTAKTOWE OFERUJĄCEGO	152
18.	WARUNKI OFERTY PUBLICZNEJ PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	153
18.1.	WARUNKI, PARAMETRY I PRZEWIDYWANY HARMONOGRAM OFERTY ORAZ DZIAŁANIA WYMAGANE PRZY SKŁADANIU ZAPISÓW	153
18.2.	PLAN DYSTRYBUCJI I PRZYDZIAŁU	161
18.3.	PLASOWANIE I GWARANTOWANIE	162
19.	DOPUSZCZENIE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH DO OBROTU I USTALENIA DOTYCZĄCE OBROTU.....	164
19.1.	WSKAZANIE, CZY OFEROWANE PAPIERY WARTOŚCIOWE SĄ LUB BĘDĄ PRZEDMIOTEM WNIOSKU O DOPUSZCZENIE DO OBROTU W CELU ICH DYSTRYBUCJI NA RYNKU REGULOWANYM LUB RYNKACH PAŃSTW TRZECICH, NA RYNKU ROZWOJU MŚP LUB NA WIELOSTRONNEJ PLATFORMIE OBROTU, WRAZ Z OKREŚLENIEM TYCH RYNKÓW. INFORMACJE TE NIE MOGĄ STWARZAĆ WRAŻENIA, ŻE ZGODA NA DOPUSZCZENIE DO OBROTU ZOSTANIE Z PEWNOŚCIĄ WYDANA	164
19.2.	WSKAZANIE NAJWCZEŚNIEJSZYCH MOŻLIWYCH TERMINÓW DOPUSZCZENIA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH DO OBROTU, O ILE SĄ ZNANE.....	164
19.3.	WSZYSTKIE RYNKI REGULOWANE LUB RYNKI PAŃSTW TRZECICH, RYNEK ROZWOJU MŚP LUB WIELOSTRONNE PLATFORMY OBROTU, NA KTÓRYCH, ZGODNIE Z WIEDZĄ EMITENTA, ZOSTAŁY JUŻ DOPUSZCZONE DO OBROTU PAPIERY WARTOŚCIOWE TEJ SAMEJ KLASY CO PAPIERY WARTOŚCIOWE, KTÓRE MAJĄ BYĆ PRZEDMIOTEM OFERTY PUBLICZNEJ LUB DOPUSZCZONE DO OBROTU	164
19.4.	W PRZYPADKU DOPUSZCZENIA DO OBROTU NA RYNKU REGULOWANYM – NAZWA I ADRES PODMIOTÓW POSIADAJĄCYCH WIĄŻĄCE ZOBOWIĄZANIE DO DZIAŁANIA JAKO POŚREDNICY W OBROcie NA RYNKU WTÓRNYM, ZAPEWNIAJĄC PŁYNNOŚĆ ZA POMOCĄ KWOTOWANIA OFERT KUPNA I SPRZEDAŻY, ORAZ OPIS PODSTAWOWYCH WARUNKÓW ICH ZOBOWIĄZAŃ	165
19.5.	CENA EMISYJNA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	165
20.	DODATKOWE INFORMACJE.....	166
20.1.	DORADCY	166
20.2.	WSKAZANIE INNYCH INFORMACJI W DOKUMENCIE OFERTOWYM, KTÓRE ZOSTAŁY ZBADANE PRZEZ BIEGŁYCH REWIDENTÓW LUB W PRZYPADKU KTÓRYCH BIEGLI REWIDENCI DOKONALI PRZEGLĄDU ORAZ W ODNIESIENIU DO KTÓRYCH SPORZĄDZILI ONI SPRAWOZDANIE.....	166
20.3.	RATINGI KREDYTOWE, KTÓRE PRZYZNANO PAPIEROM WARTOŚCIOWYM NA WNIOSEK EMITENTA LUB PRZY PRZYZNAWANIU KTÓRYCH EMITENT WSPÓŁPRACOWAŁ. KRÓTKIE	

	OBJAŚNIENIE ZNACZENIA RATINGÓW, JEŻELI ZOSTAŁO TO UPRZEDNIO OPUBLIKOWANE PRZEZ PODMIOT PRYZNAJĄCY RATING.....	166
21.	WYKAZ DEFINICJI I SKRÓTÓW	167
22.	WYKAZ ODESŁAŃ.....	177
23.	ZAŁĄCZNIKI.....	178
23.1.	Statut Emitenta.....	178
23.2.	Uchwała Zarządu w sprawie programu emisji.....	191
23.3.	Uchwała Rady Nadzorczej.....	193
23.4.	Podstawowe Warunki Emisji Obligacji.....	194
23.5.	Wzór formularza ostatecznych warunków danej serii	227

1. OGÓLNY OPIS PROGRAMU OFERTOWEGO

Niniejszy opis Programu Emisji Obligacji („**Program**”) stanowi ogólny opis programu ofertowego w rozumieniu art. 25 ust. 1 lit. b Rozporządzenia Delegowanego. Opis zawiera podsumowanie podstawowych parametrów Programu i jest oparty na treści Prospektu, uchwały Zarządu Emitenta z dnia 08 lipca 2022 r. w sprawie ustanowienia Publicznego Programu Emisji Obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 150.000.000 (słownie: sto pięćdziesiąt milionów) złotych oraz powinien być czytany z pozostałymi częściami Prospektu oraz wszelkimi suplementami do niego, jak również z odpowiednimi Ostatecznymi Warunkami Emisji Danej Serii Obligacji.

Emitent	Develia Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu
Identyfikator podmiotu prawnego emitenta (LEI)	259400HUJAX3D4W3RL34
Strona internetowa	www[.]develia[.]pl
Opis Programu	Program Emisji Obligacji na okaziciela ustanowiony na podstawie uchwały Zarządu Emitenta z dnia 08 lipca 2022 r. w sprawie ustanowienia Publicznego Programu Emisji Obligacji.
Wielkość Programu	W ramach Programu Emisji Obligacji mogą zostać wyemitowane Obligacje o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 150.000.000 zł (słownie: sto pięćdziesiąt milionów złotych).
Firma Inwestycyjna	Michael / Ström Dom Maklerski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie
Sposób sprzedaży	Obligacje będą oferowane w ramach ofert publicznych. Obligacje będą emitowane w seriach w ramach powtarzających się emisji. Informacja o szczegółowych parametrach Obligacji oferowanych do objęcia w poszczególnych transzach zostanie podana w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.
Informacja o rodzajach inwestorów, do których kierowana jest Oferta	Oferta będzie skierowana do: Inwestorów Indywidualnych oraz Inwestorów Instytucjonalnych.
Cena Emisyjna	Cena emisyjna jednej Obligacji emitowanej w ramach Programu ustalana będzie przez Emitenta odrębnie dla każdej serii Obligacji i zostanie przedstawiona w odpowiednich Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji. Ostateczna Cena Emisyjna jednej Obligacji nie będzie wyższa niż cena maksymalna wynosząca 110% wartości nominalnej jednej Obligacji.
Waluta	Walutą emitowanych Obligacji będzie złoty polski (zł, PLN).

Forma Obligacji	Obligacje będą papierami wartościowymi na okaziciela. Obligacje nie będą miały formy dokumentu i będą zdematerializowane. Obligacje zostaną zarejestrowane w KDPW oraz zostanie im nadany kod ISIN. Prawa z Obligacji powstaną w chwili zapisu Obligacji na rachunkach papierów wartościowych lub na rachunkach zbiorczych albo w dniu zapisania w ewidencji osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie.
Zabezpieczenia Obligacji	Obligacje będą emitowane jako papiery wartościowe niezabezpieczone.
Świadczenie z Obligacji	Spełnienie przez Emitenta świadczeń z tytułu odsetek będzie następowało w datach płatności odsetek (Dniach Płatności Odsetek), określonych oddzielnie dla każdej serii Obligacji. Okres odsetkowy to okres, za który naliczane są odsetki od wartości nominalnej Obligacji. Po upływie ostatniego okresu odsetkowego Obligacje nie będą oprocentowane.
Oprocentowanie Obligacji	Oprocentowanie Obligacji zostanie określone oddzielnie dla każdej serii Obligacji. Oprocentowanie może zostać ustalone jako stałe lub jako zmienne w oparciu o stopę procentową WIBOR lub inną stopę procentową, która może zastąpić powyższą stopę procentową dla depozytów denominowanych w złotych. Informacja o nominalnej stopie procentowej zostanie przedstawiona w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.
Wykup Obligacji	Okres zapadalności Obligacji zostanie określony oddzielnie dla każdej serii Obligacji. Okres zapadalności dla każdej serii Obligacji podany zostanie w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji. Wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę kwoty pieniężnej w wysokości wartości nominalnej Obligacji.
Wcześniejszy wykup Obligacji	<p>Natychmiastowy Wykup Obligacji – Niezależnie od postanowień zawartych w Podstawowych Warunkach Emisji Obligacji w przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji. Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi w części, w jakiej przewidują świadczenia pieniężne także w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.</p> <p>Prawo Emitenta do wykupu Obligacji przed Datą Wykupu –</p> <p>(a) Emitent ma prawo do wcześniejszego częściowego lub całkowitego wykupu Obligacji przed Datą Wykupu, pod warunkiem zawiadomienia Obligatariuszy nie wcześniej niż 90 dni oraz nie później niż 30 dni przed Datą Wcześniejszego Wykupu, o którym mowa w punkcie 6.3 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji (Wcześniejszy Wykup</p>

	<p>Obligacji przez Emitenta (Opcja Call)). Data Wcześniejszego Wykupu musi być Datą Płatności Odsetek.</p> <p>(b) W przypadku wystąpienia Braku Zezwolenia WIBOR, Ogłoszenia Końca Publikacji lub Ogłoszenia Braku Reprezentatywności Emitent ma prawo do wcześniejszego całkowitego wykupu Obligacji przed Datą Wykupu, pod warunkiem zawiadomienia Obligatariuszy nie wcześniej niż 90 dni oraz nie później niż 30 dni przed Datą Wcześniejszego Wykupu, o którym mowa w punkcie 6.4 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji (Wcześniejszy Wykup Obligacji przez Emitenta (WIBOR)). Data Wcześniejszego Wykupu musi być Datą Płatności Odsetek.</p> <p>Obligatariusz ma prawo żądać wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego Obligacji:</p> <p>(a) w przypadku wystąpienia Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania opisanego w pkt. 8 Podstawowych Warunków Emisji; lub</p> <p>(b) w przypadku wystąpienia Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu oraz podjęcia odpowiedniej Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy wyrażającej zgodę na wcześniejszy wykup Obligacji opisanych w pkt. 9 Podstawowych Warunków Emisji.</p> <p>Złożenie Żądania Wcześniejszego Wykupu (w trybie określonym w punkcie 7.3 lub Zawiadomienia o Wcześniejszym Wykupie w trybie określonym w punkcie 7.4 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji) powoduje, że Obligacje posiadane przez danego Obligatariusza stają się wymagalne i płatne w Dacie Wcześniejszego Wykupu, w związku z czym Należność Główna takich Obligacji powiększona o Kwotę Odsetek narosłą od rozpoczęcia danego Okresu Odsetkowego do Daty Wcześniejszego Wykupu (włącznie) będzie płatna na rzecz takiego Obligatariusza w Dacie Wcześniejszego Wykupu bez dodatkowych działań lub formalności.</p>
<p>Status Obligacji</p>	<p>Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, nie mającym postaci dokumentu w rozumieniu art. 8 Ustawy o Obligacjach, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Podstawowych Warunkach Emisji oraz Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji, w sposób i terminach tam określonych.</p>
<p>Opodatkowanie Obligacji</p>	<p>Inwestorzy powinni zwrócić uwagę na to, że przepisy podatkowe Rzeczypospolitej Polskiej, a także państw, w których inwestorzy są rezydentami podatkowymi, mogą nakładać podatki na przychody osiągnane przez inwestorów z tytułu posiadania Obligacji lub nakładać na inwestorów obowiązki informacyjne związane z posiadaniem Obligacji.</p>

	<p>Konieczność zapłacenia podatku od przychodów z Obligacji osiągniętych przez inwestora może spowodować, że zysk inwestora z inwestycji w Obligacje będzie niższy niż zakładany. Ponadto, niewykonanie obowiązków informacyjnych nakładanych na inwestora przez właściwe przepisy prawa, może spowodować nałożenie na inwestora sankcji przewidzianej przez te przepisy.</p>
Notowanie i dopuszczenie do obrotu	<p>Emitent zamierza wystąpić do GPW z wnioskiem o dopuszczenie, a następnie o wprowadzenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym Catalystr.</p>
Ograniczenia oferowania	<p>Papiery wartościowe objęte Prospektem nie będą oferowane poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej. Prospekt ani papiery wartościowe nim objęte nie były przedmiotem rejestracji, zatwierdzenia lub notyfikacji w jakimkolwiek państwie poza Rzeczpospolitą Polską. Każdy inwestor zamieszkały bądź mający siedzibę poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej powinien zapoznać się z przepisami prawa polskiego oraz przepisami praw innych państw, które mogą się do niego stosować.</p> <p>Oferta publiczna Obligacji nie jest kierowana do obywateli rosyjskich albo białoruskich lub osób fizycznych zamieszkałych w Rosji albo na Białorusi lub do jakichkolwiek osób prawnych lub innych jednostek organizacyjnych posiadających siedzibę w Rosji albo na Białorusi.</p>

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

2.1. WSKAZANIE ORAZ OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA PRZEKAZANE W PROSPEKCIE INFORMACJE LUB ICH CZĘŚCI

2.1.1. EMITENT

Działając w imieniu Develia S.A. z siedzibą we Wrocławiu, będącej odpowiedzialną za wszystkie informacje zawarte w Prospekcie, niniejszym oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą, informacje zawarte w Prospekcie są zgodne ze stanem faktycznym i że Prospekt nie pomija niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.

Podpis:

Imię i nazwisko:

Andrzej Oślizło, Prezes Zarządu

Podpis:

Imię i nazwisko:

Paweł Ruszczak, Wiceprezes Zarządu

2.1.2. FIRMA INWESTYCYJNA

Działając w imieniu Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie, niniejszym oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą, informacje zawarte w częściach Prospektu, za które Michael / Ström Dom Maklerski S.A. jest odpowiedzialna, są zgodne ze stanem faktycznym oraz, że w częściach tych nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na znaczenie Prospektu.

Odpowiedzialność Michael / Ström Dom Maklerski S.A. jako podmiotu odpowiedzialnego za sporządzenie informacji zamieszczonych w niniejszym Prospekcie ograniczona jest do informacji zawartych w następujących częściach Prospektu:

4, 5.5 - 5.8, 6, 8, 9, 16, 17.8 - 17.10, 17.13, 17.16, 18.1 - 18.2, 20.2 - 20.3

Podpis:

Imię i nazwisko:

Piotr Jankowski, Wiceprezes Zarządu

Podpis:

Imię i nazwisko:

Radosław Krzyżak, Prokurent

2.1.3. DORADCA PRAWNY

Działając w imieniu kancelarii prawnej act Bieniak Smołuch Wielhorski Wojnar i Partnerzy. Adwokaci, Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska z siedzibą w Warszawie, niniejszym oświadczam, że zgodnie z moją najlepszą wiedzą, informacje zawarte w częściach Prospektu, za które kancelaria act Bieniak Smołuch Wielhorski Wojnar i Partnerzy. Adwokaci, Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi sp. p. jest odpowiedzialna, są zgodne ze stanem faktycznym oraz, że w częściach tych nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na znaczenie Prospektu.

Odpowiedzialność act Bieniak Smołuch Wielhorski Wojnar i Partnerzy. Adwokaci, Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi sp. p. jako podmiotu odpowiedzialnego za sporządzenie informacji zamieszczonych w niniejszym Prospekcie ograniczona jest do następujących części Prospektu:

5.1 – 5.3, 7, 11, 12.4, 13, 15, 16.1, 17.1 – 17.7, 17.12, 17.14 - 17.15.

Podpis:

Imię i nazwisko:

adw. Piotr Wojnar, Wspólnik Zarządzający

2.2. INFORMACJE OD OSÓB TRZECICH

W Prospekcie Emitent zawarł informacje uzyskane od osób trzecich. Źródłami informacji od osób trzecich są:

- Raporty Knight Frank „Rynek nieruchomości komercyjnych”, w zakresie informacji o rynku biurowym, handlowym i magazynowym w Polsce;
- Raporty JLL „Rynek mieszkaniowy w Polsce” w zakresie informacji o rynku mieszkaniowym w Polsce oraz „Rynek inwestycyjny w Europie Środkowo-Wschodniej” w zakresie informacji o inwestycjach w sektorze nieruchomości komercyjnych;
- Raport ThinkCo „Przewodnik po PRS” w zakresie informacji o rynku PRS w Polsce;
- Raporty NBP „Rynek nieruchomości - Informacja kwartalna” w zakresie informacji o rynku mieszkaniowym w Polsce;
- Raporty bieżące oraz okresowe giełdowych spółek deweloperskich w zakresie danych finansowych oraz danych sprzedażowych lokali.

Emitent potwierdza, że powyższe informacje zostały dokładnie powtórzone oraz, że w stopniu, w jakim jest tego świadom i w jakim może to ocenić na podstawie informacji opublikowanych przez osoby trzecie, nie zostały pominięte żadne fakty, które sprawiłyby, że powtórzone informacje byłyby niedokładne lub wprowadzałyby w błąd.

2.3. OŚWIADCZENIA EMITENTA

Emitent oświadcza, że:

- (a) Prospekt został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego będącą właściwym organem zgodnie z Rozporządzeniem Prospektowym (Rozporządzenie UE 2017/1129);
- (b) Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdza niniejszy Prospekt wyłącznie jako spełniający standardy kompletności, zrozumiałości i spójności nałożone Rozporządzeniem Prospektowym (Rozporządzenie UE 2017/1129);
- (c) Zatwierdzenie nie powinno być uznawane za zatwierdzenie Emitenta, jak również za zatwierdzenie jakości papierów wartościowych, które są przedmiotem tego Prospektu.

Emitent oświadcza oraz zwraca uwagę, iż Inwestorzy powinni dokonać własnej oceny adekwatności inwestowania w Obligacje Emitenta.

3. BIEGLI REWIDENCI

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

Sprawozdania finansowe zamieszczone w Prospekcie zostały zbadane – w przypadku Historycznych Informacji Finansowych – lub poddane przeglądowi – w przypadku Śródrocznych Informacji Finansowych – przez Deloitte Audit Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. („**Deloitte**”), niezależną firmę audytorską, w imieniu której badania i przeglądy przeprowadził niezależny biegły rewident Maciej Krasoń (numer 10149 w rejestrze prowadzonym przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów). Wyboru firmy audytorskiej dokonała Rada Nadzorcza.

Adres Deloitte to: al. Jana Pawła II 22, 00 – 133 Warszawa. Deloitte jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000446833 oraz wpisana na listę firm audytorskich – podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych w Polsce, prowadzoną przez Polską Agencję Nadzoru Audytowego pod numerem identyfikacyjnym 73.

W okresie objętym Historycznymi Informacjami Finansowymi nie miały miejsca przypadki rezygnacji lub zwolnienia biegłego rewidenta uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Emitenta. W okresie objętym Historycznymi Informacjami Finansowymi nie miała miejsca sytuacja, w której biegły rewident nie został wybrany na kolejny rok obrotowy.

4. CZYNNIKI RYZYKA

Poprzez nabycie Obligacji Inwestorzy przyjmują ryzyko, że Emitent może stać się niewypłacalny lub z innych przyczyn może nie być w stanie wykonać swoich zobowiązań wynikających z Obligacji. Z tego względu przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych potencjalni Inwestorzy powinni przeanalizować wszystkie informacje zawarte w niniejszym Prospekcie oraz wszelkich suplementach do niego, łącznie z dokumentami włączonymi przez odniesienie oraz opisanymi poniżej czynnikami ryzyka i Ostatecznymi Warunkami Emisji Danej Serii.

Należy podkreślić, że nie jest możliwe zidentyfikowanie wszystkich okoliczności, które mogą doprowadzić do tego, że Emitent nie będzie w stanie wykonać swoich zobowiązań wynikających z Obligacji, ani stwierdzenie, wystąpienie których okoliczności jest najbardziej prawdopodobne. Ponadto, czynniki, które w ocenie Emitenta nie są obecnie istotne, mogą stać się istotne w przyszłości z powodu wystąpienia zdarzeń, na które Emitent nie ma wpływu.

W niniejszym Prospekcie Emitent opisał szereg czynników, które mogą w istotnie negatywny sposób wpłynąć na działalność Emitenta lub Grupy Kapitałowej Emitenta, ich sytuację finansową lub wyniki z działalności, a w konsekwencji wpłynąć na możliwość wypełnienia przez Emitenta swoich obowiązków z Obligacji, w tym na zdolność Emitenta do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość lub rentowność Obligacji. Dodatkowo, w niniejszym Prospekcie wskazano czynniki, które są istotne z punktu widzenia ryzyk rynkowych związanych z Obligacjami.

Zgodnie z przepisami Rozporządzenia Prospektowego, ryzyka przedstawione w Prospekcie Podstawowym ograniczają się do ryzyk właściwych dla Emitenta lub dla danych papierów wartościowych. W związku z tym opisane poniżej ryzyka są specyficzne dla działalności Emitenta lub jego Grupy oraz Obligacji. Nie zostały natomiast przedstawione ryzyka, na które jest (lub może być) narażony każdy podmiot prowadzący działalność, a które mogą zmaterializować się u Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta.

Przedstawione w Prospekcie ryzyka zostały wymienione w kolejności od najbardziej do najmniej istotnego w ocenie Emitenta, przy czym ocena tej istotności uwzględnia potencjalny negatywny wpływ danego ryzyka na Emitenta (w szczególności jego sytuację finansową i zdolność do wykonywania zobowiązań z Obligacji) oraz stopień prawdopodobieństwa wystąpienia tego ryzyka.

4.1. Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta i jego Grupy oraz otoczeniem, w jakim Emitent i Grupa prowadzą działalność

4.1.1. Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na Ukrainie

Pod koniec lutego 2022 r. nastąpiła inwazja wojsk rosyjskich na terenie Ukrainy, kraju sąsiadującego z Polską. W wyniku konfliktu państwa europejskie, USA, Australia oraz poszczególne kraje azjatyckie (m.in. Japonia, Korea Południowa, Singapur) nałożyły sankcje finansowe i handlowe na Rosję oraz częściowo na Białoruś. W wyniku tego wymiana handlowa z tymi krajami oraz Ukrainą, która jest w stanie wojny, może ulec załamaniu. Wg danych Eurostatu w 2021 r. udział Rosji, Ukrainy i Białorusi w polskim imporcie wyniósł odpowiednio 5,7%, 1,5% oraz 0,5%. Głównymi produktami importowanymi z tych krajów są: drewno, produkty chemiczne (Białoruś), półprodukty z żelaza i stali, produkty roślinne (Ukraina), surowce energetyczne, stal, metale przemysłowe (Rosja). W wyniku tego mogą nastąpić krótkoterminowe braki tych produktów i/lub może nastąpić gwałtowny wzrost cen tych dóbr. Duża część tych produktów jest wykorzystywana w branży budownictwa, co może mieć wpływ na wzrost kosztów wykonawstwa inwestycji Grupy. Ponadto, wojna podniesie też ryzyko polityczne w regionie Europy Wschodniej i

Środkowo-Wschodniej, tym samym osłabi złotego, podnosząc inflację i zwiększając presję na podwyżki stóp procentowych. Z drugiej strony, konflikt na wschodzie oznacza wzmożenie napływu imigracji do Polski, co długoterminowo podnosi potencjał siły roboczej i PKB oraz obniża presję płacową oraz inflacyjną.

Zarząd Emitenta zidentyfikował na Datę Prospektu potencjalne obszary ryzyka dla działalności Grupy:

- możliwy spadek popytu na rynku mieszkaniowym wskutek niepewności klientów, co do możliwych scenariuszy rozwoju aktualnej sytuacji gospodarczej i politycznej,
- nadzwyczajny wzrost cen kluczowych surowców, powodujący wzrost cen dóbr kluczowych dla gospodarki, w tym cen robót budowlanych, usług, urządzeń oraz materiałów,
- ograniczenia w dostępności materiałów budowlanych, urządzeń, usług oraz przerwanie lub zakłócenie ciągłości dostaw,
- ograniczenia w dostępności pracowników pochodzących z Ukrainy, wynikające z powoływania rezerwistów do służby wojskowej oraz ich powrotami do kraju w celu uczestniczenia w działaniach wojskowych,
- wzrost oraz ryzyko dalszego wzrostu stóp procentowych,
- dostępność oraz koszt finansowania dłużnego w związku z ograniczonym popytem na rynku obligacji,
- sytuacja finansowa kredytobiorców, w tym osłabienie ich zdolności kredytowej, a także polityka kredytowa banków odzwierciedlona w stanowisku UKNF z dnia 7 marca 2022 roku, a w konsekwencji ograniczenie dostępności kredytów mieszkaniowych.

Powyższe czynniki w bezpośredni sposób mogą wpłynąć na terminową i prawidłową realizację zawartych przez Spółkę kontraktów, w szczególności związanych z realizacją inwestycji budowlanych, z uwagi na możliwe trudności w zakresie dotrzymania terminów realizacji poszczególnych inwestycji oraz istotnego wzrostu kosztów z nimi związanych, jak również mogą skutkować ograniczeniem popytu na mieszkania, a w konsekwencji negatywnie wpłynąć na przychody Grupy.

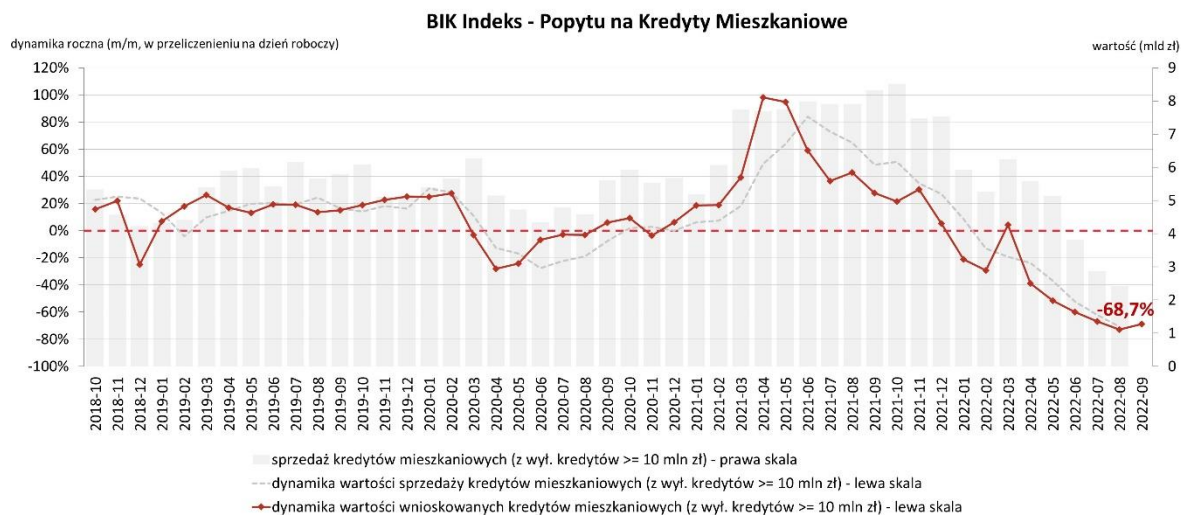
Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysoką, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie. Podobna sytuacja z konfliktem zbrojnym nie występowała w przeszłości, albo skala oddziaływania innych konfliktów zbrojnych nie miała istotnego wpływu na działalność Emitenta i jego Grupy.

4.1.2. Ryzyko związane z sytuacją na rynkach finansowych i nieruchomości

Do czynników mogących negatywnie wpłynąć na działalność Grupy należy zaliczyć politykę sektora bankowego w stosunku do firm deweloperskich, gdyż skala kredytowania firm deweloperskich będzie miała istotny wpływ na skalę uruchamiania nowych projektów. W sytuacji kiedy spada tempo sprzedaży mieszkań i firmy deweloperskie otrzymują w trakcie budowy mniej środków od nabywców lokali, mogą zwiększyć udział korzystania z kredytów budowlanych w celu wybudowania projektu. Zgodnie z ostatnimi wymaganiami stawianymi przez banki, aby móc uruchomić kredyt budowlany, firma deweloperska będzie musiała osiągnąć wyższy, minimalny poziom przedsprzedaży niż przed rokiem. Wzrosły też oczekiwania w odniesieniu do minimalnego wkładu własnego dewelopera przy finansowaniu budowy. Może się okazać, że trudno będzie osiągnąć wymagany poziom przedsprzedaży w przypadku projektów historycznie nabywanych głównie przez klientów korzystających z kredytu hipotecznego. Banki są wybiórcze w zakresie akceptacji projektów do sfinansowania. Może się okazać, że

preferowane będą spółki średnie i duże i poza parametrami projektu istotną rolę odgrywać będzie sytuacja finansowa całej grupy deweloperskiej. Zgodnie z ostatnim sprawozdaniem Grupy na dzień 30.06.2022 r. Grupa korzystała z kredytu budowlanego w odniesieniu do jednego projektu mieszkaniowego (z ponad 30 w realizacji). Grupa nie wyklucza wzrostu udziału kredytów budowlanych dla projektów mieszkaniowych w przyszłości. Grupa dostrzega zaostrzenie kryteriów udzielania kredytów budowlanych przez sektor bankowy w 2022 r.

Również polityka sektora bankowego w stosunku do osób fizycznych w zakresie kredytów hipotecznych jest istotnym czynnikiem ryzyka, gdyż ograniczanie podaży kredytów hipotecznych wprost przekłada się na popyt na mieszkania w istotnej części finansowane przez kredyty hipoteczne. Od czasu związanego z pandemią COVID-19, kiedy stopy procentowe były bliskie 0%, wzrost stóp procentowych oraz zmianą rekomendacji KNF w zakresie liczenia buforu dla WIBORu (obecnie proces analizy zdolności kredytowej banki muszą przeprowadzać przy założeniu hipotetycznego wzrostu stóp procentowych o 5 p.p.) banki zaostrzyły kryteria przyznawania kredytów mieszkaniowych. Według danych Biura Informacji Kredytowej z września 2022 r., zaobserwowano prawie 69% niższą liczbę wniosków kredytowych niż rok wcześniej. Poza wysokim kosztem kredytu i wspomnianymi zaostrzonymi regulacjami kredytobiorcy obawiają się możliwej recesji i pogorszenia praktycznej zdolności obsługi rat kredytowych.



Źródło: dane Biura Informacji Kredytowej; <https://media.bik.pl/informacje-prasowe/770191/o-68-7-spadla-wartosc-zapytan-o-kredyty-mieszkaniowe-wrzesniowy-odczyt-bik-indeksu-popytu-na-kredyty-mieszkaniowe>

Emitent dostrzega u swoich klientów zaostrzenie kryteriów przyznawania kredytów hipotecznych oraz spadek zdolności kredytowej. Na przestrzeni ostatnich kwartałów udział klientów kredytowych spadał w liczbie lokali sprzedawanych przez Emitenta. Emitent szacuje, że w 2022 r. ok. 20-25% sprzedawanych przez Emitenta mieszkań jest finansowana przez nabywców z wykorzystaniem kredytów hipotecznych (w porównaniu do ok. 40-50% w latach 2018-2021). Powyższa sytuacja miała wpływ na spadek liczby sprzedanych mieszkań w 2022 r. Po trzech kwartałach 2022 r. Grupa sprzedała o 18% mniej mieszkań (1 225 lokali) niż w analogicznym okresie 2021 r. (1 500 lokali).

Sytuacja na rynku mieszkaniowym (fluktuacje popytu/podaży) mają również istotny wpływ na działalność Grupy. W okresach wzrostu popytu na mieszkania Grupa odnotowuje lepsze wyniki sprzedażowe lokali i ma możliwość zwiększania osiąganego marży, co przekłada się na wzrost wyników finansowych w przyszłości. Natomiast w okresach spowolnienia, spadek liczby lokali kupowanych przez klientów Grupy prowadzi do zmniejszenia się osiąganych

wyników i może wywierać presję na obniżkę cen lokali, co ma swoje konsekwencje w osiągniętych wynikach finansowych Grupy. W takiej sytuacji Grupa stara się dostosowywać ofertę mieszkań do tempa sprzedaży. Istotny wpływ ma także sytuacja na rynku nieruchomości komercyjnych, kształtująca poziomy osiągniętych czynszów najmu oraz poziom wycen nieruchomości komercyjnych (poprzez realizowane na rynku stopy kapitalizacji (yield)).

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

4.1.3. Ryzyko stopy procentowej

Ryzyko stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych, opartych na zmiennej stopie. Ryzyko to jest częściowo kompensowane przez indeksację przychodów z najmu w spółkach Grupy zarządzających obiektami komercyjnymi. W niektórych spółkach finansowanych długoterminowymi kredytami inwestycyjnymi, zgodnie z zapisami w tych umowach kredytowych, są zawierane transakcje zabezpieczające ryzyko stopy procentowej i prowadzona jest rachunkowość zabezpieczeń. Ryzyko wzrostu stóp procentowych może się jednak przełożyć również na zmniejszenie dostępności kredytów na finansowanie zakupu lokali mieszkaniowych przez klientów grupy oraz zmniejszenie atrakcyjności inwestycyjnego zakupu lokali mieszkalnych pod wynajem jako alternatywy do lokat bankowych. Dodatkowo z uwagi na fakt, iż Spółka finansuje swoją działalność emitowanymi obligacjami i kredytami opartymi na zmiennej stopie procentowej, zmiany stóp będą miały również bezpośrednie przełożenie na wyniki finansowe. Spółka doświadczyła w przeszłości wzrostu stóp procentowych, choć ich skala była mniejsza niż obecny cykl podwyżek stóp procentowych z lat 2021-2022. Wpływa to na wzrost kosztów finansowych ponoszonych przez Grupę – dla porównania koszty odsetkowe z tytułu emisji instrumentów dłużnych (obligacji) poniesione w 1H 2022 r. wyniosły 14,4 mln zł, co jest wynikiem dwukrotnie wyższym niż w analogicznym okresie 2021 r. przy utrzymaniu średniego salda zadłużenia na zbliżonym poziomie (okres rekordowo niskich stóp procentowych, dane nie uwzględniają zmienności kursu EUR/PLN).

Spółka na bieżąco śledzi prace związane z reformą IBOR, która może mieć wpływ na instrumenty finansowe oparte na zmiennej stawce procentowej. Na Dzień Prospektu wszystkie posiadane przez Spółkę obligacje i kredyty są oparte na zmiennej stawce procentowej WIBOR, których dotyczy ta reforma. Zmiana może wpłynąć na obniżenie lub wzrost poziomu wskaźnika referencyjnego, który stanowi podstawę do ustalenia wartości oprocentowania i może mieć wpływ na spadek lub wzrost kosztów odsetkowych płaconych przez Spółkę i w konsekwencji na sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta.

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

4.1.4. Ryzyko spadku cen mieszkań

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

Rynek nieruchomości zwykle reaguje z opóźnieniem w porównaniu do innych klas aktywów i ewentualne spadki cen mieszkań mogą być widoczne dopiero w dłuższej perspektywie. Emitent obecnie nie przewiduje obniżania cen

w prowadzonych przez siebie inwestycjach, a wręcz przeciwnie dostosowuje je do rosnących cen na rynku. W przyszłości, w przypadku potencjalnie utrzymującej się tendencji spadkowej cen na rynku mieszkaniowym, może być zmuszony do korekty swoich cenników, aby jego oferta pozostała konkurencyjna na rynku. Spadek cen mieszkań może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta.

Emitent doświadczył podobnego ryzyka w przeszłości, kiedy rynek mieszkaniowy zanotował spadek średnich cen mieszkań po kryzysie finansowym związanym z upadkiem banku Lehman Brothers, tj. w latach 2009-2012 (dla Warszawy) i w latach 2009-2013 (w przypadku miast regionalnych takich jak Kraków czy Trójmiasto). W przypadku tego kryzysu wystąpił spadek cen lokali, ale także istotny spadek popytu na mieszkania. Oba te czynniki miały wpływ na działalność Spółki oraz sytuację finansową Grupy. Spółka doświadczyła spadku marż realizowanych w segmencie deweloperskim – marża brutto ze sprzedaży w tym segmencie spadła z 33,9% w 2008 r do 21,5% w 2012 r. i 21,9% w 2013 r. Dodatkowo w związku z kryzysem Spółka dokonała odpisów aktualizujących wartość zapasów w 2012 roku na kwotę 10,1 mln zł, a w 2013 roku na kwotę 15,5 mln zł.

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

4.1.5. Ryzyko związane z epidemią COVID-19

Czynnikiem ryzyka dla działalności Grupy jest trwająca od marca 2020 roku epidemia COVID-19. Ewentualny wzrost zachorowań w Polsce i ewentualne wprowadzenie dalszych okresowych ograniczeń w życiu społecznym i gospodarczym będzie mogło przełożyć się na zmianę stylu życia wielu osób i wpłynąć na przychody uzyskiwane przez Grupę.

Po niższych niż oczekiwano wynikach sprzedaży w całym 2020 roku - były o ok. 10% niższe niż w 2019 roku, w 2021 roku Grupa zawarła 1.921 umów deweloperskich i przedwstępnych, przekraczając cel Zarządu na ten rok, który wynosił 1.750-1.850 lokali.

Epidemia COVID-19 wpłynęła na opóźnienie w zakresie wydawania decyzji administracyjnych np. decyzji o pozwoleniu na budowę, ze względu na zawieszenie biegu terminów administracyjnych spowodowane epidemią oraz zmianą sposobu pracy urzędów. Jednocześnie niskie stopy procentowe wspierały popyt na mieszkania zarówno wśród nabywców na własne potrzeby, jak i na cele inwestycyjne.

Zarząd na bieżąco monitorował postępy na budowach, nie odnotowano materialnego wpływu epidemii na harmonogram realizacji inwestycji.

Pandemia COVID-19 miała też znaczący wpływ na działalność Grupy w segmencie komercyjnym, był on widoczny w przychodach i przepływach pieniężnych generowanych przez budynki komercyjne, szczególnie te o istotnym udziale powierzchni handlowych – te zmiany skutkowały obniżeniem w 2020 roku wartości nieruchomości inwestycyjnych Arkad Wrocławskich, Sky Tower i Woli Retro o łączną kwotę 52.490 tys. EUR. Poza opisanym powyżej wpływem, ogłoszenie epidemii COVID-19 nie wpłynęło w istotny sposób na sytuację płynnościową spółek z Grupy, jak też na wycenę najistotniejszych pozycji finansowych (m.in. zapasów, należności oraz rezerw).

Epidemia COVID-19 pozostaje nadal ważnym czynnikiem ryzyka. Nagły wzrost zachorowań i kolejne potencjalne restrykcje mogą wpływać na działalność Grupy. Wpływ epidemii na Grupę w kolejnych miesiącach jest zdaniem Zarządu niemożliwy do oszacowania.

Na Dzień Prospektu Zarząd nie jest w stanie określić przyszłych, nieznanych na Dzień Prospektu konsekwencji trwającej epidemii COVID-19, jednakże podejmowane są działania mające na celu ograniczenie tego ryzyka poprzez stosowne zabezpieczenie płynności finansowej Spółki, wdrożenie środków ostrożności zgodnych z zaleceniami WHO i GIS oraz ciągle monitorowanie sytuacji epidemiologicznej i jej wpływu na działalność Spółki.

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

4.1.6. Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

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

Realizacji projektów deweloperskich, ze względu na ich złożoną zarówno pod względem prawnym jak i technicznym naturę, towarzyszy wiele istotnych ryzyk. Ryzyka te obejmują w szczególności nieuzyskanie pozwoleń niezbędnych do wykorzystania gruntów zgodnie z planami Grupy, opóźnienia w zakończeniu budowy, koszty przewyższające koszty założone w budżecie spowodowane niekorzystnymi warunkami pogodowymi, niewypłacalność wykonawców lub podwykonawców, wzrost kosztów generalnego wykonawstwa, wzrost kosztów materiałów budowlanych, spory pracownicze u wykonawców lub podwykonawców, niedobór materiałów lub sprzętu budowlanego, nieszczęśliwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne, brak możliwości uzyskania pozwoleń umożliwiających oddanie budynku lub budynków do użytkowania lub innych wymaganych pozwoleń, czy też zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów. W razie wystąpienia któregośkolwiek z tych ryzyk, może zaistnieć opóźnienie w realizacji projektu deweloperskiego, zwiększenie kosztów lub utrata przychodów, zamrożenie środków zainwestowanych w nabycie nieruchomości pod projekt deweloperski, a w niektórych przypadkach niezdolność do ukończenia inwestycji, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

W przeszłości, Grupa zaobserwowała ryzyka związane z procesem deweloperskim, do których należały między innymi:

- kary za nieterminowe przekazanie lokali z związku z wydłużeniem okresu realizacji budowy w okresie 2018 - 2021 – projekty zlokalizowane w Gdańsku, Wrocławiu – koszt 0,5 mln zł;
- koszty związane z należyty rozliczeniem i zabezpieczeniem kontraktu przez generalnego wykonawcę – projekty w Warszawie, Łodzi – koszt 1 mln zł;
- nieszczęśliwy nieprzewidziany wypadek – pożar na budowie – projekt w Gdańsku, co wpłynęło na podwyższenie kosztów realizacji projektu, 2 mln zł;

- nieprzewidziane trudności technologiczne – zasypianie zalewiska dla wieloetapowego projektu w Katowicach, co spowodowało podwyższenie budżetu realizacji inwestycji o 2,5 mln zł, i wydłużenie okresu realizacji - od momentu zakupu gruntu do czasu rozpoczęcia pierwszego etapu – 5 lat;
- wzrost kosztów generalnego wykonawstwa – inwestycja zlokalizowana we Wrocławiu, konieczność waloryzacji kontraktu z generalnym wykonawcą o kwotę 7 mln zł, w wyniku indeksacji cen.

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

4.1.7. Ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy oraz zależnością Grupy od wykonawców robót budowlanych

Grupa kontraktuje prace budowlane wyłaniając generalnych wykonawców inwestycji oraz wykonawców w drodze przetargów, wybierając najkorzystniejszą ofertę. Inwestycje Grupy były realizowane głównie w systemie generalnego wykonawstwa, a jedynie kilka niewielkich inwestycji bez udziału generalnego wykonawcy na podstawie własnej kontraktacji wykonawców poszczególnych robót.

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

Od czasu wybuchu wojny w Ukrainie Grupa obserwuje istotny wzrost cen materiałów budowlanych na prowadzonych przez Grupę inwestycjach oraz przy planowaniu budżetów przyszłych projektów. Nowe umowy z generalnymi wykonawcami przewidują możliwość indeksacji cen (maksymalny wzrost o 5-10%), Grupa częściowo renegotjowała istniejące kontrakty w zakresie zwiększenia wynagrodzenia za prace budowlane.

W 2021 r. spółki Grupy nie były uzależnione od szczególnych dostawców – usługi budowlane oferowane są przez wiele firm konkurujących ze sobą na rozwiniętym rynku budowlanym w Polsce i spółki Grupy korzystają z usług różnych firm budowlanych w celu eliminacji ryzyka uzależnienia od jednego podmiotu.

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

4.1.8. Ryzyko związane z konkurencją

Spółki Grupy jako właściciele obiektów biurowo-handlowo-usługowych narażone są na znaczącą konkurencję ze strony innych podobnych obiektów działających na tych samych rynkach. Również rozwój rynku nieruchomości biurowych i komercyjnych może prowadzić, między innymi, do nadwyżki podaży nieruchomości biurowych oraz handlowo-usługowych. Potencjalnie każde z tych ryzyk osobno jak również razem wziętych pod uwagę może mieć negatywny wpływ na bieżącą działalność, sytuację finansową w tym wyniki Grupy.

Szczególnie w tym zakresie narażona jest spółka prowadząca obiekt handlowo-usługowy we Wrocławiu. Miasto to należy do miejsc o dużym nasyceniu powierzchni galerii handlowych, w tym nowoczesnej powierzchni oddanej na

przeźreni ostatnich 5 lat. Nasylenie powierzchnią galerii handlowych jest jedno z największych w Polsce, dla przykadu aglomeracja warszawska ma 0,64 mieszkańca przypadającego na 1 m² GLA, a aglomeracja wrocławska ma 0,85 mieszkańca / 1 m² GLA. W okolicy Arkad Wrocławskich została otwarta w 2017 r. galeria handlowa Wroclavia. Spółka dostrzega spadek osób odwiedzających, co miało bezpośrednie przełożenie na wielkość osiaganych przychodów na sprzedaż dla Grupy z powierzchni galerii handlowej – spadek 2020 vs 2021 o 13%.

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

4.1.9. Ryzyko związane z cenami nieruchomości i stawkami czynszów najmu

Zyskowność spółek Grupy zależy m. in. od cen lokali mieszkalnych oraz poziomu stawek czynszu za powierzchnie usługowe i biurowe w Polsce. W razie spadku tych cen może to mieć wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy. Istotnym ryzykiem jest również wzrost cen nieruchomości inwestycyjnych, a także brak na rynku dobrze przygotowanych inwestycji, posiadających uchwalone plany zagospodarowania przestrzennego lub decyzje o warunkach zabudowy, umożliwiające na nich szybką realizację inwestycji. Grupa musi obecnie akceptować wyższy poziom ryzyka przy zakupie nieruchomości i konieczność uzyskania decyzji administracyjnych umożliwiające ich zabudowę, co rodzi ryzyko znacznego w czasie przesunięcia możliwości rozpoczęcia takich inwestycji. Obecny bank ziemi Emitenta w segmencie mieszkaniowym opiewa na ok. 8 000 lokali, co zapewnia Emitentowi ciągłość oferty przez najbliższe 3-4 lata. W przyszłości nie można jednak wykluczyć ryzyka trudności w zaopatrzeniu Grupy w odpowiednią ilość gruntów w dobrych lokalizacjach, które zagwarantują płynną działalność i stały rozwój. Grupa dostrzega rosnący koszt pozyskania gruntów pod inwestycje mieszkaniowe. Średnia cena nabytego gruntu w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej mieszkalnej w 2020 r. wyniosła ok. 1,1 tys. zł, w 2021 r. ok. 1,6 tys. zł, a w 2022 r. ok. 2,9 tys. zł. Wzrost cen pozyskania gruntów powoduje konieczność stosowania podwyżek cen lokali, aby utrzymać oczekiwany poziom marży.

Wartość nieruchomości przeznaczonych do wynajmowania zależy w dużej mierze od pozostałego okresu obowiązywania związanych z nimi umów najmu, jak również od zdolności finansowej najemców. W razie, gdyby spółki Grupy nie były w stanie przedłużyć wygasających umów najmu na korzystnych warunkach oraz znaleźć i zatrzymać odpowiednich najemców posiadających dobrą kondycję finansową i pragnących zawrzeć długoterminowe umowy najmu, będzie to miało niekorzystny wpływ na wartość rynkową jej portfela. Dodatkowo wpływ na to ryzyko ma również wprowadzony i trwający wciąż stan zagrożenia epidemicznego COVID-19 i problemy finansowe najemców, którzy przejawiają dodatkową presję na obniżki czynszów, renegocjowanie i rozwiązywanie umów najmu. Zdolność finansowa danego najemcy może się pogorszyć w krótkim lub średnim okresie, co może spowodować dodatkowe ryzyko niewypłacalności najemcy, skutkujące również rozwiązaniem umów najmu i brakiem możliwości znalezienia nowego najemcy. Wszystkie te czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki spółek Grupy. Powyższy czynnik zmaterializował się w przeszłości, w efekcie Grupa doświadczyła spadku NOI dla nieruchomości komercyjnych (co zostało opisane w pkt. 6.1.3 Prospektu).

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

4.1.10. Ryzyko związane z projektami joint venture

Emitent zawarł umowę projektu wspólnego przedsięwzięcia (Joint-Venture, JV) ze spółkami Grupo Lar Holding Polonia i Lar Management Polonia, które należą do hiszpańskiej grupy kapitałowej Grupo Lar. W ramach umowy joint venture powstanie ponad 600 mieszkań w trzech inwestycjach na Ursynowie, Saskiej Kępie i Białołęce w Warszawie. Umowa przewiduje możliwość rozszerzenia współpracy o kolejne inwestycje deweloperskie w Warszawie.

Ponadto, Emitent zawarł ze spółkami z grupy kapitałowej do której należy Hillwood Polska umowę w przedmiocie współpracy w celu realizacji wspólnej inwestycji na nieruchomości Grupy położonej w miejscowości Malin w Gminie Wisznia Mała, polegającej na realizacji parku (centrum) logistycznego o powierzchni min. 400 tys. m² GLA wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz drogową.

Projekty wspólnego przedsięwzięcia wiążą się z szeregiem ryzyk prawnych, finansowych oraz wizerunkowych (m.in. ryzyko wyboru właściwego partnera, faktycznego sprawowania kontroli nad joint venture, wydłużonego czasu podejmowania decyzji, zmniejszenia elastyczności reagowania na sygnały rynkowe, braku efektów synergii, obniżenia konkurencyjności danego przedsiębiorstwa, zwiększonych kosztów realizowanego przedsięwzięcia, ryzyko słabszych wyników od przewidywań, często odmienna polityka marketingowa może wpływać na drugą stronę), które mogą zaistnieć podczas jego trwania. Pomimo wyboru doświadczonych partnerów, przeprowadzanych odpowiednio wcześniej analiz potwierdzających opłacalność inwestycji, wyniki tego typu projektów mogą różnić się od pierwotnych założeń i mogą negatywnie wpłynąć na działalność i sytuację finansową Emitenta.

Powyższy czynnik ryzyka nie zmaterializował się w przeszłości.

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

4.1.11. Ryzyko związane z rozpoczęciem przeglądu opcji strategicznych związanych z dalszym długoterminowym rozwojem Spółki

W dniu 4 lutego 2022 r. Zarząd Spółki podjął decyzję o rozpoczęciu procesu przeglądu opcji strategicznych związanych z dalszym długoterminowym rozwojem Spółki. Powyższa decyzja została podjęta w celu koordynacji działań, które pozwolą ustalić i przedstawić akcjonariuszom informacje na temat alternatyw w stosunku do propozycji zawartej w wezwaniu do zapisywania się na sprzedaż akcji Spółki ogłoszonym w dniu 12 stycznia 2022 r. przez FORSETI IV S.A R.L., INVEST LINE E S.A. oraz BEKAP FIZ uwzględniając stanowisko Zarządu z dnia 28 stycznia 2022 r. oraz ewentualną zmianę warunków wezwania lub inne reakcje rynku, a także wobec: (i) informacji uzyskanych od znaczących akcjonariuszy Spółki, którzy wyrazili oczekiwanie rozpoczęcia takiego procesu i zatrudnienia doradcy, (ii) zainteresowania Spółką jakie pojawiło się w wyniku wezwania, oraz (iii) widocznego i rosnącego na rynku zainteresowania transakcjami M&A w sektorze deweloperów mieszkaniowych, na którym działa Emitent. Zarząd Emitenta będzie dążył do zapewnienia możliwie najlepszej pozycji Spółki na rynku deweloperskim oraz maksymalizacji wzrostu jej wartości dla wszystkich akcjonariuszy i interesariuszy Spółki. Rozpoczęcie procesu przeglądu opcji strategicznych umożliwi Zarządowi Spółki rozmowy z potencjalnymi inwestorami, partnerami i obecnymi akcjonariuszami i przekazanie ewentualnych dodatkowych informacji na temat Spółki, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów prawa. Zarząd Emitenta rozważa możliwe scenariusze dalszego rozwoju pod kątem budowania wartości dla obecnych akcjonariuszy, w zakresie :

- pozyskania inwestora strategicznego,

- rozwoju działalności PRS,
- sprzedaży wybranych aktywów mieszkaniowych i komercyjnych,
- potencjalnych scenariuszy połączenia z innymi podmiotami działającymi na rynku.

Jako doradca Spółki w tym zakresie wybrana została Rothschild & Co Polska sp. z o.o.

Celem procesu przeglądu opcji strategicznych jest rozpoznanie aktualnych, dostępnych możliwości realizacji długoterminowej strategii przedsiębiorstwa w celu maksymalizacji jego wartości dla wszystkich akcjonariuszy i interesariuszy Spółki.

Na Datę Prospektu trwają rozmowy z kilkunastoma potencjalnymi partnerami biznesowymi, którzy wsparliby Spółkę w realizacji jednego lub wielu z wyżej wymienionych scenariuszy. Zarząd Emitenta przewiduje, że prace nad przeglądem opcji zostaną ukończone w przeciągu kolejnych 6 miesięcy.

Zakończenie przeglądu opcji strategicznych może przynieść rozwiązania, które mogą skutkować np.: zmianą profilu działalności Grupy, sprzedażą kluczowych aktywów Grupy, przejęciem innego konkurencyjnego podmiotu, bądź nowym wezwaniem na akcje Emitenta. Wszystkie te opcje mogą mieć wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ponadto, Emitent zwraca uwagę, że w przypadku wycofania akcji Emitenta z obrotu na rynku regulowanym (ryнку podstawowym) prowadzonym przez GPW, stanowić będzie to podstawę do skorzystania z opcji wcześniejszego wykupu wyemitowanych przez Spółkę obligacji, a także Obligacji emitowanych na bazie Prospektu.

W ramach wezwania wzywający zaproponował akcjonariuszom cenę za akcję w wysokości 4,15 zł (po dwukrotnym podwyższeniu ceny). Zdaniem Zarządu Spółki podwyższona cena za akcje Spółki w wysokości 4,15 zł nie odpowiadała wartości godziwej Spółki, ponieważ nie uwzględniała potencjału wartości wynikającego z realizacji długoterminowej strategii Spółki, w tym istotnego rozwoju w segmencie PRS, ani ogłoszonego przeglądu opcji strategicznych. Trwający przegląd opcji strategicznych, który prowadzony jest przy współpracy z doradcą Rothschild & Co Polska sp. z o.o., może wyłonić alternatywne dla akcjonariuszy Spółki rozwiązania, uwzględniające wartości wynikające ze „Strategii firmy Develia na lata 2021-2025”, a także da akcjonariuszom lepszą perspektywę co do wartości godziwej Spółki.

Ponadto, Fundusze Aviva OFE Aviva Santander, Nationale-Nederlanden OFE i OFE PZU "Złota Jesień", którzy są największymi akcjonariuszami Emitenta ocenili, że zarówno cena zaproponowana na początku w wezwaniu na akcje Develii, jak i podwyższona nie odpowiadała wartości godziwej i w związku z tym nie sprzedadzą akcji spółki w wezwaniu także po podniesieniu ceny do 4,15 zł za akcję.

Powyższy czynnik ryzyka nie zmaterializował się w przeszłości.

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

4.1.12. Ryzyko walutowe

W spółkach zarządzających nieruchomościami komercyjnymi przychody z najmu, a także zobowiązania wynikające z umów finansowania są denominowane w euro (EUR). W konsekwencji, Grupa jest narażona na ryzyko walutowe związane z wahaniami kursu wymiany PLN/EUR.

Ryzyko walutowe wynikające z obsługi kredytu walutowego jest ograniczane przez pobieranie czynszów z najmu indeksowanych do waluty kredytu finansującego inwestycję. Ryzyko spowodowane różnicami czasowymi pomiędzy fakturowaniem, a spłatą kredytu jest ograniczane, w zależności od sytuacji rynkowej, przez zakup odpowiedniej kwoty waluty w terminach fakturowania czynszów.

Przychody indeksowane do waluty EUR stanowiły w 2020 r. ok. 11%, a w 2021 r. ok. 7% przychodów ogółem Grupy. Koszty ponoszone w EUR stanowiły poniżej 3% kosztów ogółem w latach 2020-2021 (w tym odsetki od kredytów finansujących obiekty komercyjne). Udział ten będzie się zmniejszał w miarę kolejnych dezinwestycji w segmencie komercyjnym.

Ryzyko walutowe obejmuje również wycenę bilansową nieruchomości komercyjnych i wycenę kredytów (finansujących te inwestycje), które na dzień bilansowy przeliczane są z EUR na PLN według średniego kursu NBP na ten dzień. Zobowiązania w walucie EUR w latach 2020-2021 stanowiły odpowiednio ok. 14% oraz 12% pasywów Grupy. Udział ten będzie się zmniejszał w miarę kolejnych dezinwestycji w segmencie komercyjnym.

Spadek kursu EUR skutkuje spadkiem wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych, których wycena jest sporządzana w EUR i przeliczana na PLN, co znajduje odzwierciedlenie w „skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów” w pozycji „Zysk/(Strata) z nieruchomości inwestycyjnych” oraz spadkiem wyceny zobowiązań z tytułu kredytów w EUR zaciągniętych w związku z budową nieruchomości inwestycyjnych, co jest ujmowane w „skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów” w pozycji „Przychody finansowe”. W efekcie spadek kursu EUR powoduje zmniejszenie skonsolidowanego zysku brutto.

Analogicznie wzrost kursu EUR powoduje wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych, których wycena jest sporządzana w EUR i przeliczana na PLN, co znajduje odzwierciedlenie w „skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów” w pozycji „Zysk/(Strata) z nieruchomości inwestycyjnych” oraz wzrostem wyceny zobowiązań z tytułu kredytów w EUR zaciągniętych w związku z budową nieruchomości inwestycyjnych, co jest ujmowane w „skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów” w pozycji „Przychody finansowe”. W efekcie wzrost kursu EUR powoduje zwiększenie skonsolidowanego zysku brutto.

Wyceny wartości godziwej aktywów w EUR (nieruchomości inwestycyjne), wyrażone w sprawozdaniu finansowym według średniego kursu NBP oraz wycena kredytów w EUR, wykazywanego w sprawozdaniu według tego samego kursu może powodować powstawanie istotnych niezrealizowanych różnic kursowych. Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego netto na możliwe wahania kursu euro przy założeniu niezmienności innych czynników. Ze względu na dużą niestabilność kursu euro w ostatnich latach wrażliwość wyniku finansowego dla tego roku zaprezentowano przy zmianie o 20 groszy.

Tabela 1

	Wzrost / spadek kursu waluty w PLN	Wpływ na wynik finansowy netto w tys. PLN	Wpływ na kapitał własny w tys. PLN
30 czerwca 2022 r. (niebadane)	+0,20	11 237	11 237
	-0,20	-11 237	-11 237
31 grudnia 2021 r. (badane)	+0,20	17 835	17 835
	-0,20	-17 835	-17 835
31 grudnia 2020 r. (badane)	+0,20	17 944	17 944
	-0,20	-17 944	-17 944

Zmiana kursu EUR ma charakter niepieniężny i pozostaje bez wpływu na bieżącą sytuację i działalność operacyjną spółek Grupy.

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

4.1.13. Ryzyko związane z płynnością przez niedopasowanie terminów zapadalności aktywów i pasywów

Grupa jest narażona na ryzyko płynności w wyniku niedopasowania terminów zapadalności aktywów i pasywów. Poniższa tabela prezentuje szacunkowe zestawienie terminów zapadalności / wymagalności aktywów i pasywów Grupy według stanu na dzień 30 czerwca 2022 r. (w tys. zł):

Tabela 2

Zobowiązania (według umownych terminów wymagalności) na dzień 30.06.2022 r. (w tys. zł)	do 1 roku	do 2 lat	do 3 lat	do 4 lat	do 5 lat	powyżej 5 lat	Nieokreślone	Razem
Zobowiązania z tyt. kredytów i pożyczek	67 575	5 249	5 382	5 518	5 657	102 888		192 269
Zobowiązania z tytułu obligacji	85 739	219 050	99 413					404 202
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	113							113
Zobowiązania z tytułu leasingu	5 760	6 005	5 497	5 099	4 754	67 260		94 375
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	177 092							177 092
Rezerwy oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego	8 243						52 569	60 812
Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	937 651	1 399	1 389	1 233	135			941 807
Zobowiązania dotyczące aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	14 272							14 272
Zobowiązania razem	1 296 445	231 703	111 681	11 850	10 546	170 148	52 569	1 884 942
Aktywa (według oczekiwanych terminów wymagalności) na dzień 30.06.2022 r. (w tys. zł)	do 1 roku	do 2 lat	do 3 lat	do 4 lat	do 5 lat	powyżej 5 lat	Nieokreślone	Razem
Aktywa razem	1 556 912	361 054	157 144	95 292	298 011	79 129	557 195	3 104 738
Luka płynności netto	260 467	129 351	45 463	83 442	287 465	-91 019	504 626	1 219 795
Skumulowana luka płynności netto	260 467	389 818	435 281	518 723	806 188	715 169	1	1

Źródło: Emitent; dane skonsolidowane

Niedopasowanie wymagalności aktywów do wymagalności pasywów powyżej 5 roku od dnia bilansowego wiąże się z charakterem prowadzonej działalności przez Emitenta, charakterystycznym dla całej branży deweloperskiej. Ze względu na średni czas trwania projektu deweloperskiego, po stronie aktywów obrotowych Spółka przeważnie nie wykazuje aktywów z terminem zapadalności dłuższym niż do 3 roku od dnia bilansowego, z wyjątkiem projektów wieloetapowych, gdzie zapadalność aktywów może być w okresie dłuższym niż 5 lat. Zarząd Emitenta zwraca uwagę, iż skumulowana nadwyżka płynności jest w każdym roku dodatnia, stąd nie ma przesłanek braku płynności Spółki.

Powyższy czynnik ryzyka nie zmaterializował się w przeszłości.

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

4.2. Czynniki ryzyka związane z papierami wartościowymi

4.2.1. Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub w części zobowiązań z obligacji

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

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

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

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

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

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

Powyższy czynnik ryzyka dotychczas nie zmaterializował się dla działalności Emitenta, nie występowały w przeszłości opóźnienia w spłacie zobowiązań wynikających z wyemitowanych obligacji przez Emitenta lub Podmiotów z Grupy Emitenta.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako wysokie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

4.2.2. Ryzyko związane z brakiem zabezpieczenia obligacji

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

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

4.2.3. Ryzyko związane z możliwością tzw. „rolowania obligacji”

Emitent nie wyklucza możliwości rozliczenia w części lub w całości istniejących zobowiązań z tytułu Obligacji ze środków pozyskanych z nowych emisji obligacji (rolowanie obligacji) w ramach Programu. Istnieje ryzyko, że obligacje nowej serii w ramach Programu nie zostaną objęte, co może powodować konieczność wykupu istniejących Obligacji poprzez zapłatę kwoty wykupu na rzecz Obligatariuszy. Brak możliwości refinansowania zadłużenia na korzystnych warunkach w terminie zapadalności zobowiązań może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta i zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji. W sytuacji wystąpienia problemów z refinansowaniem Obligacji mogłaby ulec zmianie struktura zadłużenia Grupy – Obligacje mogłyby zostać zastąpione finansowaniem bankowym, alternatywnie mogłyby zostać ograniczone inwestycje Grupy, w szczególności zakup nowych gruntów pod inwestycje lub mogłyby zostać zmieniona polityka dywidendowa.

Wskazane wyżej ryzyko nie zmaterializowało się w przeszłości, Emitent nie miał w przeszłości problemów z refinansowaniem obligacji. W 2020 roku, ze względu na pandemię COVID-19 i niekorzystną sytuację rynkową, Emitent podjął decyzję o nierealizowaniu emisji obligacji wiosną i latem 2020 roku, czekając na poprawę sytuacji rynkowej i spadek marż. Ostatecznie emisja obligacji została zrealizowana we wrześniu 2020 roku. Nie miało to negatywnego wpływu na sytuację gospodarczą i finansową Emitenta.

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

4.2.4. Ryzyko związane z Rozporządzeniem o Wskaźnikach Referencyjnych i sposobem obliczania stopy bazowej obligacji

W dniu 1 stycznia 2018 r. weszło w życie Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych, które ustanawia nowe zasady dla opracowywania, udostępniania oraz stosowania wskaźników referencyjnych na terenie Unii Europejskiej. Zgodnie z Rozporządzeniem o Wskaźnikach Referencyjnych, wskaźnikiem referencyjnym jest, między innymi, dowolny indeks stanowiący odniesienie do określenia kwoty przypadającej do zapłaty z tytułu instrumentu finansowego. W ramach Oferty Emitent może oferować Obligacje oprocentowane według stałej lub zmiennej stopy

procentowej. Stopą bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia oprocentowania zmiennego Obligacji będzie wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate), który jest ustalany przez GPW Benchmark S.A.

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

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

Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych może mieć istotny wpływ na instrumenty finansowe o zmiennej stopie procentowej, dla których stopa procentowa jest ustalana poprzez odniesienie do wskaźników referencyjnych takich jak kluczowy wskaźnik referencyjny WIBOR, w szczególności, jeśli metodologia obliczania tego wskaźnika lub inne zasady dotyczące opracowywania takiego wskaźnika referencyjnego ulegną zmianie albo jeśli wskaźnik WIBOR przestanie być publikowany. Zmiany te mogą wpłynąć na obniżenie lub wzrost poziomu wskaźnika referencyjnego, który stanowi podstawę do ustalenia Stopy Bazowej Obligacji o zmiennym oprocentowaniu. W przypadku zmiany metodologii lub zasad obliczania wskaźnika WIBOR, jak również w przypadku kiedy wskaźnik WIBOR zostanie zastąpiony innym, wartość Stopy Bazowej może ulec zmianie, co w konsekwencji wpłynie na zmianę oprocentowania Obligacji. Obniżenie Stopy Bazowej Obligacji może w konsekwencji wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji. Przedmiotowe ryzyko dotyczy Inwestora. Obniżenie rentowności Obligacji w konsekwencji może spowodować, że Inwestor zrealizuje dochód niższy od oczekiwanego.

Co więcej, w związku z wejściem w życie w dniu 29 lipca 2022 r. Ustawy o finansowaniu społecznym, w przypadku wystąpienia zdarzeń wskazanych w art. 85 wskazanej ustawy zamiennik lub zamienniki kluczowego wskaźnika referencyjnego mogą być wyznaczone na podstawie stawki procentowej obliczonej w wyniku procesu ustalenia (fixingu) Stawki Referencyjnej POLONIA organizowanego przez NBP.

Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej, powołanej w związku z planowaną reformą wskaźników referencyjnych, na posiedzeniach w dniach 25 sierpnia 2022 r. oraz 1 września 2022 r. przeprowadził dyskusję oraz podjął decyzję o wyborze indeksu WIRD jako alternatywnego wskaźnika referencyjnego stopy procentowej, którego danymi wejściowymi są informacje reprezentujące transakcje ON (overnight). Administratorem WIRD w rozumieniu Rozporządzenia BMR jest GPW Benchmark, wpisany do rejestru Europejskiego Urzędu Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (ESMA).

Następnie, Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych zaakceptował Mapę Drogową procesu zastąpienia wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID przez indeks WIRON. Z uwagi na fakt, że na reformę wskaźników referencyjnych składa się bardzo wiele wzajemnie powiązanych elementów, proces ten będzie rozłożony w czasie. Narodowa Grupa Robocza określiła w Mapie Drogowej, że przy efektywnej współpracy wszystkich zaangażowanych stron, reforma wskaźników referencyjnych w Polsce zostanie zrealizowana w całości do końca 2024 roku, przy czym wdrożenie przez uczestników rynku nowej oferty produktów finansowych stosujących indeks WIRON planowane jest na lata 2023 i 2024. Założenia Mapy Drogowej opracowanej w ramach Narodowej Grupy Roboczej wskazują na gotowość do zaprzestania opracowywania i publikowania wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID od początku 2025 roku.

Ustawa o finansowaniu społecznosciowym upowaznia ministra wlasciwego do spraw instytucji finansowych do okreslenia w drodze rozporzadzenia m.in. zamiennika albo zamiennikow kluczowego wskaznika referencyjnego, tzw. korekty spreadu, o ktorej mowa w art. 23b ust. 9 lit. b Rozporzadzenia o Wskaznikach Referencyjnych oraz metody jej ustalania (mechanizm korekty spreadu nalezy zastosowac do zamiennika wskaznika referencyjnego w celu uwzglednienia skutkow zmiany lub przejscia z likwidowanego wskaznika referencyjnego na jego zamiennik), jak rowniez daty albo dat rozpoczecia stosowania danego zamiennika albo zamiennikow kluczowego wskaznika referencyjnego WIBOR. Wskazuje rowniez, ze wydajac takie rozporzadzenie minister wlasciwy do spraw instytucji finansowych bierze pod uwage wzrost ryzyka systemowego w systemie finansowym, spowodowanego zaprzestaniem opracowywania kluczowego wskaznika referencyjnego WIBOR lub jego likwidacja. W przypadku zastapienia stawki WIBOR innym wskaznikiem referencyjnym, istnieje ryzyko, ze taki wskaznik moze byc mniej korzystny niz WIBOR. Jezeli w okresie wzadnosci Prospektu dojdzie do przedmiotowej zmiany poprzez wydanie ww. rozporzadzenia, to informacja o tym zostanie podana do publicznej wiadomosci w formie suplementu do Prospektu.

W dotychczasowej dzialalnosci Spolki powyzsze ryzyko nie zmaterializowalo sie. Istotnosc powyzszego czynnika ryzyka Emitent okresla jako srednie, poniewaz w przypadku jego wystapienia skala negatywnego wplywu na dzialalnosc i sytuacje finansowa Emitenta nie bylyby znaczcza. Emitent ocenia prawdopodobienstwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie.

4.2.5. Ryzyko zmiany stopy procentowej

Oprocentowanie Obligacji poszczegolnych serii w zaleznosci od decyzji Spolki bedzie stale lub zmienne oparte o odpowiednie stawki rynku pienieznego WIBOR, na zasadach wskazanych w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji. Przy zmiennym oprocentowaniu Obligacji, w okresie od Dnia Emisji danej serii Obligacji do Dnia Wykupu (zgodnie z definicja zawarta w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji) moga nastapic znaczcza zmiany stopy bazowej Obligacji.

W związku z wysokimi odczytami inflacji notowanymi przez polską gospodarkę orz perspektywami utrzymania wysokiego wzrostu cen w kolejnych okresach (zgodnie z projekcją inflacji NBP z marca 2022 roku), w październiku 2021 roku NBP rozpoczął cykl podwyżek stóp procentowych. Obecne oraz spodziewane zawirowania na rynkach surowców powstałe na skutek wybuchu wojny w Ukrainie oraz wprowadzanych sankcji gospodarczych dla Rosji i Białorusi, w szczególności na rynkach ropy naftowej, węgla kamiennego oraz pszenicy, najpewniej przełożą się na dalsze wzrosty cen na całym świecie, także w Polsce, co będzie uzasadnieniem dla kolejnych podwyżek stóp procentowych przez NBP. Należy oczekiwać, że stawki bazowe będą podążać za stopami procentowymi, dlatego też w sytuacji ustalenia dla Obligacji zmiennego oprocentowania, rentowność nominalna Obligacji także będzie się zwiększać. Niemniej jednak w dłuższej perspektywie czasowej, w sytuacji kiedy inflacja ulegnie istotnemu zmniejszeniu (zgodnie z projekcją inflacyjną NBP, inflacja w 2024 r. spadnie do poziomu 4,1 % w porównaniu do 12,3 % rok wcześniej), a stopy procentowe zaczną być obniżane, rentowność nominalna Obligacji także ulegnie wtedy obniżeniu. Jednocześnie należy zaznaczyć, że jeżeli NBP będzie dokonywał podwyżek/obniżek stóp procentowych w ślad za rosnącą/spadającą inflacją, w przypadku zmiennego oprocentowania Obligacji, realna stopa zwrotu w całym okresie inwestycji nie powinna się znacząco różnić od realnej stopy zwrotu na początku okresu inwestycji. Niemniej jednak, gdy zmiany stóp procentowych nie będą odzwierciedlały zmiany stopy inflacji, wtedy faktyczna realna stopa zwrotu może ulec zwiększeniu/zmniejszeniu w stosunku do szacowanej stopy zwrotu na dzień emisji Obligacji. Obniżenie Stopy Bazowej Obligacji może wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji. Przedmiotowe ryzyko dotyczy Inwestora. Obniżenie rentowności Obligacji w konsekwencji może spowodować, że Inwestor zrealizuje dochód niższy od oczekiwanego.

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

4.2.6. Ryzyko wcześniejszego wykupu obligacji

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

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

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

4.2.7. Ryzyko niedojścia do skutku emisji obligacji poszczególnych serii

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

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

Ewentualne niedojście emisji danej serii do skutku będzie skutkowało brakiem możliwości realizacji celu danej emisji, który zostanie wskazany w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.

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

4.2.8. Ryzyko związane z rejestracją obligacji w KDPW

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

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

W przypadku rejestracji Obligacji w trybie określonym w art. 7a Ustawy o Obrocie, prawa z Obligacji powstają z chwilą ich zapisania w ewidencji osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie. Następnie Obligacje zostaną zarejestrowane w KDPW na podstawie wniosku składanego za pośrednictwem Agenta Emisji poprzez dedykowaną aplikację KDPW. W przypadku niespełnienia przez Emitenta warunków niezbędnych do dokonania rejestracji lub wysłania wniosku przez Agenta Emisji zawierającego błędne informacje o emisji Obligacji, może nie dojść do zarejestrowania Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW lub rejestracja Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW może nastąpić z opóźnieniem.

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

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

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

4.2.9. Ryzyko związane z możliwością niespełnienia warunków dopuszczenia lub wprowadzenia obligacji do obrotu na rynku regulowanym Catalystr

Emitent będzie się ubiegał o wprowadzenie Obligacji na rynek regulowany Catalystr. W związku z powyższym po objęciu Obligacji przez Inwestorów Emitent podejmie kroki w celu złożenia wniosku o dopuszczenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym (ryнку podstawowym) Catalystr. Istnieje ryzyko, że organizator rynku, w przypadku niespełnienia warunków określonych w Regulaminie GPW, odmówi dopuszczenia Obligacji do obrotu na rynku regulowanym Catalystr.

W przypadku odmowy dopuszczenia Obligacji do obrotu na rynku regulowanym Catalystr, Emitent będzie starał się o wprowadzenie Obligacji w alternatywnym systemie obrotu Catalystr.

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

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

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

4.2.10. Ryzyko nieprzydzielenia obligacji

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

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

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

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

4.2.11. Ryzyko odstąpienia przez Emitenta od przeprowadzenia oferty oraz ryzyko związane z zawieszeniem oferty

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

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

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

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

4.2.12. Ryzyko związane z wahaniami wyceny obligacji i płynności obrotu

Obrót Obligacjami notowanymi na Catalyst wiąże się z ryzykiem zmienności kursu. Kurs zależy od wyceny Obligacji, a ta kształtuje się pod wpływem relacji podaży i popytu, która jest wypadkową wielu czynników i skutkiem trudno

przewidywalnych reakcji Inwestorów. W przypadku znacznego wahan kursów Obligatariusze mogą być narażeni na ryzyko niezrealizowania zaplanowanego zysku. Notowania Obligacji mogą znacznie odbiegać od Ceny Emisyjnej. Może to wynikać z polepszenia lub pogorszenia wyników działalności Emitenta, płynności na rynku obligacji, ogólnej koniunktury na Catalyst, sytuacji na giełdach światowych oraz zmian czynników ekonomicznych i politycznych. Ponadto może się okazać, że płynność Obligacji będzie bardzo niska, co utrudni sprzedaż Obligacji po oczekiwanej przez Obligatariusza cenie. Nie można więc zapewnić, że osoba, która nabydzie Obligacje, będzie mogła je zbyć w dowolnym terminie i po satysfakcjonującej cenie.

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

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

5. INFORMACJE O EMITENCIE

5.1. DANE EMITENTA

Nazwa (firma):	Develia Spółka Akcyjna
Forma prawna	Spółka akcyjna
Kraj założenia:	Polska
Siedziba:	Wrocław
Adres:	ul. Powstańców Śląskich 2-4, 53-333 Wrocław
Numer NIP:	8992562750
Numer REGON:	020246398
Telefon:	+(48)717988010
Adres strony internetowej:	www[.]develia[.]pl
Adres poczty elektronicznej:	biuro@develia[.]pl

Emitent informuje, iż informacje zamieszczone na Stronie Internetowej nie stanowią części Prospektu i nie zostały zweryfikowane ani zatwierdzone przez organ nadzoru (Komisję Nadzoru Finansowego).

Prawo, na mocy którego działa Emitent

Emitent działa na podstawie przepisów Kodeksu spółek handlowych oraz innych przepisów dotyczących prawa spółek, Statutu i przepisów wewnętrznych.

Począwszy od 2007 r. akcje Emitenta są przedmiotem obrotu na rynku regulowanym GPW, a w konsekwencji zastosowanie do Emitenta znajdują przepisy o spółkach publicznych, w tym przepisy Ustawy o Ofercie.

5.2. MIEJSCE REJESTRACJI EMITENTA, JEGO NUMER REJESTRACYJNY ORAZ IDENTYFIKATOR PODMIOTU PRAWNEGO („LEI”)

Emitent został wpisany do Rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000253077. Emitent został zarejestrowany w dniu 15 marca 2006 r.

Identyfikator podmiotu prawnego („LEI”) Emitenta to 259400HUJAX3D4W3RL34.

5.3. DATA ZAŁOŻENIA I OKRES ISTNIENIA EMITENTA

Emitent został zawiązany w dniu 3 marca 2006 r., na podstawie aktu założycielskiego, podpisanego przez założycieli, tj. spółkę pod firmą RB Investcom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu oraz spółkę LC Corp B.V. z siedzibą w Amsterdamie (Królestwo Niderlandów), zaprotokołowanego przez notariusza Wojciecha Kamińskiego z Kancelarii Notarialnej we Wrocławiu przy ul. Ruskiej 3/4, Repertorium A Nr 1956/2006.

W dniu 15 marca 2006 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy KRS dokonał wpisu Emitenta, jako spółki akcyjnej, do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000253077.

Emitent został utworzony na czas nieoznaczony.

5.4. HISTORIA I ROZWÓJ EMITENTA

-
- 2006** Powstanie Emitenta jako spółki akcyjnej pod firmą „LC Corp” Spółka Akcyjna.
- Spółka została utworzona aktem notarialnym dnia 3 marca 2006 r. i wpisana w dniu 15 marca 2006 r. do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu.
- Podmiotem dominującym Spółki oraz całej grupy była LC Corp B.V., kontrolowana przez pana Leszka Czarneckiego.
-
- 2007** Spółka skupiła swoje działania w 2007 r. na wprowadzeniu swoich akcji do obrotu publicznego związanego z pozyskaniem środków na budowę Grupy.
- Sprawowała również nadzór właścicielski nad spółkami zależnymi, a także finansowała ich działalność związaną z nabywaniem nowych nieruchomości pod inwestycje oraz prowadzeniem tych inwestycji.
- Uchwałą Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 26 czerwca 2007 r. wszystkie akcje Spółki (A, B, C, D, E, F, G, H) oraz prawa do akcji serii J zostały dopuszczone do obrotu giełdowego, a pierwsze notowanie akcji oraz praw do akcji serii J Spółki nastąpiło w dniu 29 czerwca 2007 r.
- W III i IV kwartale 2007 roku działania Emitenta polegały na tworzeniu nowych spółek celowych delegowanych do nowych projektów deweloperskich, dokapitalizowywaniu istniejących poprzez podwyższenia kapitału.
- Spółka ukończyła budowę projektu Arkady Wrocławskie.
-
- 2008** Istotnym działaniem Emitenta w dostosowaniu się do warunków kryzysowych była sprzedaż udziałów spółki LC Corp Sky Tower Sp. z o.o., co umożliwiło Spółce spłatę zobowiązań i zapewniło płynność. W dniu 2 listopada 2008 roku Emitent na podstawie umowy zbycia udziałów, dokonał zbycia 118.998 udziałów spółki LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu o wartości 1.000 PLN każdy udział i łącznej wartości nominalnej 118.998.000,00 PLN na rzecz LC Corp B.V. z siedzibą w Amsterdamie.
- Część projektów Grupy została doprowadzona do pozwoleń na budowę.
- Mając na uwadze wzrost cen nieruchomości inwestycyjnych w Polsce, Grupa rozpoczęła tworzenie „banku ziemi”. W ramach tego projektu Grupa nabywa i nadal zamierza nabywać działki o atrakcyjnej lokalizacji i dużej powierzchni, umożliwiające realizację projektów deweloperskich

przez przynajmniej kolejne 5 lat działalności Grupy. W 2008 r. Grupa posiadała działki w Warszawie, we Wrocławiu i okolicach, w Katowicach, w Gdańsku, w Krakowie i w Łodzi.

2009 Rok 2009 upłynął pod znakiem prowadzenia inwestycji i budowania grupy spółek celowych przeznaczonych do konkretnych projektów inwestycyjnych.

Dalsza rozbudowa banku ziemi z uwagi na uatrakcyjnienie cen nieruchomości inwestycyjnych w Polsce.

Spółka podjęła w połowie 2009 roku decyzję o rozpoczęciu prac budowlanych dwóch projektów warszawskich: Rezydencja Kaliska oraz III etap osiedla Przy Promenadzie.

2010 Strategia Spółki znacznie zwiększyła skalę działalności w kolejnych latach – zwłaszcza w sektorze mieszkaniowym. Polegała głównie na ekspansji na nowe rynki oraz dywersyfikacji produktowej oraz geograficznej.

W 2010 r. sprzedano łącznie 198 mieszkań i lokali, a przekazano aktami notarialnymi 209 mieszkań i lokali usługowych.

Spółka zrealizowała projekt Osiedle Przy Promenadzie w Warszawie.

2011 Strategia wypracowana przez Spółkę dla Grupy zakłada istotne zwiększenie skali działalności w kolejnych latach, zwłaszcza w sektorze mieszkaniowym, a także wzmocnienie drugiego segmentu działalności, tj. działalności w obszarze nieruchomości komercyjnych (głównie nieruchomości biurowych).

Spółka zrealizowała projekty: Rezydencja Kaliska, Słoneczne Miasteczko (część inwestycji), Dębowa Ostoja.

2012 W 2012 r. Spółka realizowała zadania związane z administracją, zarządzaniem oraz nadzorem właścicielskim nad spółkami zależnymi, a także organizowała finansowanie ich działalności inwestycyjnej. Spółka prowadziła również intensywną działalność w zakresie pozyskiwania gruntów pod nowe inwestycje w Warszawie, Krakowie i we Wrocławiu.

Spółka zrealizowała projekty: Powstańców 33 (część inwestycji), Maestro (część inwestycji), Słoneczne Miasteczko (część inwestycji), Okulickiego 59 (część inwestycji), Przy Srebrnej (część inwestycji), Pustynna 43.

2013 W 2013 r. Spółka realizowała zadania związane z administracją, zarządzaniem oraz nadzorem właścicielskim nad spółkami zależnymi, a także organizowała finansowanie ich działalności inwestycyjnej.

W dniu 6 grudnia 2013 r. Spółka nabyła od spółki LC Corp B.V. za cenę 259 mln zł płatną w ratach do 31 grudnia 2019 r., 100% akcji spółki Develia Wrocław S.A. (dawniej: Sky Tower S.A.), stając się jedynym akcjonariuszem tej spółki. Z tym dniem spółka ta weszła w skład grupy kapitałowej LC Corp.

Spółka zrealizowała projekty: Sky Tower, Wola Center, Maestro (część inwestycji), Potokowa (część inwestycji), Graniczna (część inwestycji).

2014 Podstawową działalnością Spółki jest działalność holdingowa polegająca na świadczeniu usług holdingowych (zarządczych, finansowych, administracyjnych) na rzecz spółek zależnych.

Spółki zależne od Emitenta prowadziły działania na rynku deweloperskim kontynuując inwestycje lub przygotowując się do rozpoczęcia inwestycji budowlanych oraz zarządzając centrum biurowo-handlowo-usługowym Arkady Wrocławskie oraz Sky Tower we Wrocławiu, centrum biurowym Wola Center w Warszawie oraz centrum biurowym Silesia Star w Katowicach.

Spółka zrealizowała projekty: Silesia Star (budynek A), Powstańców 33 (część inwestycji), Na Woli (część inwestycji), Potokowa (część inwestycji), Graniczna (część inwestycji), Nowalia (część inwestycji), Brzeska, Stabłowicka 77 (część inwestycji), Słoneczne Miasteczko (część inwestycji), Przy Srebrnej (część inwestycji).

2015 W 2015 r. Spółka realizowała zadania związane z administracją, zarządzaniem oraz nadzorem właścicielskim nad spółkami zależnymi, a także organizowała finansowanie ich działalności inwestycyjnej.

Spółka zrealizowała projekty: Na Woli (część inwestycji), Graniczna (część inwestycji), Stabłowicka 77 (część inwestycji), Słoneczne Miasteczko (część inwestycji), Grzegórzecka (część inwestycji).

2016 W 2016 r. Spółka realizowała zadania związane z administracją, zarządzaniem oraz nadzorem właścicielskim nad spółkami zależnymi, a także organizowała finansowanie ich działalności inwestycyjnej.

W dniu 01 marca 2016 r. Emitent nabył od podmiotu niepowiązanego prawo użytkowania wieczystego własności nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie przy ul. Skierniewickiej/Siedmiogrodzkiej o łącznej powierzchni 0,6867 ha z przeznaczeniem pod inwestycję komercyjną (biurowiec).

Spółka zrealizowała projekty: Silesia Star (budynek B), Przy Promenadzie, Powstańców 33 (część inwestycji), Poborzańska, Mała Praga (część inwestycji), Graniczna (część inwestycji), Dolina Piastów, Grzegórzecka (część inwestycji), Przy Srebrnej (część inwestycji), Przy Alejach (część inwestycji).

2017 Do dnia 15 września 2017 roku podmiotem dominującym Spółki była spółka LC Corp B.V., kontrolowana przez Pana Leszka Czarneckiego. W dniu 19 września 2017 roku, Pan Leszek Czarnecki i wszystkie kontrolowane przez niego podmioty (LC Corp B.V z siedzibą w Amsterdamie, Open Finance S.A. z siedzibą w Warszawie, Open Life TUŻ S.A. z siedzibą w Warszawie i Getin Noble Bank S.A. z siedzibą w Warszawie) w wyniku transakcji z dnia 15 września 2017 roku, polegającej na zbyciu wszystkich posiadanych przez te podmioty akcji, utracił kontrolę nad Spółką i przestał być jej podmiotem dominującym w rozumieniu przepisów Kodeksu spółek handlowych.

W 2017 r. Spółka realizowała zadania związane z administracją, zarządzaniem oraz nadzorem właścicielskim nad spółkami zależnymi, a także organizowała finansowanie ich działalności inwestycyjnej.

Spółka zrealizowała projekty: Mała Praga (część inwestycji), Korona Pragi (część inwestycji), Krzemowe (część inwestycji), Maestro (część inwestycji), Graniczna (część inwestycji), Słoneczne Miasteczko (część inwestycji), Grzegórzecka (część inwestycji), Centralna Park (część inwestycji), 5 Dzielnica (część inwestycji), Przy Alejach (część inwestycji), Bastion Wałowa (część inwestycji).

2018 W 2018 roku podstawową działalnością Spółki była działalność holdingowa polegająca na świadczeniu usług holdingowych (zarządczych, finansowych, administracyjnych) na rzecz spółek zależnych.

Spółka zrealizowała projekty: Retro Office House, Powstańców 33 (część inwestycji), Na Woli (część inwestycji), Mała Praga (część inwestycji), Korona Pragi (część inwestycji), Krzemowe (część inwestycji), Nowa Tęczowa, Sołtysowicka, Słoneczne Miasteczko (część inwestycji), Centralna Park (część inwestycji), Świętokrzyska Park (część inwestycji), Bastion Wałowa (część inwestycji).

2019 Rok 2019 był dobrym okresem dla Grupy. Potwierdziła się zasadność wprowadzonej w 2018 roku nowej strategii dotyczącej segmentu komercyjnego, tj. działanie w modelu dewelopera komercyjnego – podmiotu, który realizuje, komercjalizuje i sprzedaje budynki biurowe, a nie jak poprzednio jest długoterminowym inwestorem.

Grupa sfinalizowała transakcje zbycia obiektów komercyjnych we Wrocławiu (Retro Office House) i w Katowicach (2 budynki Silesia Star), a także zawarła umowę przedwstępnej sprzedaży obiektu Wola Center w Warszawie, którego zbycie nastąpiło w styczniu 2020 r.

Jednocześnie Grupa zakończyła budowę budynku Wola Retro w Warszawie pozyskując najemców na blisko 2/3 powierzchni. Grupie udało się również nabyć nową nieruchomość pod obiekt biurowo-usługowy we Wrocławiu (Kolejowa).

W segmencie mieszkaniowym Grupa wykazała się wysoką efektywnością operacyjną, wypracowując rekordowy poziom marży brutto ze sprzedaży przy utrzymaniu rekordowego poziomu przychodów ze sprzedaży z segmentu mieszkaniowego, co musiało przełożyć się na

bardzo wysoki poziom zysku tego segmentu. Dodatkowo, w 2019 r. Grupa nabyła grunty na nowe projekty deweloperskie realizowane w kolejnych latach – na blisko 2.200 lokali. W 2019 roku do oferty wprowadzono 1.941 lokali w pięciu miastach Polski.

Spółka zrealizowała projekty: Wola Retro, Powstańców 33 (część inwestycji), Na Woli (część inwestycji), Mała Praga (część inwestycji), Między Parkami, Słoneczne Miasteczko (część inwestycji), Centralna Park (część inwestycji), Świętokrzyska Park (część inwestycji).

2020

W dniu 29 stycznia 2020 r., w wykonaniu umowy przedwstępnej z dnia 24 września 2019 r., spółka zależna od Emitenta - Warszawa Przyokopowa sp. z o.o. - zawarła z podmiotem niepowiązanym przyrzeczoną umowę sprzedaży, dotyczącą sprzedaży prawa użytkowania wieczystego działek gruntu położonych w Warszawie przy ul. Przyokopowej 33 wraz z prawem własności budynku biurowego posadowionego na tym gruncie znanego jako budynek „Wola Center”, oraz materialnych i niematerialnych składników związanych z tą nieruchomością za cenę 101.900.000 EUR.

Istotnym czynnikiem wpływającym na bieżącą działalność Grupy w 2020 roku było ogłoszenie stanu epidemii COVID-19. Po bardzo dobrych wynikach sprzedaży w styczniu i lutym 2020 roku Grupa odnotowała istotny spadek liczby nowo zawartych umów sprzedaży w kwietniu 2020 roku, w maju i czerwcu sprzedaż rosła, natomiast mimo to wyniki sprzedażowe całego kwartału i półrocza były istotnie gorsze od porównywalnych okresów 2019 roku. W drugiej połowie roku Grupa odnotowała istotną poprawę sprzedaży mieszkań. Najlepszym okresem pod kątem sprzedaży mieszkań był IV kwartał 2020 roku - Grupa zawarła 580 umów deweloperskich i przedwstępnych co stanowiło 43% sprzedaży całego 2020 roku. Wyniki sprzedaży w całym 2020 roku były o ok. 10% niższe niż w 2019 roku.

Spółka zrealizowała projekty: Na Woli (część inwestycji), Małe Wojszyce, Słoneczne Miasteczko (część inwestycji), Centralna Park (część inwestycji), Świętokrzyska Park (część inwestycji), Bastion Wałowa (część inwestycji), Ceglana Park.

2021

Podpisanie umowy o współpracy joint venture przez Emitenta, w dniu 13 sierpnia 2021 r. z Grupo Lar Holding Polonia sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie oraz CGLS sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w Warszawie – tj. spółkami należącymi do hiszpańskiej grupy kapitałowej Grupo Lar, z zamiarem realizacji inwestycji mieszkaniowych w Warszawie przy utworzeniu kilku spółek inwestycyjnych, które będą właścicielami praw i obowiązków wynikających z projektów. Współpraca w ramach Umowy JV będzie polegać na utworzeniu kilku spółek inwestycyjnych z zamiarem budowy osiedli mieszkaniowych w Warszawie, które będą właścicielami praw i obowiązków wynikających z danych projektów deweloperskich. Projekty będą czerpać z doświadczenia Emitenta oraz Partnerów, a operacyjne zarządzanie jest realizowane przez zespół Grupo Lar.

W dniu 28 grudnia 2021 r. Emitent zawarł z europejskim podmiotem inwestującym w rynek nieruchomości list intencyjny w sprawie sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie przy ul. Podskarbińskiej i Żupniczej o łącznej

powierzchni 10.518,00 m² wraz z realizowaną na tej nieruchomości inwestycją obejmującą budowę 2 budynków mieszkalnych, ze wspólnym parkingiem podziemnym i naziemnym oraz niezbędną infrastrukturą. Wraz z podpisaniem listu intencyjnego, Emitent i kupujący rozpoczęli negocjacje warunków sprzedaży Nieruchomości. W liście intencyjnym strony ustaliły orientacyjną cenę sprzedaży Nieruchomości na 151.000.000,00 PLN netto. Przewidywana powierzchnia lokali mieszkalnych i usługowych to ok. 12.410 m². prognozowana rentowność tej inwestycji jest zbliżona do transakcji realizowanych w przypadku sprzedaży mieszkań do osób fizycznych.

W dniu 23 listopada 2021 r. spółka zależna od Emitenta – Develia Invest Sp. z o.o. zawarła z europejską spółką inwestującą w nieruchomości komercyjne list intencyjny w sprawie sprzedaży części nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu przy ul. Kolejowej wraz z częścią inwestycji obejmującej budowę budynków wielofunkcyjnych, ze wspólnym parkingiem podziemnym oraz niezbędną infrastrukturą, planowanej przez Spółkę na nieruchomości. Wraz z podpisaniem listu intencyjnego, Spółka i kupujący rozpoczęli negocjacje warunków sprzedaży. W liście intencyjnym strony ustaliły orientacyjną łączną cenę sprzedaży nieruchomości wraz z posadowionym na nieruchomości budynkiem, realizowanym w ramach Inwestycji, w wysokości 139.415.000,00 złotych netto, która zostanie poddana dalszej weryfikacji, m.in. w oparciu o ustalenia dokonane w trakcie audytu prawnego. Przewidywana powierzchnia lokali to ok. 13.267 m².

Spółka zrealizowała projekty: Na Woli (część inwestycji), Mały Grochów, Rokokowa Residence, Nowa Raławicka, Kamienna, Słoneczne Miasteczko (część inwestycji), Przy Mogilskiej, Świętokrzyska Park (część inwestycji), Osiedle Latarników.

2022

Podpisanie listu intencyjnego i rozpoczęcie negocjacji w sprawie sprzedaży nieruchomości Arkady Wrocławskie w dniu 4 lutego 2022 r. Emitent oraz spółka zależna od Emitenta – Arkady Wrocławskie S.A. – zawarły z międzynarodowym podmiotem inwestującym w nieruchomości komercyjne list intencyjny w sprawie potencjalnej sprzedaży prawa użytkowania wieczystego oraz prawa własności nieruchomości gruntowych położonych we Wrocławiu w kwartale ul. Powstańców Śl., ul. Swobodnej, ul. Komandorskiej oraz ul. Nasypowej zabudowanych m.in. budynkiem wielofunkcyjnym Arkady Wrocławskie.

Podpisanie umowy o współpracy joint venture przez Emitenta ze spółkami z grupy kapitałowej, do której należy Hillwood Polska Sp. z o.o. w przedmiocie współpracy w celu realizacji wspólnej inwestycji przy wykorzystaniu jednej lub kilku spółek joint venture na nieruchomości położonej w miejscowości Malin w Gminie Wisznia Mała, polegającej na realizacji parku logistycznego wraz niezbędną infrastrukturą techniczną oraz drogową.

W dniu 15 marca 2022 r. spółka zależna od Emitenta – Develia Wrocław S.A (dawniej: Sky Tower S.A.), zawarła z Olimp Investment sp. z o.o. – spółką kontrolowaną przez alternatywny fundusz inwestycyjny zarządzany przez Grupę Adventum przyrzeczoną umowę sprzedaży 79,55% udziału w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem wielofunkcyjnym o nazwie Sky Tower położonym we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 95.

W dniu 17 sierpnia 2022 r., z uwagi na zmianę sytuacji rynkowej i gospodarczej, przedłużające się negocjacje w związku z istotną zmianą warunków ofertowych w stosunku do ustalonych w podpisanych liście intencyjnym, Emitent podjął decyzję o niekontynuowaniu i zakończeniu negocjacji warunków sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie przy ul. Podskarbińskiej i Żupniczej o łącznej powierzchni 10.518,00 m² wraz z realizowaną na nieruchomości inwestycją obejmującą budowę 2 budynków mieszkalnych, ze wspólnym parkingiem podziemnym i naziemnym oraz niezbędną infrastrukturą, które Emitent prowadził z europejskim podmiotem inwestującym w rynek nieruchomości. Powyższy projekt został jednocześnie przeznaczony przez Spółkę do sprzedaży detalicznej.

5.5. SZCZEGÓŁOWE INFORMACJE DOTYCZĄCE WSZELKICH ZDARZEŃ Z OSTATNIEGO OKRESU ODNOŚĄCYCH SIĘ DO EMITENTA, KTÓRE MAJĄ ISTOTNE ZNACZENIE DLA OCENY WYPŁACALNOŚCI EMITENTA

Z zastrzeżeniem okoliczności opisanych w poz. 4.1.1. „Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na Ukrainie” w rozdziale 4 Prospektu – „Czynniki ryzyka”, w ostatnim czasie nie wystąpiły zdarzenia odnoszące się do Emitenta, które mają istotny wpływ dla oceny wypłacalności Emitenta. Jednocześnie na Dzień Prospektu, Grupa nie może określić pełnej skali wyżej opisanego negatywnego wpływu sytuacji w Ukrainie i jego skutków na sytuację gospodarczą oraz wyniki finansowe Grupy.

5.6. RATINGI KREDYTOWE, KTÓRE PRZYZNANO EMITENTOWI NA JEGO WNIOSEK LUB PRZY PRYZNAWANIU KTÓRYCH EMITENT WSPÓŁPRACOWAŁ. KRÓTKIE OBJAŚNIENIE ZNACZENIA RATINGÓW, JEŻELI ZOSTAŁO TO UPRIEDNIO OPUBLIKOWANE PRZEZ PODMIOT PRYZNAJĄCY RATING

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

5.7. INFORMACJE NA TEMAT ISTOTNYCH ZMIAN W STRUKTURZE ZADŁUŻENIA KREDYTOWEGO I FINANSOWANIA EMITENTA OD OSTATNIEGO ROKU OBROTOWEGO

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

W poniższej tabeli wskazano główne źródła finansowania Grupy Emitenta według stanu na dzień 31 grudnia 2020 r., 31 grudnia 2021 r. oraz na 30 czerwca 2022 r.:

Tabela 3

Kapitał własny i zobowiązania	31.12.2020	struktura	31.12.2021	struktura	30.06.2022	struktura
Kapitał własny	1 317 788	46,8%	1 400 409	43,1%	1 219 796	39,3%
Zobowiązania długoterminowe	661 756	23,5%	574 475	17,7%	517 589	16,7%
Długoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	599 217	21,3%	497 850	15,3%	443 157	14,3%
Długoterminowe zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	1 081	0,0%	0	0,0%	0	0,0%

Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	18 898	0,7%	17 618	0,5%	17 707	0,6%
Rezerwy	7 938	0,3%	6 217	0,2%	14 341	0,5%
Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	0	0,0%	4 856	0,1%	4 156	0,1%
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	34 622	1,2%	47 934	1,5%	38 228	1,2%
Zobowiązania krótkoterminowe	836 697	29,7%	1 260 673	38,8%	1 353 081	43,6%
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	168 072	6,0%	350 759	10,8%	153 314	4,9%
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	430	0,0%	736	0,0%	113	0,0%
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	50 954	1,8%	75 150	2,3%	76 668	2,5%
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	96 916	3,4%	245 829	7,6%	176 636	5,7%
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	50 168	1,8%	4 092	0,1%	456	0,0%
Rezerwy	6 206	0,2%	6 007	0,2%	8 243	0,3%
Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	463 951	16,5%	578 100	17,8%	937 651	30,2%
Zobowiązania dotyczące aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	0	0,0%	14 283	0,4%	14 272	0,5%
Kapitał własny i zobowiązania razem	2 816 241	100,0%	3 249 840	100,0%	3 104 738	100,0%
Dług netto*:	284 213		371 630		202 746	
Dług netto / Kapitały własne*:	0,22		0,27		0,17	
Wskaźnik Kapitałów Własnych**:	46,8%		43,1%		39,3%	
Zadłużenie Finansowe Netto**:	295 213		381 887		197 626	
Wskaźnik Dźwigni Finansowej**:	0,22		0,27		0,16	

Źródło: Emitent; dane w tys. zł; *APM; **liczone zgodnie z warunkami emisji obligacji

Na dzień 31 grudnia 2020 r. wartość kapitału własnego wynosiła 1 317 788 tys. zł. Wskaźnik Kapitałów Własnych wyniósł 46,8%.

Na koniec 2020 r. Grupa finansowała się kredytami bankowymi, których łączne saldo na dzień 31.12.2020 r. wynosiło 381 635 tys. zł, z czego 26 212 tys. zł stanowiły kredyty krótkoterminowe. Wszystkie kredyty dotyczyły nieruchomości inwestycyjnych (Arkady Wrocławskie, Sky Tower, Wola Retro) i były w walucie obcej (EUR).

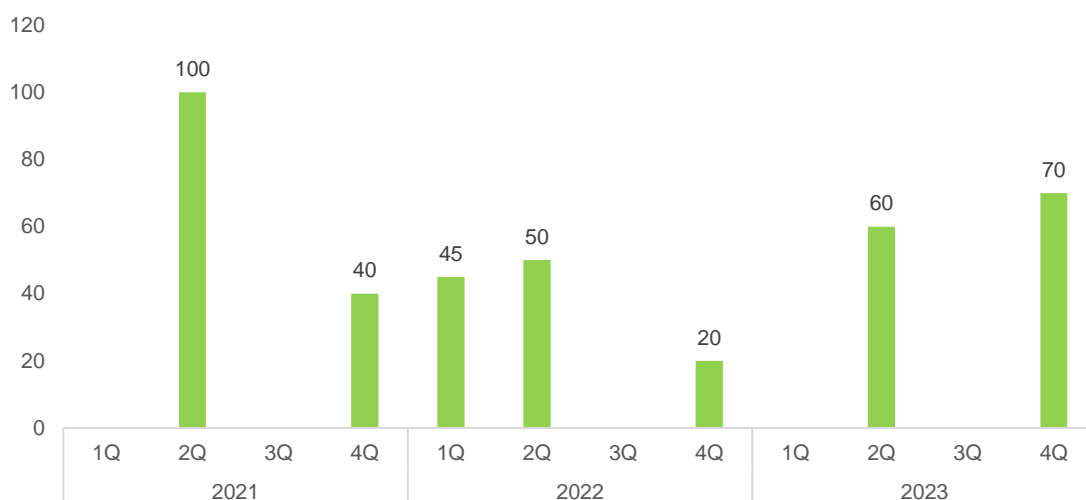
Tabela 4

Inwestycja	Termin spłaty	Saldo na 31.12.2020 (tys. zł)	GAV (tys. zł)	LTV
Arkady Wrocławskie	31.12.2022	62 357	176 747	35,3%
Sky Tower	20.12.2022	200 430	383 028	52,3%

Źródło: Emitent

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2020 r. istniało dziewięć serii obligacji Spółki o łącznej wartości blisko 385 654 tys. zł, z czego 141 860 tys. zł stanowiły obligacje zapadające w ciągu następnego roku. Wartość nominalna wszystkich obligacji do wykupu to 385 000 tys. zł.

Struktura zapadalności obligacji na dzień 31.12.2020 (mln zł)



Źródło: Emitent

Grupa posiadała także zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych na łącznie 1 511 tys. zł.

Ponadto, Grupa posiada zadłużenie z tyt. leasingu, którego wartość wyniosła 69 852 tys. zł (zdecydowana większość dotyczy opłat za użytkowanie wieczyste).

Na koniec 2020 r. Grupa miała 448 371 tys. zł przedpłat na mieszkania od klientów (przychody przyszłych okresów).

Dług netto wynosił na dzień 31.12.2020 r. 284 213 tys. zł. Wskaźnik Długu netto do kapitałów własnych na koniec 2020 roku równał się 0,22. Wartość Wskaźnika Dźwigni Finansowej (liczona zgodnie z kowenantami Obligacji) wyniosła 0,22.

Na dzień 31 grudnia 2021 r. udział kapitału własnego w strukturze pasywów Grupy Emitenta wyniósł 43,1% i był niższy o 3,7 p.p. w porównaniu do dnia 31 grudnia 2020 r. Głównym wyjaśnieniem spadku udziału kapitału własnego w finansowaniu działalności Grupy Emitenta jest:

- wzrost kapitałów własnych o 82 621 tys. zł w wyniku dodatniego zysku netto w 2021 r. (153 946 tys. zł), pomniejszonego o wypłatę 76 085 tys. zł dywidendy;
- spadek salda kredytów o 997 tys. zł;
- wzrost salda obligacji o 82 317 tys. zł, w wyniku pozyskania finansowania obligacyjnego netto;
- wzrost salda wpłat klientów na mieszkania w budowie (o 113 080 tys. zł), co wiąże się z wpłatami klientów na mieszkania w budowie.

Na dzień 31 grudnia 2021 r. wartość kapitału własnego wynosiła 1 400 409 tys. zł. Wskaźnik Kapitałów Własnych wyniósł 43,1%.

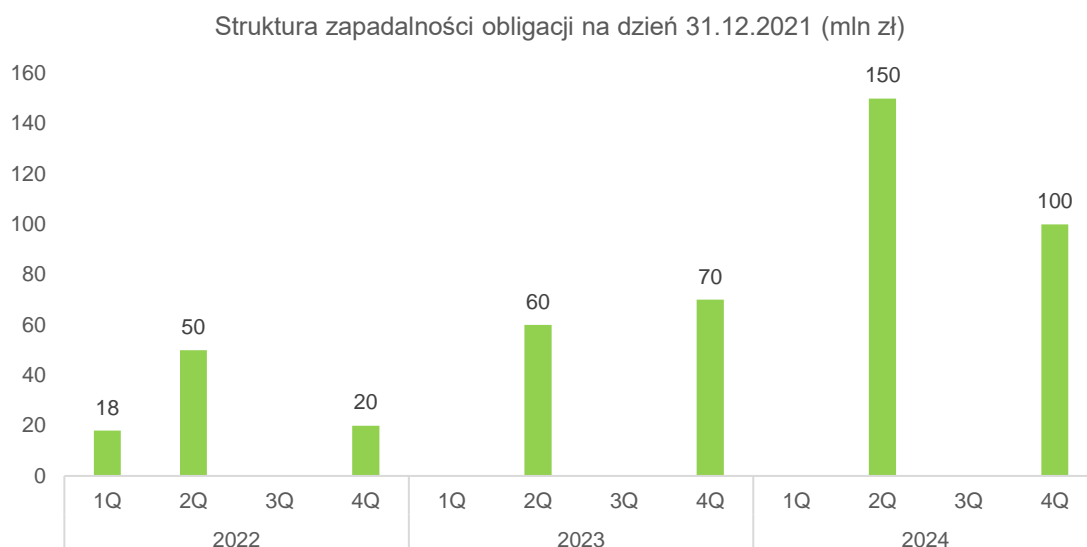
Na koniec 2021 r. Grupa finansowała się kredytami bankowymi, których łączne saldo na dzień 31.12.2021 r. wynosiło 380 638 tys. zł, z czego 260 524 tys. zł stanowiły kredyty krótkoterminowe. Zdecydowana większość kredytów dotyczyła nieruchomości inwestycyjnych (Arkady Wrocławskie, Sky Tower, Wola Retro) i była w walucie obcej (EUR). Zmiana w strukturze zapadalności kredytów w porównaniu do roku poprzedniego była spowodowana zbliżającym się terminem spłaty kredytów finansujących projekty Arkady Wrocławskie oraz Sky Tower.

Tabela 5

Inwestycja	Termin spłaty	Saldo na 31.12.2021 (tys. zł)	GAV (tys. zł)	LTV
Arkady Wrocławskie	31.12.2022	58 243	192 503	30,3%
Sky Tower	20.12.2022	191 137	361 745	52,8%
Wola Retro	19.11.2027	124 985	327 937	38,1%
Prestovia House*	04.11.2023	84	n/d	n/d
Kaskady Różanki*	31.12.2022	6 189	n/d	n/d

Źródło: Emitent; *kredyty dotyczące projektów mieszkaniowych w budowie

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2021 r. istniało siedem serii obligacji Spółki o łącznej wartości blisko 467 971 tys. zł, z czego 90 235 tys. zł stanowiły obligacje zapadające w ciągu następnego roku. Na przestrzeni roku nastąpiło wydłużenie zapadalności obligacji w wyniku nowych emisji obligacji. Wartość nominalna wszystkich obligacji do wykupu to 468 496 tys. zł.



Źródło: Emitent

Grupa posiadała także zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych na łącznie 736 tys. zł.

Ponadto, Grupa posiada zadłużenie z tyt. leasingu, którego wartość wyniosła 92 768 tys. zł (zdecydowana większość dotyczy opłat za użytkowanie wieczyste).

Na koniec 2021 r. Grupa miała 561 451 tys. zł przedpłat na mieszkania od klientów (przychody przyszłych okresów).

Dług netto wynosił na dzień 31.12.2021 r. 371 630 tys. zł. Wskaźnik Długu netto do kapitałów własnych na koniec 2021 roku równał się 0,27. Wartość Wskaźnika Dźwigni Finansowej (liczona zgodnie z kowenantami Obligacji) wyniósł 0,27.

Na dzień 30 czerwca 2022 r. udział kapitału własnego w strukturze pasywów Grupy Emitenta wyniósł 39,3% i był niższy o 3,8 p.p. w porównaniu do dnia 31 grudnia 2021 r. Głównym wyjaśnieniem spadku udziału kapitału własnego w finansowaniu działalności Grupy Emitenta jest:

- spadek kapitałów własnych o 180 613 tys. zł głównie w wyniku wypłaty dywidendy, pomimo dodatniego zysku netto w 1H 2022 r.;
- spadek salda kredytów o 18tys. zł, głównie w wyniku spłacenia kredytu inwestycyjnego na projekt Sky Tower;
- spadek salda obligacji o 63 769 tys. zł, w wyniku wykupu dłużnych papierów wartościowych;
- wzrost salda wpłat klientów na mieszkania w budowie (o 366 003 tys. zł), co wiąże się ze wpłatami klientów na mieszkania w budowie.

Na dzień 30 czerwca 2022 r. wartość kapitału własnego wynosiła 1 219 796 tys. zł. Wskaźnik Kapitałów Własnych wyniósł 39,3%.

Na koniec czerwca 2022 r. Grupa finansowała się kredytami bankowymi, których łączne saldo na dzień 30.06.2022 r. wynosiło 192 269 tys. zł, z czego 67 575 tys. zł stanowiły kredyty krótkoterminowe. Zdecydowana większość kredytów dotyczyła nieruchomości inwestycyjnych (Arkady Wrocławskie oraz Wola Retro), i była w walucie obcej (EUR). W związku ze sprzedażą Sky Tower Grupa spłaciła kredyt finansujący tą inwestycję.

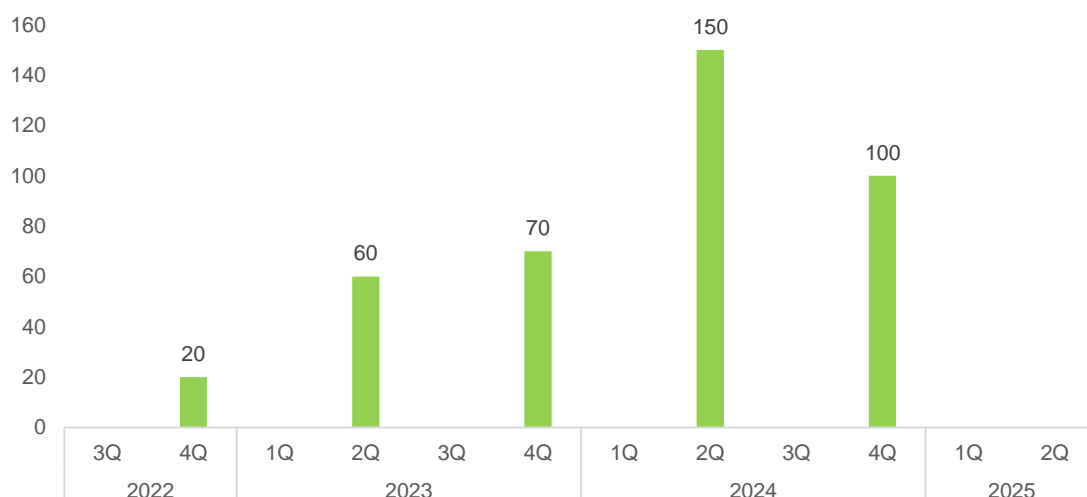
Tabela 6

Inwestycja	Termin spłaty	Saldo na 30.06.2022 (tys. zł)	GAV (tys. zł)	LTV
Arkady Wrocławskie	31.12.2022	55 140	195 648	28,2%
Wola Retro	19.11.2027	129 813	337 986	38,4%
Kaskady Różanki*	31.12.2022	7 316	n/d	n/d

*Źródło: Emitent; *kredyty dotyczące projektów mieszkaniowych w budowie*

Na dzień bilansowy 30 czerwca 2022 r. istniało pięć serii obligacji Spółki o łącznej wartości blisko 404 202 tys. zł, z czego 85 739 tys. zł stanowiły obligacje zapadające w ciągu następnego roku. W 1H 2022 r. Grupa wykupiła obligacje o wartości 68 496 tys. zł. Wartość nominalna wszystkich obligacji do wykupu to 400 000 tys. zł.

Struktura zapadalności obligacji na dzień 30.06.2022 (mln zł)



Źródło: Emitent

Grupa posiadała także zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych na łącznie 113 tys. zł.

Ponadto, Grupa posiada zadłużenie z tyt. leasingu, którego wartość wyniosła 94 375 tys. zł (zdecydowana większość tj. 93 873 tys. zł dotyczy opłat za użytkowanie wieczyste).

Na dzień 30 czerwca 2022 r. Grupa miała 927 454 tys. zł przedpłat na mieszkania od klientów (przychody przyszłych okresów).

Dług netto wynosił na dzień 30.06.2022 r. 202 746 tys. zł. Wskaźnik Długu netto do kapitałów własnych na koniec czerwca 2022 roku równał się 0,17. Wartość Wskaźnika Dźwigni Finansowej (liczona zgodnie z kowenantami Obligacji) wyniosła 0,16.

Po dniu bilansowym 30.06.2022 r. Grupa wykupiła obligacje serii LCC191022OZ2 o wartości 20 mln zł zgodnie z terminem zapadalności (19.10.2022 r.).

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

- Dług netto / kapitał własny – relacja długu netto (zobowiązania finansowe oprocentowane (kredyty, pożyczki, dłużne papiery wartościowe, leasing (z wyłączeniem zobowiązań z tytułu użytkowania wieczystego)) plus zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty minus pozostałe aktywa finansowe minus krótkoterminowe papiery wartościowe) do kapitału własnego,
- Zadłużenie Finansowe Netto - oznacza kwotę zadłużenia finansowego pomniejszoną o kwotę środków pieniężnych (zgodnie z Podstawowymi Warunkami Emisji Obligacji w poz. 23.4),
- Wskaźnik Dźwigni Finansowej - oznacza stosunek skonsolidowanego zadłużenia finansowego netto do kapitałów własnych (zgodnie z Podstawowymi Warunkami Emisji Obligacji w poz. 23.4),

- Wskaźnik Kapitałów Własnych - stosunek kapitałów własnych do wartości aktywów (zgodnie z Podstawowymi Warunkami Emisji Obligacji w poz. 23.4),
- EBITDA – wynik operacyjny / wynik z działalności operacyjnej powiększony o amortyzację wykazany w sprawozdaniu finansowym,
- EBITDA skorygowana - wynik operacyjny / wynik z działalności operacyjnej powiększony o amortyzację skorygowany o wynik na aktualizacji wartości nieruchomości wykazany w sprawozdaniu finansowym,
- Marża EBITDA – relacja wyniku operacyjnego powiększonego o amortyzację do przychodów ze sprzedaży,
- Marża EBITDA skorygowana – relacja wyniku operacyjnego powiększonego o amortyzację skorygowanego o wynik na aktualizacji wartości nieruchomości do przychodów ze sprzedaży,
- Marża brutto na sprzedaży – relacja wyniku brutto ze sprzedaży wykazanego w sprawozdaniu finansowym do przychodów ze sprzedaży,
- Zysk netto skorygowany – zysk netto skorygowany o wynik na aktualizacji wartości nieruchomości wykazany w sprawozdaniu finansowym,
- Marża netto – relacja wyniku zysku netto do przychodów ze sprzedaży,
- Marża netto skorygowana – relacja wyniku zysku netto skorygowanego do przychodów ze sprzedaży,
- GAV – wartość nieruchomości inwestycyjnej,
- NAV - wartość nieruchomości inwestycyjnej pomniejszonej o kredyt finansowy finansujący nieruchomość.

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

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

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

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

Tabela 7

Seria	Wartość nominalna	Rodzaj oferty	Data emisji	Data zapadalności	Oprocentowanie	Zabezpieczenia	Rynek notowań Catalyst*
LCC220523OZ3	60 000 000	prywatna	22.05.2019	22.05.2023	WIBOR 3M + 3,8%	brak	ASO GPW, BS ASO
LCC1023OZ4	70 000 000	publiczna	07.10.2020	06.10.2023	WIBOR 3M + 3,3%	brak	ASO GPW
DVL0524OZ5	150 000 000	publiczna	11.05.2021	10.05.2024	WIBOR 3M + 2,95%	brak	ASO GPW
DVL1024OZ6	100 000 000	publiczna	08.10.2021	08.10.2024	WIBOR 3M + 2,7%	brak	ASO GPW

*Źródło: Emitent; *obligacje są notowane na ASO prowadzonym przez GPW albo/oraz ASO prowadzonym przez BondSpot;*

Emisje obligacji serii LCC220523OZ3 były przeprowadzane w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 2 Ustawy o Obligacjach.

Emisja obligacji serii LCC1023OZ4, DVL0524OZ5, DVL1024OZ6 nastąpiła w trybie oferty prowadzonej na podstawie z art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach w związku z art. 1 ust. 4 lit. a) rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym

oraz uchylecia Rozporządzenia Prospektowego, skierowaną wyłącznie do inwestorów kwalifikowanych w rozumieniu Rozporządzenia Prospektowego, dla której nie ma obowiązku sporządzania prospektu ani memorandum informacyjnego.

5.8. OPIS PRZEWIDYWANEGO FINANSOWANIA DZIAŁALNOŚCI EMITENTA

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

Emitent nie zamierza zmieniać źródeł finansowania działalności w porównaniu z sytuacją przedstawioną w pkt. 5.7 Prospektu. Struktura rodzajowa zadłużenia nie powinna ulegać istotnym zmianom w porównaniu do stanu przedstawionego w pkt. 5.7 Prospektu. Emitent planuje dalsze dezinvestycje w segmencie biurowym oraz handlowym, co może spowodować spłatę zobowiązań kredytowych przypisanych do poszczególnych nieruchomości inwestycyjnych. Kapitał własny zaangażowany w segment komercyjny po dezinvestycji będzie dodatkowym źródłem finansowania działalności w segmencie deweloperskim i PRS.

Na bazie Prospektu Emitent będzie mógł wyemitować Obligacje do kwoty 150 mln zł. Tempo pozyskiwania środków z emisji Obligacji będzie zależeć od bieżących potrzeb finansowych Spółki.

6. OGÓLNY ZARYS DZIAŁALNOŚCI

6.1. DZIAŁALNOŚĆ PODSTAWOWA

Grupa Develia to jeden z największych deweloperów w Polsce, realizujący inwestycje mieszkaniowe oraz komercyjne w Warszawie, Wrocławiu, Krakowie, Gdańsku, Łodzi i Katowicach. Grupa prowadzi działalność na rynku nieruchomości od 2006 r., a od 2007 r. Develia (wówczas LC Corp) jest spółką notowaną na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Spółka jest także wieloletnim emitentem obligacji korporacyjnych. Od początku 2012 r. do Daty Prospektu Develia wyemitowała 1 300 mln zł obligacji, z czego 920 mln zł zostało spłacone.

Do dnia 30 września 2022 r. Develia zrealizowała blisko 14,8 tys. lokali (ok. 800 tys. m² PUM) w ramach ponad 100 etapów inwestycji w sześciu miastach Polski. Celem Grupy jest budowa funkcjonalnych mieszkań o wysokiej jakości, na osiedlach zlokalizowanych blisko terenów zielonych, z łatwym dostępem do rozwiniętej infrastruktury usługowej oraz komunikacyjnej, dla wszystkich grup nabywców na rynku. W ramach inwestycji mieszkaniowych Grupa Develia dąży do rozszerzenia i wyraźniejszego wyróżnienia swoich produktów w zakresie ekologii, funkcjonalności, nowoczesności i przyjaznego otoczenia (idee zrównoważonego budownictwa). Spółka rozwija nowe produkty poprzez wprowadzenie dodatkowych elementów w wybranych inwestycjach, uwzględniających nowoczesne rozwiązania ekologiczne, m.in. budując ogrody deszczowe (inwestycje m.in. Osiedle Latarników, Marinus Aleje Praskie) i tężnie solankowe (inwestycje Aleje Praskie i Ceglana Park), stacje ładowania pojazdów elektrycznych (inwestycje Prestovia House, Grzegórzecka 77, Ślężna Vita), a także panele fotowoltaiczne, chodniki antysmogowe, lampy solarne, czy zwiększoną ilość zieleni z drzewami tlenowymi w innych inwestycjach. Wybrane inwestycje będą certyfikowane w międzynarodowym systemie BREEAM (wielokryterialny systemem oceny budynków stosowanym przez inwestorów, deweloperów i najemców). Celem spółki jest również wzmocnienie pozycji wiarygodnego partnera społeczności lokalnych, wykazującego się odpowiedzialnością za środowisko naturalne.

Develia współpracuje z uznanymi i sprawdzonymi pracownikami architektonicznymi (m.in.: APA Kuryłowicz & Associates, Saran ARCHITEKCI, MTWW Architekci, ZAH, Dziewoński Łukaszewicz, AP Szczepaniak, PRO ART Krzysztof Skalski, ESPRO M. Szpotowicz) oraz generalnymi wykonawcami (m.in.: NDI, TECHBAU Budownictwo, Kalter, Mota-Engil Central Europe, Arkop, Dwell Well, Strabag).

Grupa jest także obecna w segmencie komercyjnym (przestrzenie handlowe, usługowe i biurowe), gdzie zrealizowała 6 obiektów w Warszawie, Wrocławiu i Katowicach, wśród nich m.in. obiekt wielofunkcyjny Sky Tower, centrum handlowe Arkady Wrocławskie oraz stołeczny biurowiec Wola Retro. Łączna powierzchnia obiektów wybudowanych w ramach segmentu komercyjnego to ponad 200 tys. m² GLA. Na Dzień Prospektu Grupa posiada dwie nieruchomości inwestycyjne – centrum handlowe Arkady Wrocławskie oraz biurowiec Wola Retro. Obecnie trwa proces dezynwestycji tych nieruchomości – pozyskane w ten sposób środki deweloper planuje reinwestować w kolejne osiedla mieszkaniowe oraz nowe projekty z segmentu najmu instytucjonalnego (PRS). Pozostałe nieruchomości zostały sprzedane.

Develia należy również do Polskiego Związku Firm Deweloperskich, co obliguje ją do przestrzegania Kodeksu Dobrych Praktyk PZFD.

Develia S.A. prowadzi działalność deweloperską w ramach segmentu mieszkaniowego i usług najmu, a także realizuje zadania związane z administracją, zarządzaniem oraz nadzorem właścicielskim nad spółkami zależnymi i organizuje finansowanie ich działalności inwestycyjnej. Emitent prowadzi również intensywną działalność w zakresie pozyskiwania gruntów pod nowe inwestycje. Spółki zależne od Develia S.A. prowadzą działania na rynku

deweloperskim kontynuując inwestycje lub przygotowując się do rozpoczęcia inwestycji budowlanych oraz zarządzając centrami biurowo-handlowo-usługowymi Arkady Wrocławskie i Sky Tower oraz centrum biurowo-usługowym Wola Retro.

6.1.1. Strategia Grupy

Strategia Grupy Develia obejmuje lata 2021-2025 i została zatwierdzona w dniu 18 lutego 2021 r. przez Radę Nadzorczą Emitenta. Celem Strategii jest wskazanie potencjału rozwoju spółki Develia na bazie analizy spółki, rynku i konkurencji. Strategia przewiduje zwiększenie wartości Spółki poprzez zwiększenie skali działalności i jednocześnie zapewnienie Grupie bazy pod dalszy rozwój w wybranych segmentach rynku nieruchomości. Grupa planuje skoncentrować się na segmencie mieszkaniowym i istotnie zmniejszyć zaangażowanie kapitałowe w segmencie biurowym i handlowym, a odzyskane środki reinwestować w najbardziej perspektywiczne obszary rynkowe, w tym mieszkania i segment PRS. W przypadku braku wystarczających perspektyw oczekiwanego wzrostu Grupa rozważy rozszerzenie działalności o nowe rynki geograficzne (wybrane duże i średnie miasta o zaludnieniu odpowiednio powyżej 450 tys. oraz pomiędzy 195-450 tys. mieszkańców), a także realizację i zwiększenie udziału projektów/produktów w segmencie wyższym.

W ramach Strategii Grupa Develia planuje:

- istotne zwiększenie skali działania w segmencie mieszkaniowym do poziomu sprzedaży 3.100 mieszkań w 2025 r. (CAGR 18% do wyniku z 2020),
- dezinwestycje portfela biurowego i handlowego (zmianę struktury aktywów poprzez sprzedaż budynków biurowych i handlowych) oraz równoległą budowę segmentu jednostek mieszkaniowych dla klienta instytucjonalnego (PRS), tym samym zwiększenie kapitału zaangażowanego w segment mieszkaniowy do 85% kapitałów własnych,
- istotną poprawę zwrotu na kapitale własnym (ROE), osiągnięcie poziomu 15% rocznie,
- aktywnie kreować i uczestniczyć w istotnych, nowych trendach rynkowych również poprzez nawiązywanie partnerstw, sojuszy i M&A, co należy rozumieć przez wchodzenie w nowe obszary projektów deweloperskich – między innymi rozwijając segment mieszkaniowy, w tym obszar najmu instytucjonalnego, który jest obszarem perspektywnym, ma olbrzymi potencjał wzrostu, jest nowym trendem rynkowym, który podlega zmianie i kształtuje rynek mieszkaniowy w Polsce, jak również poszukiwać partnerów na rynku dla potrzeb przeprowadzenia wspólnych przedsięwzięć deweloperskich,
- aktywnie budować markę solidnego pracodawcy i partnera biznesowego oraz nowoczesnego dewelopera, dbając o pozytywne relacje i lojalność pracowników oraz klientów, co należy rozumieć przez inwestowanie w kapitał ludzki, poprzez budowanie programów motywacyjnych, szeroki wachlarz szkoleń podnoszących kompetencje zawodowe dla kadry menedżerskiej, budowanie firmy przyjaznej dla pracowników i ich rodzin, poprzez szereg możliwych do uzyskania benefitów. Budowanie solidnego partnera biznesowego poprzez dotrzymywanie ustaleń umów i kontraktów, terminowe przeprowadzanie rozliczeń pieniężnych. Utrzymywanie relacji z klientami poprzez ukierunkowanie na realizację zrozumienia potrzeb w zakresie mieszkaniowym, usług najmu, dostępność i elastyczność, dostarczanego produktu do klienta,
- przekierowywać swoje działania w kierunku pozytywnego oddziaływania na środowisko oraz dostosowywać wybrane projekty do kontekstu miejskiego. Celem jest również wzmocnienie pozycji wiarygodnego partnera społeczności lokalnych, wykazującego się odpowiedzialnością za środowisko naturalne. W ramach produktu mieszkaniowego Grupa planuje również rozszerzenie i wyraźniejsze wyróżnienie swoich produktów w zakresie ekologii, funkcjonalności, nowoczesności i przyjaznego

otoczenia przez zwiększenie swojej konkurencyjności, rozpoznawania marki przez rynek poprzez szereg działań mających na celu stworzenie innowacyjnych produktów na rynku w zakresie poprawy bezpieczeństwa ekologicznego dla konsumenta, środowiska i najbliższego otoczenia – czyli codziennej bazy życiowej,

- nawiązanie współpracy z wybranym partnerem w ramach JV w obszarze magazynowym na bazie posiadanego gruntu w Malinie i częściowa dezinwestycja.

Założone wskaźniki oceny realizacji Strategii obejmują m.in.:

- wypłata 75% skorygowanego zysku netto oraz dodatkowo 100 mln zł w okresie 2021-2025 mimo przewidywanego wzrostu działalności operacyjnej,
- wypracowanie potencjału dywidendowego przekraczającego 650 mln zł (2021-2025),
- zapewnienie Grupie budżetu na zakupy gruntów i M&A 350 mln zł średniorocznie oraz zbudowanie banku gruntów na ponad 10 000 lokali w 2025, zapewniających Spółce dalszy rentowny rozwój w kolejnych latach,
- realizacja powtarzalnych projektów PRS w skali 300-400 lokali rocznie, ewentualnie wsparte budową platformy operacyjnej do zarządzania najmem,
- utrzymanie zadłużenia na poziomie benchmarków branży (dług netto/kapitały własne 0,30-0,49),
- Projekt Malin - wypracowanie pierwszych zysków w latach 2024-2025.

Strategia zakłada sprzedaż aktywów komercyjnych i inwestowanie wolnych środków w projekty mieszkaniowe i PRS. Jednocześnie Emitent chciałby dzielić się z akcjonariuszami zyskiem przeznaczając na dywidendy ok. 75% skorygowanego zysku netto oraz dodatkowo 100 mln zł w okresie 2021-2025.

W 1Q 2022 roku Grupa zawarła transakcje sprzedaży budynku Sky Tower. Wpływy z transakcji po spłacie kredytu wyniosły ponad 170 mln zł. W 2Q 2022 r. Emitent wypłacił dywidendę 201,4 mln zł, z czego 117,6 mln zł pochodziło z zysku wypracowanego w 2021 roku, natomiast 83,8 mln zł z kapitału rezerwowego utworzonego z zysku z roku 2019 z przeznaczeniem na wypłaty dywidend i zaliczek na poczet dywidend w przyszłości. Tym samym Emitent zrealizował ok. 31% celu na lata 2021-2025, którym jest wypracowanie potencjału dywidendowego przekraczającego 650 mln zł oraz wypłacił 83,8% dodatkowej dywidendy przekraczającej 75% skorygowanego zysku netto (cel to wypłata dodatkowo 100 mln zł).

W 2021 roku Emitent istotnie rozbudował bank gruntów. Potencjał banku gruntów na 31.12.2021 roku wynosił 9.798 lokali. W ramach transakcji zakupu gruntów zrealizowanych w 2021 roku Grupa nabyła nieruchomości, których potencjał szacowany jest na ok. 4700 lokali.

Strategia zakłada utrzymywanie zadłużenia tj. wskaźnika dług netto/kapitały własne (APM) na poziomie 0,30-0,49. W wyniku sprzedaży aktywów komercyjnych w szczególności budynku Sky Tower (1Q 2022) i Wola Center (1Q 2020) wskaźnik dług netto/kapitały własne (APM) w latach 2020-1H2022 utrzymywał się na niższych poziomach (odpowiednio 0,22 na dzień 31.12.2020 r., 0,27 na dzień 31.12.2021 r. oraz 0,17 na dzień 30.06.2022 r.), co wskazuje na potencjał do zwiększania zadłużenia przez Emitenta. Wraz z dezinwestycjami w segmencie komercyjnym Grupa Emitenta zmniejsza poziom finansowania w formie kredytów projektowych finansujących aktywa komercyjne. Głównym źródłem finansowania są obligacje.

Emitent prowadzi prace związane ze sprzedażą inwestycji do segmentu PRS. Wytypowano inwestycje z potencjałem inwestycyjnym, które jednocześnie nie ograniczają tempa sprzedaży mieszkań do klientów

detalicznych. Wybrano doradcę wspierającego Emitenta w procesie sprzedaży inwestycji PRS. Emitent prowadzi rozmowy z inwestorami PRS o potencjalnych transakcjach do realizacji.

Dodatkowo Emitent zawarł z The Heart S.A. umowę współpracy w ramach joint venture, której celem jest realizacja za pośrednictwem utworzonej spółki celowej inwestycji polegającej na stworzeniu przez The Heart systemu do obsługi nieruchomości, w tym platformy IT do zarządzania nieruchomościami i najemcami oraz aplikacji mobilnej dla najemców. Celem realizacji platformy jest m.in. wsparcie sprzedaży inwestycji do segmentu PRS.

Emitent podpisał umowę o współpracy dotyczącą wspólnej realizacji ze spółkami z grupy kapitałowej do której należy Hillwood Polska sp. z o.o. inwestycji magazynowej na Gruncie w Malinie. W przypadku realizacji projektu zgodnie z pierwotnymi założeniami, przychód ze sprzedaży całej nieruchomości wyniesie ok. 34,7 mln EUR. Rozpoczęcie realizacji projektu uwarunkowane jest zmianą przeznaczenia terenu umożliwiającą realizację funkcji usługowych. Develia i Hillwood zobowiązały się do współpracy przy uzyskaniu niezbędnych decyzji, samej budowie jak i komercjalizacji projektu. Hillwood jako partner działający w segmencie magazynowym będzie operacyjne zarządzać wspólnym projektem. Udział kapitałowy partnerów w wspólnym przedsięwzięciu wyniesie: Develia 25% zaangażowania, a Hillwood 75%. Emitent zakłada, że realizacja wspólnego przedsięwzięcia pozwoli na wypracowanie przez Grupę Develia S.A. pierwszych zysków w latach 2024-2025.

Publikacja strategii Grupy miała na celu przedstawienie potencjału rozwoju Spółki dla wszystkich akcjonariuszy i interesariuszy Spółki. Emitent informuje, że dane zamieszczone w Strategii nie stanowią prognozy lub szacunku przyszłych wyników, w tym finansowych Develia S.A. i stanowią jedynie informację na temat planowanych obszarów działania Emitenta i oraz Grupy Develia oraz potencjalnych kierunków rozwoju na lata 2021–2025. Emitent zamierza osiągnąć wskazane w strategii cele poprzez rozwój działalności operacyjnej Grupy. Emitent informuje, że strategia nie wymaga aktualizacji w związku z trwającym przeglądem opcji strategicznych.

6.1.2. Segment mieszkaniowy

Grupa należy do czołówki firm deweloperskich mieszkaniowych działających na polskim rynku (pkt 6.2. Prospektu). Grupa operuje w sześciu największych miastach w Polsce – Warszawa, Wrocław, Kraków, Gdańsk, Łódź oraz Katowice. Develia nie prowadzi działalności poza granicami Polski. Zdecydowana większość inwestycji mieszkaniowych prowadzonych przez Develię znajduje się w segmencie popularnym. Spółka, ze względu na posiadane atrakcyjne grunty, realizuje także inwestycje w segmencie podwyższonym (lokalizacje bliżej centrum, bliskość terenów rekreacyjnych, wyższej jakości materiały używane w procesie budowlanym).

Do dnia 30 września 2022 r. Grupa wybudowała blisko 14,8 tys. mieszkań i lokali użytkowych w ponad 100 inwestycjach. Łączna powierzchnia ukończonych lokali wynosi ok. 800 tys. m².

Tabela 8

Miasto	Liczba mieszkań i lokali użytkowych	Udział wg liczby lokali	Powierzchnia (m ²)	Udział wg powierzchni
Warszawa	5 789	39,1%	319 551	40,0%
Wrocław	3 644	24,6%	198 719	24,9%
Kraków	3 265	22,1%	169 578	21,2%
Gdańsk	1 765	11,9%	88 475	11,1%
Łódź	60	0,4%	7 432	0,9%
Katowice	264	1,8%	15 698	2,0%
Razem	14 787	100,0%	799 453	100,0%

Źródło: Emitent

Od początku działalności Grupy do dnia 30.09.2022 r. najwięcej lokali w segmencie mieszkaniowym zostało ukończonych w Warszawie (blisko 5,8 tys. o powierzchni użytkowej ok. 319,6 tys. m²), co stanowiło 39,1%

wszystkich ukończonych mieszkań od początku działalności. Do największych projektów zrealizowanych na rynku stołecznym można zaliczyć projekt Na Woli, gdzie w latach 2014-2021 zrealizowano dziewięć etapów na blisko 1700 lokali oraz Mała Praga, liczący blisko 800 lokali.

Drugim największym rynkiem dla Grupy jest Wrocław, na którym zostało ukończonych 3,6 tys. lokali (udział 24,6%) o łącznej powierzchni 198,7 tys. m². Wśród największych projektów na tym rynku należy wyróżnić Osiedle Graniczna (1000 mieszkań w 6 etapach) oraz Osiedla Maestro (461 mieszkań w trzech etapach).

W Krakowie Grupa ukończyła blisko 3,3 tys. lokali (udział 22,1%) o powierzchni 169,6 tys. m². Największym projektem w tym mieście jest inwestycja Słoneczne Miasteczko, gdzie dotychczas ukończono dwanaście etapów na ponad 1300 mieszkań.

Grupa jest także obecna w Gdańsku, gdzie ukończyła blisko 1,8 tys. lokali (udział 11,9%) o powierzchni mieszkalnej 88,5 tys. m². Największe projekty Grupy w tym mieście to Świętokrzyska Park (6 etapów na łącznie 530 mieszkań) oraz Bastion Wałowa (4 etapy, 715 mieszkań). Ponadto, Grupa ukończyła dwie inwestycje w Łodzi oraz dwa etapy pierwszego projektu w Katowicach.

Zestawienie wszystkich ukończonych projektów Grupy przedstawia poniższa tabela:

Tabela 9

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Termin zakończenia budowy	Liczba mieszkań i lokali użytkowych	Powierzchnia (m ²)
Przy Promenadzie (etapy I-III)	Warszawa	Praga-Południe	Mieszkania, usługi	4Q'2010	730	48 160
Przy Promenadzie (etap IV)	Warszawa	Praga-Południe	Mieszkania, usługi	3Q'2016	202	9 773
Rezydencja Kaliska	Warszawa	Śródmieście-Ochota	Mieszkania, usługi	1Q'2011	101	7 430
Powstańców 33 (etapy I-V)	Ząbki k/Warszawy		Mieszkania, usługi	4Q'2012	114	6 918
				3Q'2014	229	13 141
				3Q'2016	230	13 635
				3Q'2018	165	10 045
				2Q'2019	123	6 958
				4Q'2014	192	10 008
Na Woli (etapy I-IX)	Warszawa	Wola	Mieszkania, usługi	4Q'2015	112	5 628
				1Q'2018	157	7 982
				4Q'2018	150	7 586
				1Q'2019	147	7 565
				2Q'2019	147	7 554
				4Q'2019	301	15 616
Poborzańska	Warszawa	Targówek	Mieszkania, usługi	3Q'2020	177	9 547
				3Q'2021	305	15 851
				2Q'2016	91	4 189
				2Q'2016	140	7 409
				3Q'2017	217	11 359
Mała Praga (etapy I-V)	Warszawa	Praga-Południe	Mieszkania, usługi	1Q'2018	158	8 124
				1Q'2019	235	12 058
				1Q'2022	48	2 947
				4Q'2017	170	8 988
Korona Pragi (etapy I-III)	Warszawa	Praga-Południe	Mieszkania, usługi	3Q'2018	171	8 992
				4Q'2018	173	9 086
				2Q'2017	159	8 604
Krzemowe (etapy I-III)	Warszawa	Mokotów	Mieszkania	4Q'2017	244	11 917
				4Q'2018	130	6 622
Mały Grochów (etapy I-II)	Warszawa	Grochów	Mieszkania, usługi	1Q'2021	105	5 318
				1Q'2021	137	7 010

Rokokowa Residence	Warszawa	Bielany	Mieszkania, domy	1Q'2021	29	3 531
Maestro (etapy I-III)	Wrocław	Krzyki- Jagodno	Mieszkania	3Q'2012	176	9 352
				3Q'2013	160	8 829
				3Q'2017	125	7 126
Potokowa (etapy I-III)	Wrocław	Maślice	Mieszkania i domy	2Q'2013	72	2 819
				3Q'2013	42	4 486
				2Q'2014	73	3 621
Graniczna (etapy I-VI)	Wrocław	Fabryczna	Mieszkania	3Q'2013	173	9 200
				3Q'2014	179	8 716
				4Q'2015	187	9 688
				2Q'2016	125	6 449
				4Q'2016	168	9 103
Nowalia	Wrocław	Klecina	Domy w zabudowie szeregowej	3Q'2017	168	9 119
				1Q'2014	44	4 634
Brzeska 5	Wrocław	Krzyki	Mieszkania, usługi	4Q'2014	167	7 889
Stabłowicka 77 (etapy I-II)	Wrocław	Fabryczna	Mieszkania	3Q'2014	73	4 259
				1Q'2015	60	3 159
Dolina Piastów	Wrocław	Fabryczna	Mieszkania	2Q'2016	176	9 278
Nowa Tęczowa	Wrocław	Stare Miasto	Mieszkania, usługi	1Q'2018	212	10 025
Sołtysowicka	Wrocław	Sołtysowice	Mieszkania	1Q'2018	165	9 486
Między Parkami (etap I-II)	Wrocław	Klecina	Mieszkania	1Q'2019	164	8 607
				3Q'2022	202	13 006
Małe Wojszyce	Wrocław	Wojszyce	Mieszkania	2Q'2020	63	3 636
Nowa Raclawicka	Wrocław	Krzyki	Mieszkania	2Q'2021	231	13 319
Kamienna (etapy I-II)	Wrocław	Huby	Mieszkania, usługi	3Q'2021	253	13 133
				3Q'2021	186	9 780
				4Q'2011	120	6 624
				4Q'2012	164	8 960
				3Q'2014	42	2 162
				4Q'2015	120	6 498
				2Q'2017	108	5 894
				4Q'2018	108	5 903
				1Q'2019	108	5 878
				3Q'2020	108	5 806
				1Q'2021	102	5 865
Słoneczne Miasteczko (etapy I-XII)	Kraków	Bieżanów- Prokocim	Mieszkania	3Q'2021	123	8 658
				1Q'2022	102	5 749
				3Q'2022	108	5 799
				4Q'2012	146	6 701
				2Q'2015	164	8 011
				4Q'2015	149	7 042
				1Q'2016	85	4 562
				1Q'2017	242	11 928
Centralna Park	Kraków	Czyżyny	Mieszkania	2Q'2017	150	7 055
				1Q'2018	130	6 190
				4Q'2018	264	12 941
				4Q'2019	151	7 451
				1Q'2020	103	5 183
5 Dzielnica (etapy I-II)	Kraków	Krowdrza	Mieszkania, usługi	1Q'2017	190	10 018
				3Q'2017	113	5 678
Przy Mogiłskiej (etap I)	Kraków	Prądnik	Mieszkania	2Q'2021	65	3 022
Przy Srebrnej (etapy I- IV)	Gdańsk	Łostowice	Mieszkania, usługi	4Q'2012	72	3 795
				3Q'2014	28	1 734
				4Q'2014	46	2 104
				3Q'2016	32	1 687
Świętokrzyska Park (etapy I-VII)	Gdańsk	Łostowice	Mieszkania	1Q'2018	65	2 940
				4Q'2018	65	2 949

				2Q'2019	65	2 936
				4Q'2019	65	2 939
				3Q'2020	108	5 306
				4Q'2020	54	2 654
				3Q'2021	54	2 492
				4Q'2021	54	2 705
Przy Alejach (etapy I-II)	Gdańsk	Zaspa	Mieszkania	2Q'2016	110	5 521
				2Q'2017	97	5 087
Bastion Wałowa (etapy I-IV)	Gdańsk	Śródmieście	Mieszkania	4Q'2017	230	12 336
				4Q'2018	230	12 339
				4Q'2020	140	7 192
				4Q'2020	115	4 065
Osiedle Latarników	Gdańsk	Letnica	Mieszkania, usługi	4Q'2021	135	7 694
Dębowa Ostoja (I etap)	Łódź	Bałuty	Domy w zabudowie szeregowej	3Q'2011	22	4 548
Pustynna 43 (I etap)	Łódź	Górna	Mieszkania	4Q'2012	38	2 884
Ceglana Park (etap I-II)	Katowice	Brynów	Mieszkania, usługi	4Q'2020	86	5 306
				3Q'2022	178	10 392
Razem (30.09.2022)					14 787	799 453

Źródło: Emitent

Sprzedż i przekazania lokali

W ciągu ostatnich lat Grupa należała do czołówki największych deweloperów mieszkaniowych w Polsce. Historycznie, Spółka najwięcej lokali sprzedanych miała w latach 2015-2017, gdzie sprzedawała ponad 2 tys. jednostek. W roku 2021 r. sprzedaż wyniosła 1 921 mieszkań.



Źródło: Emitent

Rok 2020, w którym sprzedaż Grupy spadła o blisko 10% r/r i wyniosła 1 361 lokali, był naznaczony przez wybuch pandemii COVID-19. Widoczne jest to w kwartalnych wynikach sprzedaży – w 2Q 2020 r. sprzedano tylko 112 jednostek (-61% r/r oraz -64% q/q). Sytuacja szybko wróciła do normy, w trzecim kwartale sprzedano 358 lokali, a w czwartym 580. Największym rynkiem dla Grupy była Warszawa (348 lokali), następnie Kraków (322), Gdańsk (308), Wrocław (280) oraz Katowice (103).

W 2021 r. Grupa sprzedała 1 921 lokali, co stanowi wzrost względem 2020 r. o 41%. Zwiększona sprzedaż miała związek z istotną poprawą oferty Grupy (w tym okresie wprowadzono do sprzedaży 1985 lokali) oraz dobrym otoczeniem rynkowym, wspieranym przez odłożony popyt na mieszkania z roku 2020 oraz niskie stopy procentowe. Najlepszym kwartałem był 1Q, w którym klienci nabyli 580 lokali. Tym razem najwięcej mieszkań zostało

sprzedanych w Krakowie (674) i Gdańsku (448), a w dalszej kolejności w Warszawie (310), Wrocławiu (261) i Katowicach (228).

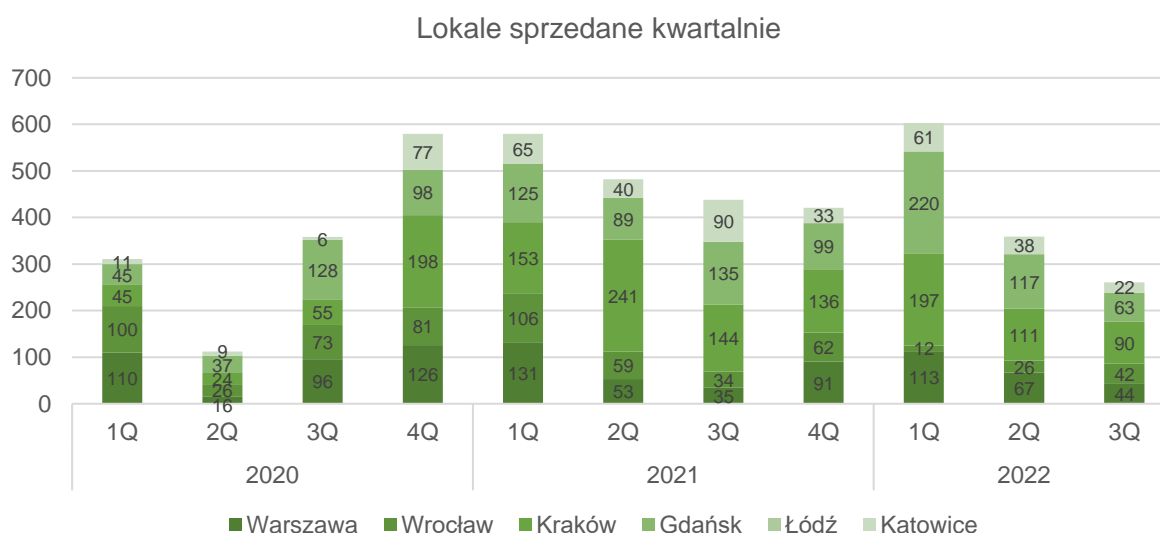
Develia sprzedała 1 225 mieszkań w okresie 1-3Q 2022 r. na podstawie umów deweloperskich i przedwstępnych, wobec 1 500 mieszkań w 1-3Q 2021 r., co oznacza spadek o 18% rok do roku. Grupa najwięcej lokali sprzedała w Gdańsku (400) oraz w Krakowie (398), a największą popularnością cieszyły się projekty Aleje Praskie w Warszawie i Centralna Park w Krakowie. Spadek sprzedaży ma związek ze wzrostem stóp procentowych i spadkiem zdolności kredytowej nabywców mieszkań, a także pogorszeniem nastrojów konsumentów związanych z wojną w Ukrainie. Celem Zarządu na rok 2022 jest sprzedaż ok. 1 600 – 1 800 jednostek, co oznacza, że na dzień 30.09.2022 r. cel jest osiągnięty w 77% (dla poziomu 1 600 jednostek).

Podsumowanie sprzedaży lokali w podziale na miasta w ostatnich kwartałach przedstawiono w poniższej tabeli oraz na wykresie:

Tabela 10

SPRZEDAŻ Miasto	2020				2021				2022		
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q
Warszawa	110	16	96	126	131	53	35	91	113	67	44
Wrocław	100	26	73	81	106	59	34	62	12	26	42
Kraków	45	24	55	198	153	241	144	136	197	111	90
Gdańsk	45	37	128	98	125	89	135	99	220	117	63
Łódź	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Katowice	11	9	6	77	65	40	90	33	61	38	22
SUMA	311	112	358	580	580	482	438	421	603	359	261
SUMA JV	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0

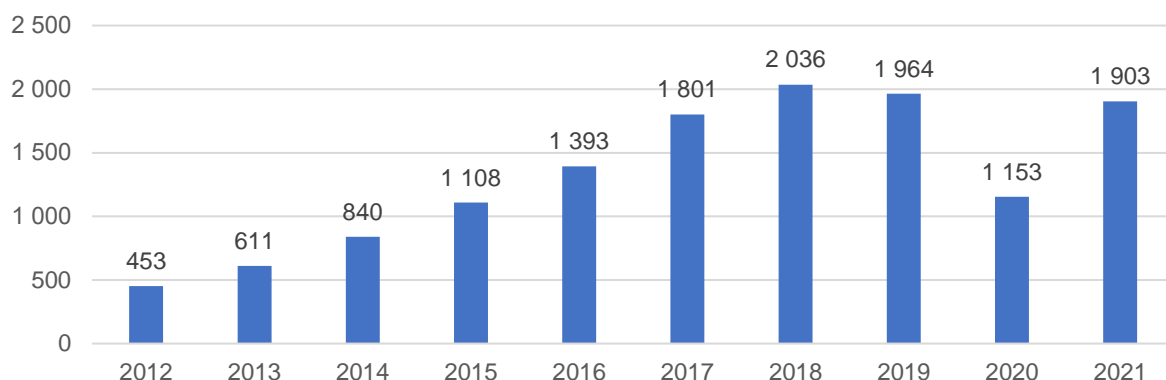
Źródło: Emitent



Źródło: Emitent; bez projektów JV;

Pod względem przekazania lokali Grupa odnotowywała coroczny wzrost liczby przekazanych nabywcom mieszkań do 2018 r., kiedy przekazała ponad 2 tys. lokali. W 2020 r. nastąpił istotny spadek przekazanych lokali, co było wynikiem harmonogramu realizacji inwestycji. W 2021 r. liczba oddanych klientom mieszkań była zbliżona do lat 2017-2019.

Przekazania mieszkań w kolejnych latach



Źródło: Emitent

Grupa w 2020 r. wydała nabywcom łącznie 1 153 mieszkania (-41% r/r), z czego najwięcej w 1Q (421) oraz 4Q (407). Niewielka liczba przekazanych lokali w 2Q (61 sztuk) miała związek także z sytuacją epidemiczną w kraju, odbiory te zostały przesunięte na kolejne kwartały. Największa liczba przekazanych lokali w tym roku była w Warszawie (391), Krakowie (362) oraz Gdańsku (282).

W roku 2021 r. doszło do przekazania 1 903 mieszkań (+65% r/r), z czego kumulacja przekazania odbyła się w 3 i 4 kwartale (odpowiednio 521 i 624 lokale). Tym razem najwięcej mieszkań zostało przekazanych klientom we Wrocławiu (659) i Warszawie (576), a w dalszej kolejności w Gdańsku (358), Krakowie (284) i Katowicach (26).

Po trzech kwartałach 2022 r. Spółka przekazała 626 mieszkań w porównaniu do 1 279 lokali rok wcześniej. Mniejsza liczba przekazania wynika z harmonogramu realizacji projektów inwestycyjnych. Cel Zarządu to przekazanie 1 950-2 050 lokali w 2022 r. Większość przekazania jest planowana na czwarty kwartał 2022 r.

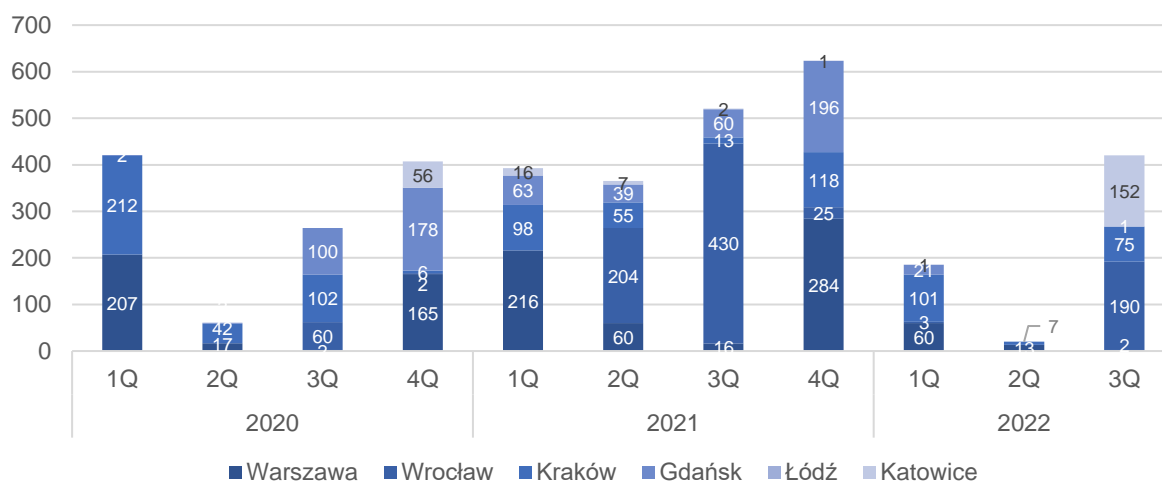
Podsumowanie przekazania lokali w podziale na miasta w ostatnich kwartałach przedstawiono w poniższej tabeli oraz na wykresie:

Tabela 11

PRZEKAZANIA Miasto	2020				2021				2022		
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q
Warszawa	207	17	2	165	216	60	16	284	60	13	2
Wrocław	0	0	60	2	0	204	430	25	3	0	190
Kraków	212	42	102	6	98	55	13	118	101	7	75
Gdańsk	2	2	100	178	63	39	60	196	21	0	1
Łódź	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Katowice	0	0	0	56	16	7	2	1	1	0	152
SUMA	421	61	264	407	393	365	521	624	186	20	420

Źródło: Emitent

Lokale przekazane kwartalnie



Źródło: Emitent

Projekty w realizacji

Na dzień 30 września 2022 r. Grupa prowadzi realizację 31 etapów w pięciu miastach. Łączna liczba lokali w projektach w realizacji to 4 455 o powierzchni użytkowej 249,2 tys. m². Dokładny podział na miasta inwestycji mieszkaniowych w toku został przedstawiony w poniższej tabeli:

Tabela 12

Miasto	Liczba mieszkań i lokali użytkowych	Udział wg liczby lokali	Powierzchnia (m ²)	Udział wg powierzchni
Warszawa	922	20,7%	50 424	20,2%
Wrocław	353	7,9%	21 429	8,6%
Kraków	1 524	34,2%	82 417	33,1%
Gdańsk	1 262	28,3%	72 175	29,0%
Łódź	0	0,0%	0	0,0%
Katowice	394	8,8%	22 787	9,1%
Razem	4 455	100,0%	249 232	100,0%

Źródło: Emitent

W strukturze projektów w toku największy udział mają projekty w Krakowie (1 524 lokale), Gdańsku (1 262) i Warszawie (922). Około 353 lokali Grupa realizuje we Wrocławiu oraz 394 Katowicach. Obecnie żaden projekt nie jest prowadzony w Łodzi.

W tabeli poniżej przedstawiono szczegółowe informacje o inwestycjach w toku na dzień 30.09.2022 r.:

Tabela 13

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Planowany termin zakończenia budowy	Liczba mieszkań i lokali użytkowych	Powierzchnia (m ²)
Prestovia House	Warszawa	Praga Północ	Mieszkania	4Q'2022	162	8 363
Aleje Praskie (etapy I-II, VI- PRS)	Warszawa	Praga Południe	Mieszkania, usługi	2Q'2023	143	8 695
				4Q'2023	182	10 738
				1Q'2024	239	12 410
Toruńska Vita	Warszawa	Targówek	Mieszkania	3Q'2023	196	10 218
Kaskady Różanki	Wrocław	Różanka	Mieszkania, usługi	1Q'2023	132	8 174

Reja	Wrocław	Ołbin	Mieszkania, usługi	1Q'2023	61	2 967
Mist House	Wrocław	Krzyki	Mieszkania	1Q'2023	46	2 973
Cynamonowa Vita	Wrocław	Lipa Piotrowska	Mieszkania	1Q'2024	114	7 315
Słoneczne Miasteczko (etapy XIII - XIV)	Kraków	Bieżanów- Prokocim	Mieszkania	4Q'2022 4Q'2023	108 136	5 832 7 445
Przy Mogiłskiej (etapy II- III)	Kraków	Prądnik Czerwony	Mieszkania	4Q'2023 4Q'2023	137 136	6 505 6 184
Centralna Park (etapy VI- IX)	Kraków	Czyżyny	Mieszkania, usługi	4Q'2022	270	14 421
				4Q'2022	224	12 511
				4Q'2023	139	7 628
				1Q'2024	154	8 545
Grzegórzecka 77 (etapy V-VI)	Kraków	Grzegórzki	Mieszkania, usługi	3Q'2022 4Q'2023	94 126	5 505 7 841
Via Flora (etapy I-II)	Gdańsk	Chełm	Mieszkania	3Q'2023	68	4 114
				4Q'2023	88	4 701
Osiedle Latarników (etapy II-III)	Gdańsk	Letnica	Mieszkania, usługi	4Q'2022	218	12 101
				4Q'2023	159	9 120
Baltea Apartments	Gdańsk	Przymorze	Mieszkania, usługi	4Q'2022	239	15 217
Szmaragdowy Park (etap I)	Gdańsk	Orunia Górna	Mieszkania	4Q'2022	175	8 780
Przy Alejach (etap III)	Gdańsk	Zaspa	Mieszkania	4Q'2022	48	2 912
Marinus	Gdańsk	Brzeżno	Mieszkania, usługi	2Q'2023	83	5 124
Ujeścisko Vita	Gdańsk	Południe	Mieszkania	1Q'2024	184	10 106
Ceglana Park (etapy III- V)	Katowice	Brynów	Mieszkania, usługi	4Q'2022	196	11 477
				2Q'2024	170	9 569
				2Q'2024	28	1 741
Razem (30.09.2022)					4 455	249 232

Źródło: Emitent

Na dzień 30 września 2022 roku Grupa posiadała 2 793 lokale sprzedane i nieprzekazane będące w realizacji oraz 106 umów rezerwacyjnych. Ponadto, Grupa posiadała 60 lokali gotowych, z projektów ukończonych wcześniej, które są sprzedane i nieprzekazane nabywcom, a także 39 lokali zrealizowanych dostępnych do sprzedaży.

Z projektów w toku do ukończenia, których start przekazania zaplanowany jest w 2022 r. są projekty na łącznie 1 626 lokali, z których na dzień 30.09.2022 roku sprzedano 95% lokali. Według danych na 30.09.2022 roku, Grupa planowała ukończyć 1 940 lokali, których start przekazania zaplanowanych jest na 2023 r., a poziom sprzedaży na koniec września 2022 r. wynosi 50%. Z inwestycji przewidzianych do ukończenia w 2024 r. Grupa sprzedała 26% z 889 lokali.

Opis wybranych projektów deweloperskich w realizacji

Aleje Praskie, Praga Południe, Warszawa

Aleje Praskie to warszawska inwestycja realizowana w jednej z najdynamiczniej rozwijających się części Pragi Południe, niespełna 500 m od planowanej stacji metra Mińska. Projekt podzielony na kilka etapów zakłada budowę 1200 mieszkań, w niskich, 5-piętrowych budynkach, z dominantą od strony ul. Podskarbińskiej.

Na dzień 30.09.2022 r. trwa realizacja trzech etapów na łącznie 564 lokale. Spodziewany termin zakończenia etapów to 2Q i 4Q 2023 oraz 1Q 2024 r. Grupa posiada grunt pod budowę kolejnych 1 020 lokali.



Ceglana Park, Brynów, Katowice

Ceglana Park to nowe osiedle mieszkaniowe w Katowicach przy ul. Ceglanej. Inwestycja oferuje bliskość centrum, dobry dostęp do komunikacji miejskiej i otoczenie zieleni w postaci dwóch dużych parków. Centralnym punktem osiedla będzie zagospodarowany staw z pomostem.

Do 30.09.2022 r. Spółka ukończyła budowę 2 etapów na łącznie 264 lokale. Obecnie trwa realizacja trzech etapów na łącznie 394 lokale. Spodziewany termin ich zakończenia to 4Q 2022 r. oraz 2Q 2024 r. Grupa posiada grunt pod budowę kolejnych 562 lokali.



Centralna Park, Czyżyny, Kraków

Osiedle Centralna Park położone przy ulicach Centralnej i Galicyjskiej w Krakowie jest przeznaczone dla osób szukających mieszkania z dogodnym dojazdem do centrum i z rozwiniętą infrastrukturą. Od Rynku Głównego inwestycję dzieli zaledwie 6 km.

Do 30.09.2022 r. Spółka ukończyła budowę 5 etapów na blisko 800 mieszkań. Obecnie trwa realizacja czterech etapów na łącznie 787 lokali. Spodziewany termin ich zakończenia to 4Q 2022,



4Q 2023 oraz 1Q 2024 r. Grupa posiada grunt pod budowę 2 304 lokali w ramach tego osiedla.

Kaskady Różanki, Różanka, Wrocław

Kaskady Różanki to inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana przy ul. Chorwackiej we Wrocławiu, blisko nadodrzańskich wałów, zaledwie 5 km od Rynku. Poza bliskością centrum Różanka oferuje dobrze rozwiniętą infrastrukturę i dostęp do komunikacji miejskiej.

Projekt stanowi 6-piętrowy budynek, w którym znajdą się 132 lokale o zróżnicowanych układach i metrażach. Spodziewany termin zakończenia to 1Q 2023 r.



Osiedle Latarników, Letnica, Gdańsk

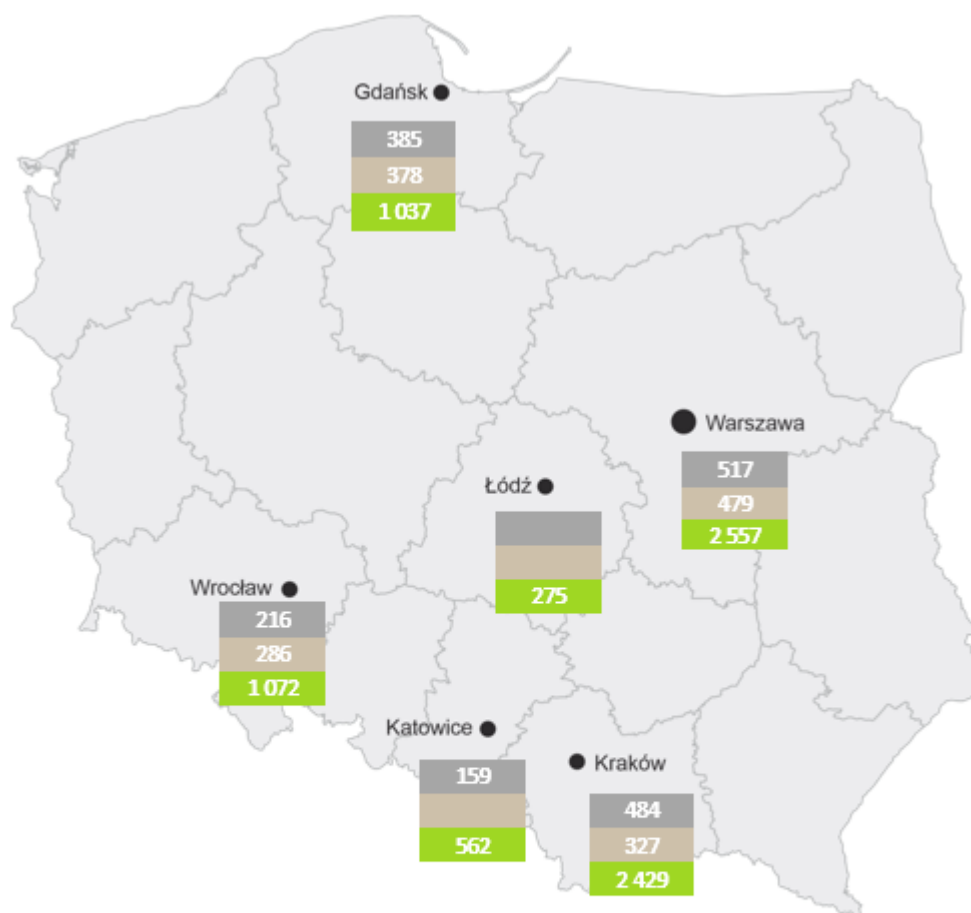
Osiedle Latarników to trzyetapowa inwestycja powstająca w pasie nadmorskim Gdańska przy ul. Letnickiej, 900 metrów w linii prostej od morza, w niewielkiej odległości od Parku Brzeźnińskiego im. J.J. Haffnera. W ofercie przewidziano lokale o zróżnicowanych powierzchniach z widokiem na zieleń oraz lokale z wygodnymi tarasami na dachu.

W 4Q 2021 r. Grupa ukończyła budowę pierwszego etapu projektu (135 lokali). Obecnie trwa realizacja dwóch etapów na łącznie 377 lokali. Spodziewany termin ich ukończenia to 4Q 2022 i 4Q 2023 r.



Oferta i bank ziemi

Na dzień 30.09.2022 r. w ofercie z rozpoczętą budową pozostają do sprzedaży 1 761 lokali, z czego w Warszawie dostępnych do sprzedaży jest 517 lokali, w Krakowie 484, w Gdańsku 385, we Wrocławiu 216 oraz 159 w Katowicach. W ramach projektów JV na dzień 30.09.2022 r. w ofercie jest dodatkowo 394 lokali. Ponadto, na dzień 30 września 2022 r. w ofercie znajduje się 1 380 lokali bez rozpoczętej budowy.



Lokale w ofercie z rozpoczętą budową i zrealizowane	1 761
Lokale w ofercie bez rozpoczętej budowy	1 380
Lokale w banku gruntów 30.09.2022	7 932*

Źródło: Emitent; *bez projektów JV Grupa Lar

Cel wprowadzeń do oferty na 2022 r. to 2450-2650 jednostek.

Bank ziemi na koniec września 2022 r. opiewał na ponad 7,9 tys. lokali w sześciu miastach. Najwięcej lokali planowanych do realizacji jest w Warszawie (2 557 lokali, 32,2% udziału), Krakowie (2 429, 30,6% udziału), oraz Wrocławiu (1 072 lokali, 13,5% udziału).

Tabela 14

Miasto	Liczba mieszkań i lokali użytkowych	Udział wg liczby lokali
Warszawa	2 557	32,2%
Wrocław	1 072	13,5%
Kraków	2 429	30,6%
Gdańsk	1 037	13,1%
Łódź	275	3,5%
Katowice	562	7,1%
Razem	7 932	100,0%

Źródło: Emitent; *bez projektów JV Grupa Lar oraz segmentu PRS

Poniżej przedstawiono szczegółowe informacje o posiadanym banku ziemi na dzień 30.09.2022 r.:

Tabela 15

Nazwa projektu	Miasto	Liczba mieszkań i lokali użytkowych
Trzcಿನowa	Warszawa	161
Aleje Praskie	Warszawa	1 020
Aroniowa	Warszawa	1 448
Strzelecka	Warszawa	48
Drwęcka	Warszawa	37
Krakowska Vita	Warszawa	322
Reszelska	Wrocław	83
Orawska	Wrocław	644
Krzemieniecka	Wrocław	37
Ogrody Wojszyce	Wrocław	114
Legnicka	Wrocław	271
Ślężna Vita	Wrocław	209
Słoneczne Miasteczko	Kraków	188
Grzegórzecka	Kraków	174
Centralna Park	Kraków	2 304
Szmaragdowy Park	Gdańsk	44
Południe Vita	Gdańsk	792
Przemyska Vita	Gdańsk	382
Zamojska Vita	Gdańsk	89
Niepołomnicka	Gdańsk	108
Ceglana Park	Katowice	562
Pustynna 43	Łódź	114
Dębowa Ostoja	Łódź	161
Razem (30.09.2022)		9 312
Lokale wprowadzone do oferty z nierozpoczętą budową		
Aleje Praskie (etap IV)	Warszawa	-157
Krakowska Vita	Warszawa	-322
Ogrody Wojszyce	Wrocław	-77
Ślężna Vita	Wrocław	-209
Centralna Park (etap X)	Kraków	-145
Grzegórzecka 77 (etap VII)	Kraków	-92
Południe Vita (etapy I-II)	Gdańsk	-111
Przemyska Vita (etap I)	Gdańsk	-121
Razem bank gruntów bez lokali wprowadzonych do oferty z nierozpoczętą budową (30.09.2022)		7 932

Źródło: Emitent; *bez projektów JV Grupa Lar oraz segmentu PRS

Strategicznym celem Grupy jest posiadanie banku ziemi, zapewniającego 4-5-letnią koncentrację. Grupa aktywnie poszukuje nowych gruntów do zabudowy mieszkaniowej. W 2020 r. Spółka nabyła grunty, na których możliwa jest budowa 683 lokali o łącznym szacowanym PUM 37,7 tys. m². Rok później Grupa nabyła nieruchomości na 4 697 lokali (265,8 tys. m²) za kwotę 428,9 mln zł. W 2022 r. do Dedy Prospektu Grupa kupiła grunty pod inwestycje dla 520 lokali (27,4 m² PUM). Cena zapłacona za nie to 79,3 mln zł.

Tabela 16

Lokalizacja	2020			2021			2022		
	szacowana liczba lokali	szacowany PUM	cena netto (mln zł)	szacowana liczba lokali	szacowany PUM	cena netto (mln zł)	szacowana liczba lokali	szacowany PUM	cena netto (mln zł)
Gdańsk	158	8 681	8,5	734	39 115	56,6			

Kraków				1 897	100 000	195,0			
Wrocław	525	28 979	32,7	278	28 711	62,9	480	25 284	69,9
Warszawa				1 788	98 015	114,4	40	2 156	9,4
Razem	683	37 660	41,2	4 697	265 841	428,9	520	27 440	79,3

Źródło: Emitent; *bez projektów JV Grupo Lar

Średnia cena w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej mieszkalnej w 2020 r. wyniosła ok. 1,1 tys. zł, w 2021 r. ok. 1,6 tys. zł, a w 2022 r. ok. 2,9 tys. zł.

Projekty Joint Venture

W ramach przyjętej strategii Grupa zamierza wchodzić w projekty partnerstwa z właścicielami gruntów dla projektów mieszkaniowych. Projekty JV stanowią alternatywę do samodzielnego nabywania nowych gruntów. W tym celu Grupa w 2021 r. podpisała umowę z Grupo Lar w zakresie realizacji inwestycji mieszkaniowych w Warszawie. Współpraca w ramach umowy JV będzie polegać na utworzeniu kilku spółek inwestycyjnych z zamiarem budowy osiedli mieszkaniowych w Warszawie, które będą właścicielami praw i obowiązków wynikających z danych projektów deweloperskich. Emitent, po zakończonym badaniu due diligence i zgodzie na dokonanie koncentracji wydanej przez UOKiK, przystąpił do trzech spółek inwestycyjnych, które jako właściciele praw i obowiązków wynikających z projektów deweloperskich będą działały z zamiarem budowy osiedli mieszkaniowych w Warszawie. Projekty będą czerpać z doświadczenia Emitenta oraz Grupo Lar, a operacyjne zarządzanie będzie realizowane przez zespół Grupo Lar.

W ramach umowy powstanie łącznie ponad 600 mieszkań w trzech inwestycjach zlokalizowanych na Ursynowie, Saskiej Kępie i Białołęce w Warszawie. Pierwsze dwa projekty, w ramach których powstanie 396 lokali, zostało wprowadzonych do sprzedaży w 2022 r. W tym celu spółki zależne Emitenta (w wykonaniu umowy joint venture) nabyły grunty przy ul. Lizbońskiej za 37,05 mln zł netto oraz przy ul. Ciszewskiego za 31,5 mln zł netto. W kolejnych kwartałach Grupa zamierza nabyć grunt przy ul. Myśluborskiej (230 lokali mieszkalnych).

Łączne zaangażowanie kapitałowe Emitenta oraz Grupo Lar w ramach współpracy na podstawie umowy JV wyniesie 125 mln zł, przy czym zaangażowanie Emitenta zostało określone na 80%, a zaangażowanie Grupo Lar na 20%.

Segment PRS

Grupa w ramach swojej strategii założyła wejście w segment PRS (private rental sector, rynek najmu instytucjonalnego). Segment PRS został zidentyfikowany w strategii jako perspektywiczny i Spółka zamierza rozwinąć ten segment działalności. Spółka dostrzega zachodzące zmiany na rynku mieszkaniowym, gdzie młodsze pokolenia przykładają znacznie mniejszą wagę do posiadania mieszkania na własność niż ich rodzice. Wolą zachować mobilność, nie przywiązują się już tak mocno do pojedynczych lokalizacji, nie chcą się wiązać zaciąganiem wieloletnich kredytów hipotecznych. Szeroka grupa młodych profesjonalistów z dużych miast jest zainteresowana wynajmem nowoczesnych, dobrze wykończonych i umeblowanych lokali w atrakcyjnych lokalizacjach. Właśnie z myślą o tej grupie Spółka zamierza wejść na rynek najmu instytucjonalnego oraz zaoferować atrakcyjny, odpowiadający ich preferencjom i wymogom produkt. Ponadto, Spółka spodziewa się zmian w strukturze popytu na mieszkania – m.in. na skutek napływu imigrantów i rosnących stóp procentowych, coraz większym zainteresowaniem będą cieszyć się mieszkania na wynajem.

Obecnie w Polsce następuje początek rozwoju rynku PRS z szansą na szybki jego wzrost. W tym celu Spółka przystąpiła także do Fundacji Rynku Najmu - organizacji powstałej w celu profesjonalizacji i tworzenia standardów

najmu instytucjonalnego w Polsce. Spółka dostrzega rosnące zainteresowanie zachodnich funduszy inwestycyjnych, którzy poszukują atrakcyjnych projektów w tym sektorze i dają możliwość lokowania kapitału w Polsce oraz oferują pożądane stopy zwrotu. Preferowaną opcją rozwoju jest partnerstwo z jednym z wybranych graczy strategicznych w segmencie mieszkań na wynajem, zainteresowanych pakietowymi zakupami mieszkań lub transakcjami typu forward funding.

Opcjonalnie, Spółka zamierza stworzyć platformę i operatora do najmu średnio- i długoterminowego. W tym celu w dniu 25 lipca 2022 r. Emitent zawarł z THE HEART S.A. z siedzibą w Warszawie („The Heart”) umowę współpracy w ramach joint venture z zamiarem realizacji za pośrednictwem utworzonej spółki celowej inwestycji polegającej na stworzeniu przez The Heart systemu do obsługi nieruchomości, w tym platformy IT do zarządzania nieruchomościami i najemcami oraz aplikacji mobilnej dla najemców na zlecenie spółki celowej. Inwestycja będzie czerpać z doświadczenia Emitenta oraz The Heart, a operacyjne zarządzanie będzie realizowane przez zespół reprezentantów Emitenta. Realizacja inwestycji będzie następowała etapami przewidzianymi w umowie JV oraz budżecie inwestycji zgodnie z przyjętym harmonogramem. Develia ma realizować proces deweloperski dla platformy, w tym nabywać grunty i pełnić usługi development management oraz project management. W fazie operacyjnej przychodem platformy mają być czynsze uzyskiwane z lokali na wynajem. Łączne docelowe zaangażowanie kapitałowe wspólników spółki celowej w ramach współpracy na podstawie umowy JV będzie wynosić maksymalnie 8.520.424,00 PLN, przy czym łączne docelowe zaangażowanie Emitenta zostało określone do kwoty 7.516.304,00 PLN, a pozostałe wkłady zostaną wniesione przez The Heart oraz beneficjentów programu motywacyjnego dla kluczowych pracowników, współpracowników i członków Zarządu spółki celowej wprowadzonego w spółce celowej. W zależności od etapu inwestycji i stopnia realizacji programu motywacyjnego, Emitent jako wspólnik większościowy będzie posiadał od 76,47% do 57,5% udziałów w kapitale zakładowym spółki celowej.

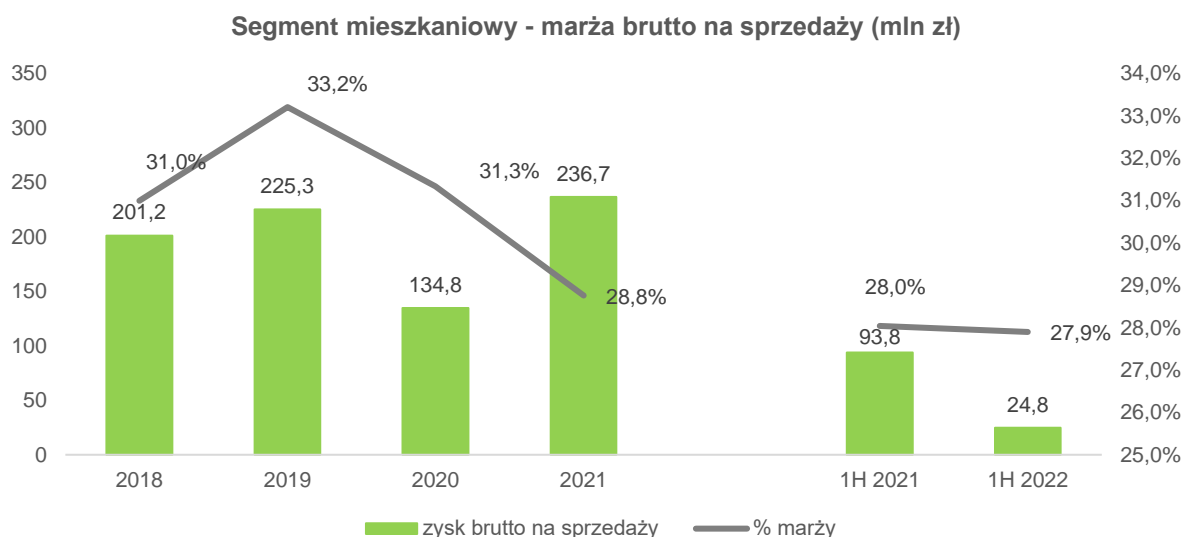
Celem na 2022 r. jest zawarcie umów dotyczących realizacji 600-800 lokali w segmencie PRS. Dzięki bogatemu bankowi gruntów zlokalizowanemu w największych polskich miastach oraz wykwalifikowanej kadrze Grupa jest w stanie realizować projekty mieszkaniowe dostosowane do wymogów i preferencji inwestorów. W rozmowach z funduszami i procedowaniu transakcji funkcję doradczą pełni agencja CBRE.

Wyniki finansowe segmentu mieszkaniowego



Źródło: Emitent

W 2020 r. segment mieszkaniowy osiągnął przychody w wysokości 430,1 mln zł (spadek o 37% w stosunku do 2019 r.), na co składało się przekazanie aktami notarialnymi 1153 mieszkań i lokali usługowych (spadek o 41% r/r). Średnia wartość przekazanego lokalu w 2020 r. wyniosła 373 tys. zł. Zysk brutto na sprzedaży w segmencie mieszkaniowym wyniósł 134,8 mln zł, a w ujęciu procentowym 31,3% (spadek o 1,9 p.p. r/r). Wynik netto segmentu wyniósł 85,4 mln zł.



Źródło: Emitent

W 2021 r. przychody wzrosły do 823 mln zł (+91% r/r), w wyniku rozpoznania 1 903 lokali. Wzrosła także średnia wartość lokalu do 432 tys. zł. Osiągnięty zysk brutto na sprzedaży wzrósł do 236,7 mln zł, natomiast marża spadła o 2,5 p.p. do 28,8%. Zysk netto segmentu wyniósł 192,9 mln zł.

Przychody osiągnięte w pierwszym półroczu 2022 r. wyniosły 88,7 mln zł w porównaniu do 334,5 mln zł w analogicznym okresie 2021 r. Powodem spadku przychodów jest mniejsza liczba przekazanych lokali – 206 w 1H 2022 vs 758 lokale w 1H 2021 r. Liczba przekazania w 1H 2022 wynika z harmonogramu realizacji inwestycji, Grupa planuje kumulację przekazania w IV kwartale br. Średnia wartość przekazanego w tym kwartale lokalu miała wartość 431 tys. zł (441 tys. zł w 1H 2021 r.). Zysk brutto na sprzedaży segmentu wyniósł 24,8 mln zł, a marża 27,9%. Wynik netto segmentu wyniósł 7,2 mln zł.

Zarząd Emitenta spodziewa się, że osiągnięte przychody w całym 2022 r. będą wyższe niż w roku poprzednim, na co ma się złożyć rozpoznanie 1950 – 2050 lokali w 2022 r.

6.1.3. Segment komercyjny

Grupa prowadzi działalność w segmencie komercyjnym, gdzie do Dnia Prospektu dostarczyła ponad 200 tys. m² powierzchni użytkowej najmu (GLA), w tym przestrzeni biurowych, usługowych i handlowych. Obiekty powstały w Warszawie, Wrocławiu i Katowicach. W tabeli poniżej przedstawiono zestawienie wybudowanych nieruchomości:

Tabela 17

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Termin zakończenia budowy	Powierzchnia (m ²)	Status
Wola Retro	Warszawa	Wola	Biurowo-usługowy	3Q'2019	25 601	W posiadaniu

Arkady Wrocławskie	Wrocław	Krzyki	Biurowo handlowo-usługowy	2Q'2007	38 825	W posiadaniu
Sky Tower	Wrocław	Krzyki	Biurowo handlowo-usługowy	1Q'2013	53 654	Sprzedany
Wola Center	Warszawa	Wola	Biurowo-usługowy	3Q'2013	33 283	Sprzedany
Retro Office House	Wrocław	Stare Miasto	Biurowo-usługowy	1Q'2018	21 914	Sprzedany
Silesia Star (Budynek A)	Katowice	Bogucice Zawodzie	Biurowo-usługowy	4Q'2014	14 969	Sprzedany
Silesia Star (Budynek B)	Katowice	Bogucice Zawodzie	Biurowo-usługowy	3Q'2016	14 210	Sprzedany

Źródło: Emitent

W Warszawie Develia, poza osiedlami mieszkaniowymi, wybudowała nowoczesny biurowiec Wola Center o powierzchni 33,3 tys. m² GLA. Zlokalizowany na Woli obiekt oddano do użytku w 2013 r. Wyróżnia go nowoczesna, minimalistyczna architektura z dużą powierzchnią przeszkleń. W budynku Wola Center zastosowano wiele innowacyjnych rozwiązań i udogodnień. W środku znajdują się biura, a także lokale usługowe i gastronomiczne. Połączenie strefy biznesu z częścią handlowo-usługową jest korzystne dla obydwu stron. Pomiędzy budynkami znajduje się stylowe patio będące miejscem spotkań i odpoczynku. W 2019 r. oddany do użytkowania został częściowo zrewitalizowany budynek biurowy Wola Retro o powierzchni 25,6 tys. m² GLA.

Wśród obiektów zrealizowanych przez Grupę we Wrocławiu należy wymienić dwa najbardziej charakterystyczne, czyli Sky Tower (powierzchnia użytkowa 53,7 tys. m² GLA) i Arkady Wrocławskie (powierzchnia użytkowa 38,8 tys. m² GLA). Położone blisko centrum Wrocławia budynki pełnią funkcje handlowo-usługowe oraz biznesowe, przy czym Sky Tower oferuje na wyższych kondygnacjach także apartamenty. W obydwu obiektach znajdują się galerie handlowe ze sklepami, restauracjami i miejscami rozrywki. Jako pierwsze powstały Arkady Wrocławskie, oddane do użytku w 2007 r., jako drugi Sky Tower, przy czym część handlowa została ukończona w 2012 r., a cały budynek przekazano do użytku w 2013 r. Sky Tower liczy 50 pięter i jest najwyższym budynkiem we Wrocławiu. Ponadto, w 2018 r. Grupa oddała do użytku biurowiec Retro Office House o powierzchni 21,9 tys. m² GLA, zlokalizowany w pobliżu Arkad Wrocławskich.

Silesia Star to nowoczesny obiekt składający się z dwóch bliźniaczych budynków. Pierwszy etap o powierzchni 15 tys. m² GLA został oddany do użytku w 2014 roku, a drugi o powierzchni 14,2 tys. m² GLA ukończono w 2016 r. W środku znajdują się biura do wynajmu, a także przestrzeń handlowo-usługowa z lokalami o różnej powierzchni. Biurowiec przy ul. Uniwersyteckiej jest zlokalizowany blisko centrum oraz Drogowej Trasy Średnicowej.

Proces dezinwestycji aktywów komercyjnych

Develia stopniowo redukuje swoje zaangażowanie w segmencie komercyjnym. Na Dzień Prospektu Grupa posiada dwie nieruchomości inwestycyjne – centrum handlowe Arkady Wrocławskie oraz biurowiec Wola Retro. Obecnie trwa proces dezinwestycji tych nieruchomości – pozyskane w ten sposób środki deweloper planuje reinwestować w kolejne osiedla mieszkaniowe oraz nowe projekty z segmentu najmu instytucjonalnego (PRS). Pozostałe nieruchomości zostały sprzedane we wcześniejszych latach.

W lipcu 2019 r. Grupa sprzedała budynki Silesia Star i Retro Office House na rzecz spółki z grupy Globalworth Poland Real Estate. Wartość transakcji opiewała na kwotę 113,175 mln euro, z czego budynki Silesia Star wyceniono na 54,375 mln euro, a Retro Office House na kwotę 58,8 mln euro.

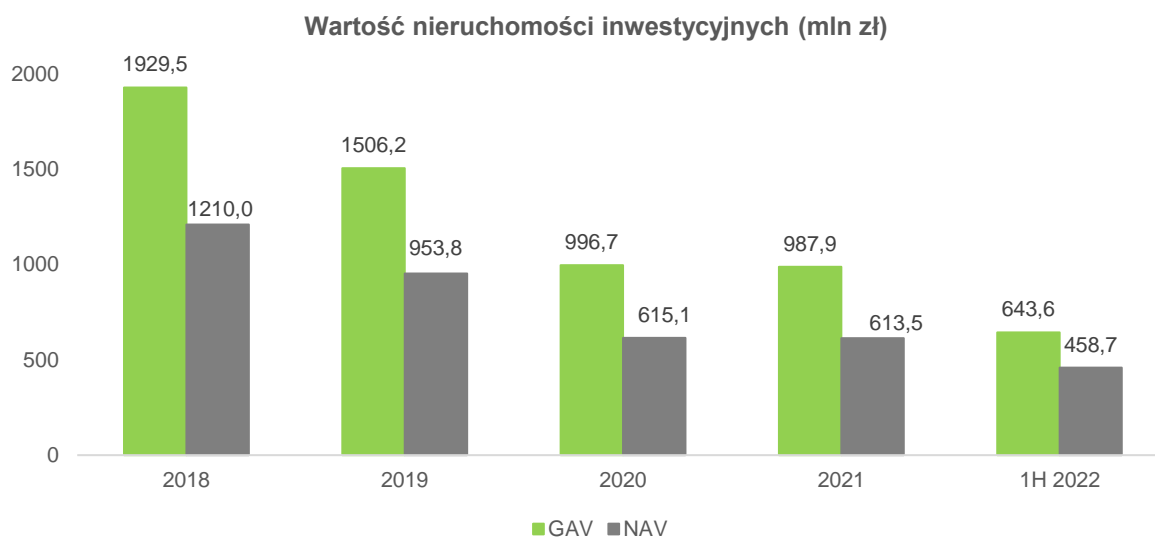
W styczniu 2020 r. Grupa sprzedała biurowiec Wola Center, zlokalizowany w Warszawie przy ul. Przykoppowej 33 do Hines European Value Fund. Łączna cena transakcji wyniosła 101,9 mln euro.

W marcu 2022 r. Develia sfinalizowała transakcję sprzedaży wszystkich należących do niej udziałów (79,55%) w projekcie Sky Tower we Wrocławiu za cenę 82,392 mln euro. Pozostała część udziału w prawie własności Sky Tower, tj. 20,45% pozostanie w posiadaniu właścicieli wydzielonych lokali w budynku Sky Tower. Kupującym była spółka kontrolowana przez alternatywny fundusz inwestycyjny zarządzany przez Grupę Adventum.

W lutym 2022 r. Grupa zawarła z międzynarodowym podmiotem inwestującym w nieruchomości komercyjne list intencyjny dotyczący sprzedaży Arkad Wrocławskich. Wraz z podpisaniem listu intencyjnego, Grupa i kupujący rozpoczęli negocjacje warunków sprzedaży nieruchomości. W liście intencyjnym strony ustaliły orientacyjną łączną cenę sprzedaży na 210 mln zł. Zakończony został proces due dilligence nieruchomości i rozpoczęły się negocjacje treści umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości. Zgodnie z treścią listu intencyjnego strony planują podpisanie umowy przyrzeczonej do 31 grudnia 2022 roku.

Ponadto, Grupa planuje sprzedaż budynku Wola Retro na przełomie 2022 i 2023 roku. Osiągnięty poziom komercjalizacji budynku Wola Retro (86% na dzień 30.06.2022 r.). pozwala Emitentowi zweryfikować możliwość sprzedaży nieruchomości przy obecnym obłożeniu poprzez wyjście na rynek inwestycyjny i zbadanie zainteresowania tym aktywem. Powszechna praktyka obowiązująca w tym zakresie zakłada standard transakcji dla skomercjalizowanych tego typu aktywów na poziomie ok. 80-90% obłożenia powierzchni najemcami.

Poniżej zaprezentowano wartość nieruchomości inwestycyjnych (brutto oraz netto po odjęciu kredytów przypisanych projektom) pozostających na bilansie Grupy na koniec danego okresu. Spadająca wartość na przestrzeni ostatnich lat pokazuje trwający proces dezinwestycji aktywów komercyjnych.



Źródło: Emitent; wartość nieruchomości inwestycyjnych obejmuje także aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży bez korekty wynikającej z MSSF16;

Opis budynków komercyjnych w posiadaniu Grupy

Arkady Wrocławskie to obiekt handlowo-biurowy z atrakcyjną ofertą zakupową i rozrywkową, kawiarniami, restauracjami, centrum medycznym oraz fitness i biurami renomowanych firm. Centrum składa się z 3 poziomów galerii handlowej o metrażu blisko 29 200 m² powierzchni, 11 pięter biurowca, których powierzchnia wynosi prawie

9 700 m² oraz wielopoziomowego parkingu z ok. 1000 miejsc parkingowych. Budowa obiektu została ukończona w 2007 roku. Arkady Wrocławskie znajdują się w ścisłym centrum Wrocławia przy jednej z głównych arterii miasta, w kwadracie ulic Powstańców Śląskich, Swobodnej, Nasypowej i Komandorskiej. Dojście z głównego rynku zajmuje ok. 15 minut pieszo, Dworzec Główny PKP i PKS są oddalone o 5 minut spacerem. Wokół znajdują się liczne przystanki tramwajowe oraz autobusowe.

Arkady to rodzinne centrum handlowe, oferujące ciekawe formy spędzania czasu dla rodzin z dziećmi. Ofertę najemców (m.in. Klockowni czy Akademii Driftingu Crazy Carts) wzbogacają dedykowane wydarzenia o charakterze edutainment.

Wyposażenie standardowe powierzchni biurowych w Arkadach Wrocławskich oferuje: Building Management System, system kontroli dostępu, uchylne okna, system alarmu pożarowego, dźwiękowy system ostrzegawczy, indywidualne sterowanie temperaturą w pomieszczeniach, preselekcyjny system wezwań wind.



Źródło: Emitent

Wśród głównych najemców obiektu można wyróżnić: Eurospar, H&M, OH KINO, Douglas, Rossmann, Action, Saurus Grow, Benefit Systems, Euro-Net, Pepco; biura: Wrocławskie Przedsiębiorstwo Budownictwa Mieszkaniowego "Mój Dom" S.A., Centrum Medyczne Enel-Med., Develia S.A.. Średni WALT na dzień 30.06.2022 r. dla powierzchni biurowej wynosi 1,8 lat, a dla powierzchni handlowej 1,6 lat. Obiekt jest wynajęty w 95%.

Tabela 18

NOI dla nieruchomości komercyjnych (mln EUR)	2020	2021	1H 2021	1H 2022	WALT 1H 2022
Arkady Wrocławskie	3,37	2,93	1,59	0,70	Powierzchnia biurowa – 1,8 Powierzchnia handlowa – 1,6

Źródło: Emitent

W 2020 r. Arkady Wrocławskie wygenerowały NOI w wysokości 3,37 mln EUR, w 2021 r. wynik spadł do 2,93 mln EUR. W 1H 2022 r. osiągnięte NOI wyniosło 0,7 mln EUR (spadek z 1,59 mln EUR w 1H 2021 r.). Wyniki z lat 2020 i 2021 były naznaczone przez pandemię COVID-19 i wprowadzone ustawowo wakacje czynszowe dla najemców. Dla porównania NOI w 2019 r. wyniosło 4,20 mln EUR.

Na dzień 30 czerwca 2022 r. stopa kapitalizacji przyjęta do wyceny budynku wyniosła 8,75%, a wartość bilansowa nieruchomości 37,6 mln EUR (176,0 mln zł). Saldo kredytu finansującego nieruchomość na koniec czerwca 2022 r. wyniosło 55,1 mln zł, a jego termin spłaty to 31 grudnia 2022 r. Wskaźnik LTV równał się 28,2%.

Tabela 19

Nieruchomość	31.12.2020		31.12.2021		30.06.2022	
	Yield	Wycena EUR	Yield	Wycena EUR	Yield	Wycena EUR
Arkady Wrocławskie	8,50%	38 300 000	8,75%	37 600 000	8,75%	37 600 000

Źródło: Emitent

Wola Retro to jeden z najbardziej unikalnych biurowców oddanych do użytkowania w 2019 roku na warszawskiej Woli. Stanowi niezwykle połączenie historycznego, 4-kondygnacyjnego gmachu z lat 30. (o powierzchni najmu ponad 6,6 tys. m²) oraz 2 nowoczesnych budynków klasy A o wysokości 9 i 14 kondygnacji (o powierzchni najmu ok. 17,9 tys. m²). Autorami projektu byli architekci z APA Kuryłowicz & Associates. Biurowiec znajduje się w dynamicznie rozwijającej się dzielnicy Wola, która stała się ośrodkiem biznesowym Warszawy. Położony jest na skrzyżowaniu ulic Skierniewickiej i Siedmiogrodzkiej, w pobliżu najważniejszych węzłów komunikacyjnych miasta, tuż przy stacji metra Płocka.

W kompleksie zastosowano nowoczesne rozwiązania, które dają dużą swobodę w aranżacji powierzchni, dzięki temu biura są komfortowe, użyteczne oraz przyjazne. W budynku wdrożono m.in. technologie, które umożliwiają zmniejszanie kosztów eksploatacyjnych oraz zapewniają czystsze i zdrowsze powietrze. Przepływowe lampy UV-C Care Flow Light skutecznie ograniczają rozprzestrzenianie się bakterii, pleśni, grzybów i innych drobnoustrojów w otoczeniu. Wentylatory Kone zaimplementowane w windach minimalizują ilość zanieczyszczeń w kabinach. Biurowiec jest wyposażony w zaawansowane systemy m.in.: Building Management System, uchylne okna, łącze światłowodowe czy oświetlenie LED. Dodatkowymi atutami obiektu są: miejsca parkingowe na 2 podziemnych kondygnacjach w liczbie 308, miejsca postojowe naziemnie dla klientów zewnętrznych oraz dla rowerów, skuterów, motorów oraz szatnie i natryski, otwarte patio (dziedziniec), całodobowa recepcja oraz ochrona wraz z systemem telewizji przemysłowej.





Źródło: Emitent

Generalnym wykonawcą obiektu, a zarazem jego głównym najemcą, zajmującym ponad 8 000 m² powierzchni została firma Budimex. Pozostali najemcy to: Benefit Systems, Vanity Style, Signal Iduna, EOS Poland, LH. Średni WALT na dzień 30.06.2022 r. dla powierzchni biurowej wynosi 4,9 lat, a dla powierzchni handlowej 8,4 lat. Obiekt jest wynajęty w 86%.

Tabela 20

NOI dla nieruchomości komercyjnych (mln EUR)	2020	2021	1H 2021	1H 2022	WALT 1H 2022
Wola Retro	2,35	2,54	1,23	1,83	Powierzchnia biurowa – 4,9 Powierzchnia handlowa – 8,4

Źródło: Emitent

W 2020 r. Wola Retro wygenerowała NOI w wysokości 2,35 mln EUR, w 2021 r. wynik wzrósł do 2,54 mln EUR w wyniku wyższego poziomu komercjalizacji. W 1H 2022 r. osiągnięte NOI wyniosło 1,83 mln EUR (wzrost z 1,23 mln EUR w 1H 2021 r.).

Na dzień 30 czerwca 2022 r. stopa kapitalizacji przyjęta do wyceny budynku wyniosła 6,00%, a wartość bilansowa nieruchomości 72,21 mln EUR (338,0 mln zł). Saldo kredytu finansującego nieruchomość na koniec czerwca 2022 r. wyniosło 129,8 mln zł, a jego termin spłaty to 19 listopada 2027 r. Wskaźnik LTV równał się 38,4%.

Tabela 21

Nieruchomość	31.12.2020		31.12.2021		30.06.2022	
	Yield	Wycena EUR	Yield	Wycena EUR	Yield	Wycena EUR
Wola Retro	6,00%	72 200 000	6,00%	71 300 000	6,00%	72 210 000

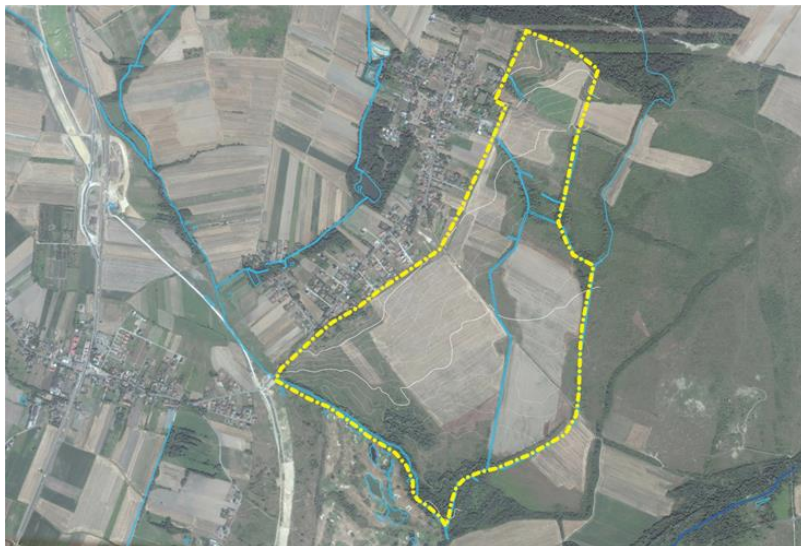
Źródło: Emitent

Projekt magazynowy

W dniu 24 października 2022 r. Emitent zawarł z Hillwood Malin Development Logistics, LLC z siedzibą w City of Wilmington oraz Bunclodico Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, tj. spółkami z grupy kapitałowej do której należy Hillwood Polska Sp. z o.o. umowę w przedmiocie współpracy w celu realizacji wspólnej inwestycji (JV) na nieruchomości położonej w miejscowości Malin w Gminie Wisznia Mała, polegającej na realizacji parku (centrum) logistycznego wraz niezbędną infrastrukturą techniczną oraz drogową. Umowa określa zasady współpracy partnerów przy realizacji parku (centrum) logistycznego.

Na chwilę podpisania umowy właścicielem nieruchomości jest spółka zależna od Emitenta, od której, wraz z realizacją projektu, nieruchomość będzie nabywana etapami. Emitent szacuje, że przypadku realizacji projektu

zgodnie z pierwotnymi założeniami, przychód ze sprzedaży całej nieruchomości wyniesie około 34,7 mln EUR. Szacowana wartość sprzedaży nieruchomości gruntowej jest o 132% wyższa od wartości nieruchomości określonej w księgach spółki zależnej wynoszącej około 14,9 mln EUR. Lokalizację gruntu inwestycyjnego, który ma powierzchnię 169 hektarów przedstawiono poniżej:



Źródło: Emitent

Rozpoczęcie projektu uwarunkowane jest zmianą przeznaczenia terenu umożliwiającą realizację funkcji usługowych. Partnerzy zobowiązują się do współpracy przy uzyskaniu niezbędnych decyzji, samej budowie jak i komercjalizacji projektu.

Projekt będzie czerpać z doświadczenia Emitenta oraz Hillwood, a operacyjne zarządzanie będzie realizowane przez zespół Hillwood. Umowa przewiduje, że zaangażowanie Emitenta zostało określone na poziomie 25%, a zaangażowanie Hillwood na poziomie 75%. W podstawowym scenariuszu całkowite zaangażowanie kapitałowe Emitenta szacowane jest na ok. 8,7 mln EUR, zostanie ono w całości sfinansowane ze sprzedaży nieruchomości do spółki JV.

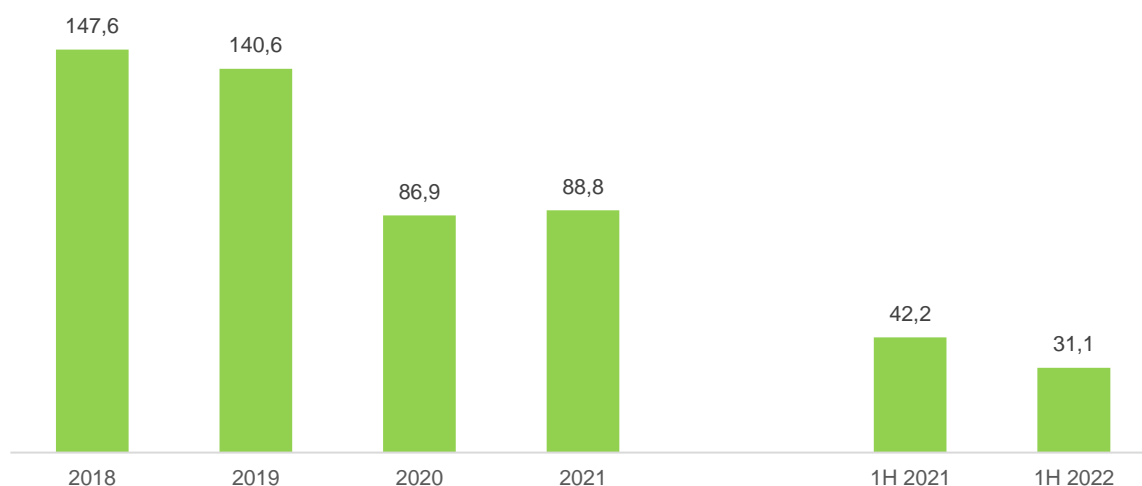
Umowa JV została zawarta pod następującymi warunkami zawieszającymi:

- (i) uzyskanie zgody Prezesa UOKiK na koncentrację polegającą na utworzeniu wspólnego przedsiębiorcy przez Emitenta oraz Hillwood Malin Development Logistics, LLC, oraz
- (ii) zmiana umowy spółki JV oraz wpis tej zmiany do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

Planowana łączna wartość całego projektu przekroczy 1,5 mld PLN. Rozpoczęcie inwestycji nastąpi po uzyskaniu zgody UOKiK na koncentrację oraz od momentu zmiany miejscowego planu zagospodarowania nieruchomości (co Emitent szacuje na ok. 18 miesięcy), a zakończenie całej inwestycji planowane jest w ciągu 6 lat. Emitent zakłada, że realizacja wspólnego przedsięwzięcia pozwoli na wypracowanie przez Grupę Develia S.A. pierwszych zysków w latach 2024-2025.

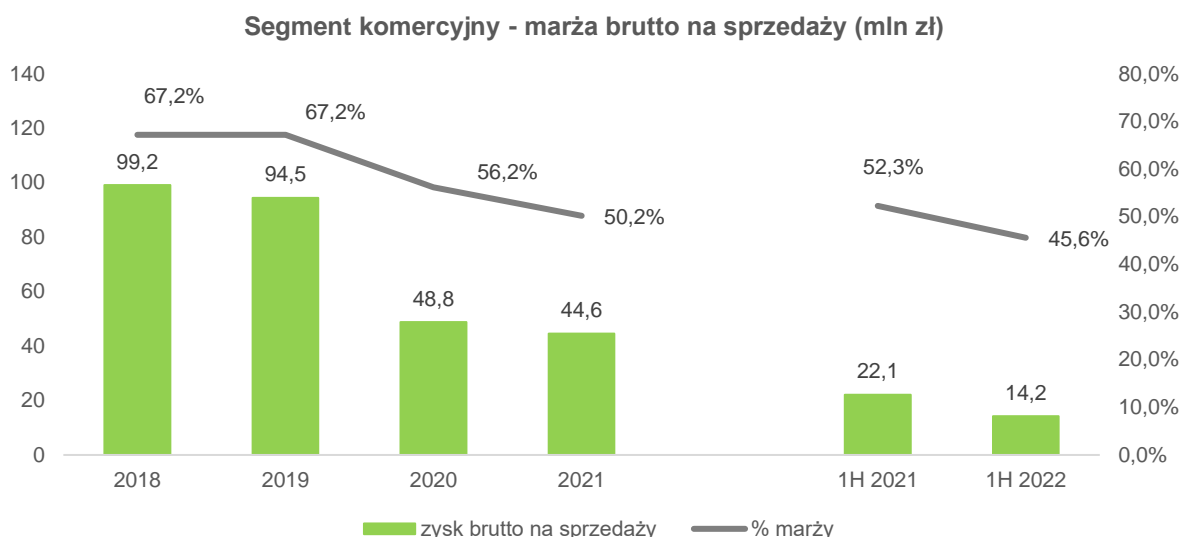
Wyniki finansowe segmentu komercyjnego

Segment komercyjny - przychody ze sprzedaży (mln zł)



Źródło: Emitent

W segmencie komercyjnym osiągnięte przychody ze sprzedaży pochodzą głównie z usług wynajmu powierzchni komercyjnych posiadanych przez Grupę. W 2020 r. osiągnięte przychody w tym segmencie wyniosły 86,9 mln zł, co stanowiło spadek w porównaniu z poprzednim rokiem, kiedy wyniosły 140,6 mln zł. Wpływ na przychody z segmentu komercyjnego miała zmiana strategii działania w segmencie komercyjnym, tj. działanie w modelu dewelopera komercyjnego – podmiotu, który realizuje, komercjalizuje i sprzedaje budynki biurowe, a nie jak poprzednio jest długoterminowym inwestorem. W wyniku zbycia obiektów komercyjnych w Warszawie (Wola Center - 1Q 2020), we Wrocławiu (Retro Office House – 3Q 2019) i w Katowicach (2 budynki Silesia Star – 3Q 2019) obniżyły się przychody z tytułu najmu. Ponadto, w wyniku pandemii COVID-19, spadły przychody operacyjne budynków, szczególnie te o istotnym udziale powierzchni handlowych. Osiągnięty zysk brutto na sprzedaży segmentu w 2020 r. wyniósł 48,8 mln zł, a marża wyniosła 56,2%. Pandemia COVID-19 miała też znaczący wpływ na obniżenie wartości nieruchomości inwestycyjnych Arkad Wrocławskich, Sky Tower, Woli Retro oraz gruntu w Malinie o 184,4 mln zł (poprzez wzrost stóp kapitalizacji na rynku komercyjnym oraz zmian kursu EUR/PLN). Po uwzględnieniu linearyzacji czynszów, nakładów inwestycyjnych strata na nieruchomościach inwestycyjnych wzrosła o kolejne 29 mln zł, osiągając poziom 213,5 mln zł w 2020 r., co spowodowało stratę netto segmentu w wysokości -223,7 mln zł.



Źródło: Emitent

Przychody ze sprzedaży w 2021 r. wzrosły o 1,9 mln zł do 88,8 mln zł. Zysk brutto segmentu obniżył się do 44,6 mln zł (o 4,2 mln zł), a marża spadła do 50,2%. Wpływ na spadek zyskowności segmentu miała pandemia COVID-19 i przysługujące najemcom wakacje czynszowe oraz zwiększone koszty funkcjonowania obiektów. Zmiana wartości nieruchomości inwestycyjnych (w tym budynków Sky Tower, Arkady Wrocławskie i Wola Retro oraz gruntu w Malinie), spowodowała stratę w wysokości 24,1 mln zł. Po uwzględnieniu linearyzacji czynszów, nakładów inwestycyjnych oraz rezerw związanych ze sprzedażą nieruchomości strata na nieruchomościach inwestycyjnych wyniosła 53,6 mln zł. Spowodowało to stratę netto segmentu na poziomie 35 mln zł.

W 1H 2022 r. osiągnięte przychody wyniosły 31,1 mln zł, o 11,1 mln zł mniej niż w analogicznym okresie 2021 r. Wpływ na zmianę przychodów miała głównie sprzedaż w marcu 2022 roku budynku Sky Tower. Zysk brutto na sprzedaży wyniósł 14,2 mln zł (vs 22,1 mln zł w 1H 2021 r.), a marża spadła do 45,6%. W wyniku zmiany kursu EUR/PLN nastąpił wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych o 21,0 mln zł, a po uwzględnieniu nakładów inwestycyjnych oraz linearyzacji czynszów wynik przeszacowań wyniósł 21,7 mln zł. Tym samym zysk netto segmentu wyniósł 9,7 mln zł w 1H 2022 r.

6.2. OTOCZENIE RYNKOWE

Rynek mieszkaniowy

W 2021 r. deweloperzy mieszkaniowi z GPW oraz najwięksi deweloperzy z rynku Catalyst zaraportowali sprzedaż ok. 26,4 tys. lokali w porównaniu do 20,4 tys. lokali sprzedanych w 2020 r., co oznacza wzrost liczby transakcji o 29%. Emitent plasował się na piątym miejscu wśród największych spółek deweloperskich w Polsce pod względem liczby sprzedanych mieszkań w 2021 roku. Należy jednak zauważyć, że tempo sprzedaży zmniejszyło się w ostatnim kwartale 2021 r., kiedy to większość spółek sprzedała mniej mieszkań niż w analogicznym okresie 2020 r.

Tabela 22

	2020	2021	zmiana r/r	1-3Q 2021	1-3Q 2022	zmiana r/r
Murapol	2720	4532	67%	2316	2665	15%
Robyg	2567	4308	68%	3532	1644	-53%
Atal	2896	4258	47%	3236	1711	-47%

Dom Development	3756	4066	8%	2972	2262	-24%
Develia	1361	1921	41%	1500	1225	-18%
Echo Investment	1570	1680	7%	1275	557	-56%
Victoria Dom	1476	1607	9%	1291	970	-25%
Archicom	971	1275	31%	1048	645	-38%
Ronson	918	877	-4%	766	298	-61%
Lokum Deweloper	463	744	61%	524	280	-47%
Inpro	635	728	15%	576	279	-52%
Marvipol	1086	376	-65%	245	152	-38%

Źródło: raporty bieżące i okresowe największych spółek deweloperskich notowanych na GPW/Catalyst;

Sprzedaż w 1-3Q 2022 r. deweloperów giełdowych spadła o 34% do 12,7 tys. lokali. Wśród największych firm deweloperskich Develia osiągnęła piątą pozycję pod względem sprzedaży lokali, a procentowy spadek sprzedaży wyniósł -18%, co jest jedną z niższych wartości na całym rynku.

Dane raportowane przez JLL, obejmujące 6 największych rynków mieszkaniowych w Polsce (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Łódź, Poznań), już w 3Q 2021 r. wskazywały na spadek liczby sprzedanych mieszkań – 15,0 tys. Taki sam wolumen sprzedaży został zaraportowany w ostatnim kwartale 2021 r. Oznacza to wyraźny spadek wobec rekordowego poziomu 19,5 tys. zaobserwowanego zarówno w 1Q jak i 2Q 2022 r. (najlepsze półrocze w historii polskiego rynku mieszkaniowego), na które wpływ miał przesunięty popyt z 2020 roku. Niezrealizowany ze względu na COVID-19). Na trzech rynkach: w Trójmieście, Poznaniu i Łodzi roczna sprzedaż odnotowana w 2021 r. była najwyższym wynikiem w historii.

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

- postrzeganie przez inwestorów rynku mieszkaniowego jako atrakcyjne miejsce do lokowania wolnych środków,
- wysoka dostępność cenowa m² mieszkania – utrzymująca się wysoka siła nabywczą kupujących mieszkania liczona jako miesięczne średnie wynagrodzenie dzielone przez średnią cenę m² mieszkania,
- utrzymanie siły rynku pracy i związany z tym optymizm panujący wśród nabywców mieszkań.

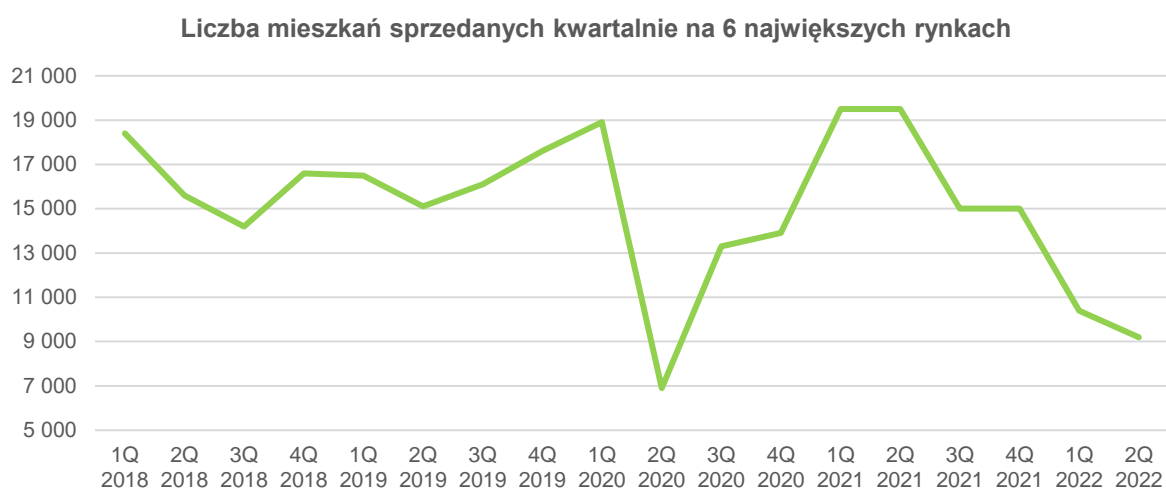
W drugiej połowie 2021 r. oraz pierwszej połowie 2022 r. wpływ na spadek liczby transakcji miały:

- wzrost stóp procentowych, a przede wszystkim wskaźnika WIBOR, decydującego o koszcie kredytu hipotecznego. Istotny wzrost oprocentowania kredytów w połączeniu z obserwowanym od wielu kwartałów wzrostem cen mieszkań powoduje, że wielu potencjalnych nabywców nie stać na spłatę rat,
- w 1H 2022 r. KNF wydał rekomendację dla banków, zgodnie z którą od kwietnia banki obliczając zdolność kredytową kredytobiorców muszą brać pod uwagę możliwość wzrostu stawki WIBOR o 5 p.p. (zamiast wcześniejszych 2,5 p.p.).
- utrzymywanie obniżonej oferty deweloperów.

W 1Q 2022 r. na sześciu największych rynkach w kraju (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Łódź, Poznań) sprzedanych zostało 10,4 tys. mieszkań, czyli o 31% mniej niż w poprzednim kwartale i o 46% mniej niż przed rokiem (przy czym 1Q 2021 był rekordowym kwartałem ze względu na przesunięcie popytu z 2020). Na stronę popytową na rynku mieszkaniowym negatywnie wpływał kolejny spadek zdolności kredytowej nabywców.

Kontynuację spadku sprzedaży widać było także w 2Q 2022 r. kiedy na sześciu największych rynkach w Polsce sprzedano 9,2 tys. lokali (-53% r/r oraz -12% q/q).

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



Źródło: Raporty kwartalne JLL „Rynek mieszkaniowy w Polsce”

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

Efektom tej nierównowagi jest rekordowo niska liczba lokali oferowanych do sprzedaży - na koniec 2021 r. wyniosła ona, wg danych JLL, zaledwie 37,4 tys. W ciągu roku oferta zmalała o ponad 22% i znalazła się na poziomie notowanym ostatnio w 2010 r. Największy spadek oferty nastąpił w 1Q 2021, w kolejnych dwóch kwartałach wahania poziomu oferty były już relatywnie nieduże. Zmniejszająca się systematycznie oferta w połączeniu z wysokim popytem obserwowanym od jesieni 2020 r. spowodowała niespotykaną dotąd presję na wzrost cen mieszkań. Czas potrzebny do całkowitej wyprzedaży aktualnej oferty przy obecnie notowanym popycie wynosi statystycznie nieco ponad 2 kwartały, podczas gdy za okres odpowiadający równowadze rynkowej uznaje się okres dwukrotnie dłuższy. W całym 2021 r. różnica pomiędzy mieszkaniami sprzedanymi, a wprowadzonymi na rynek wyniosła 11 tys. Tak dużej nierównowagi nie notowano od 2013 r.

Trudności w zwiększeniu podaży przez deweloperów spowodowane są głównie przez:

- problem z pozyskaniem nowych gruntów, które w krótkim czasie mogłyby zostać przeznaczone pod zabudowę – utrzymanie odpowiedniej skali banku ziemi od kilku lat jest dla deweloperów coraz większym wyzwaniem, ale od kilku kwartałów zakup rozsądnego gruntu w dużej aglomeracji jest bardzo trudny,
- długotrwałe procesy administracyjne związane z uzyskiwaniem decyzji o warunkach zabudowy oraz pozwolenia na budowę – nie tylko w Warszawie deweloperzy napotykają na wydłużone procedury

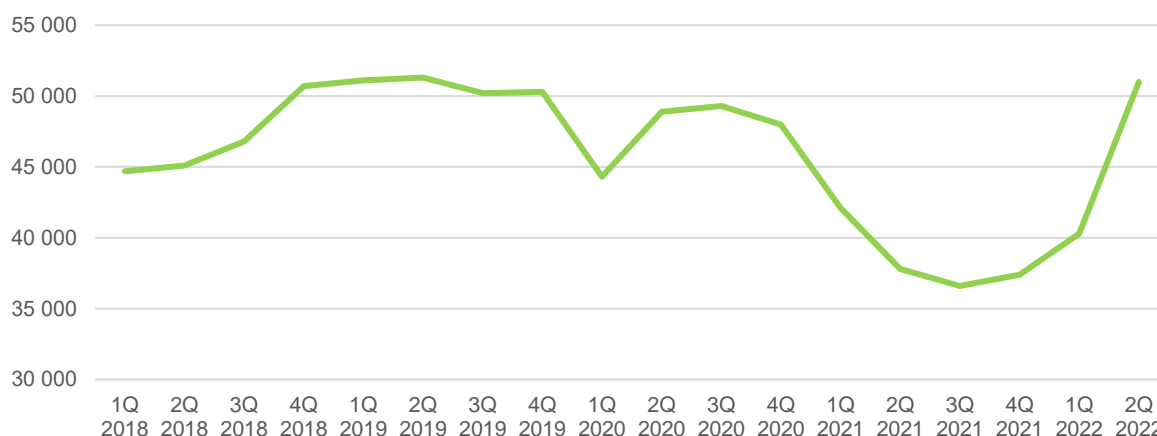
związane z procesem budowlanym. Wydaje się, że wybuch pandemii miał znaczący wpływ na spadek efektywności pracy urzędów, która wciąż daleka jest od optymalnej.

Efekt niskiej podaży przy obserwowanym rekordowo wysokim popycie jest bardzo wyraźny wzrost cen mieszkań oferowanych przez deweloperów, który był obserwowany w ostatnich kwartałach.

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

Oferta lokali do sprzedaży na koniec czerwca 2022 r. wyniosła 51,0 tys. Powodem istotnego wzrostu oferty od końca 2021 r. była chęć rozpoczęcia inwestycji przed 1 lipca (wprowadzenie nowej ustawy deweloperskiej). Eksperti JLL szacują, że „realna” oferta na koniec czerwca wyniosła 43,2 tys. lokali. W rzeczywistości nowe projekty pojawią się w sprzedaży albo w końcówce 2022 roku, albo w pierwszych kwartałach 2023 roku. W 1Q 2022 r. wprowadzono do sprzedaży 13,5 tys. mieszkań, a w 2Q 2022 r. wprowadzono do sprzedaży 19 tys. jednostek, z czego „realnie” ok. 11,5 tys. z nich można traktować jako rzeczywistą nową podaż.

Liczba mieszkań w ofercie na 6 największych rynkach

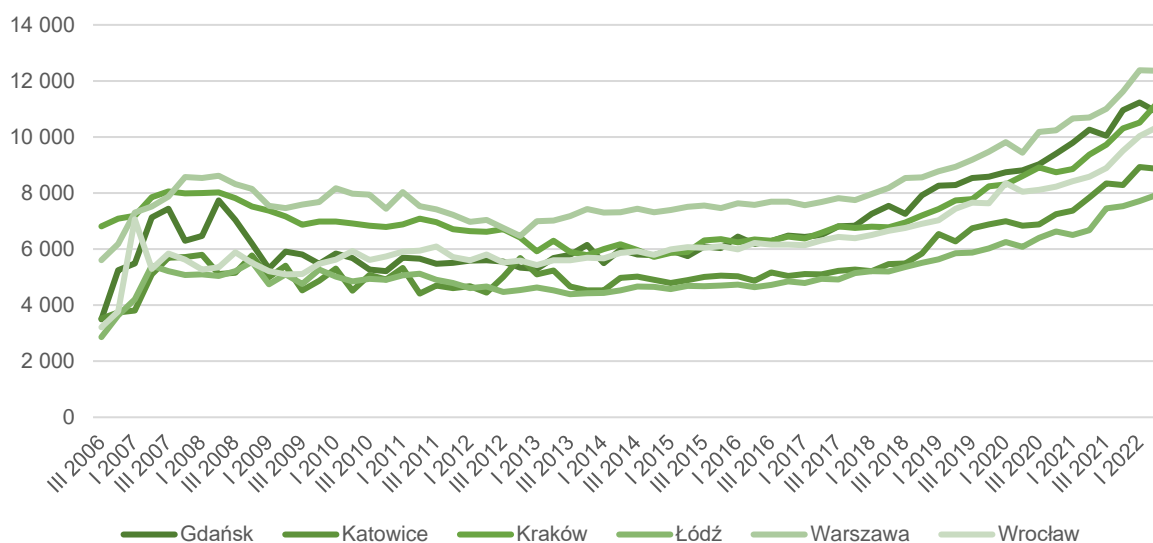


Źródło: Raporty kwartalne JLL „Rynek mieszkaniowy w Polsce”

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

Istotnie inną charakterystykę miała hossa ostatnich lat. Łącznie w trakcie 8-letniego okresu wzrostu, trwającego od 2013 r., ceny urosły o blisko 80%, a w samym 2021 r. o 16% r/r. W tym okresie ceny najmocniej wzrosły w Gdańsku (o 112%) oraz we Wrocławiu (o 85%), a najmniej w Łodzi (o 67%).

Ceny transakcyjne mieszkań na rynku pierwotnym



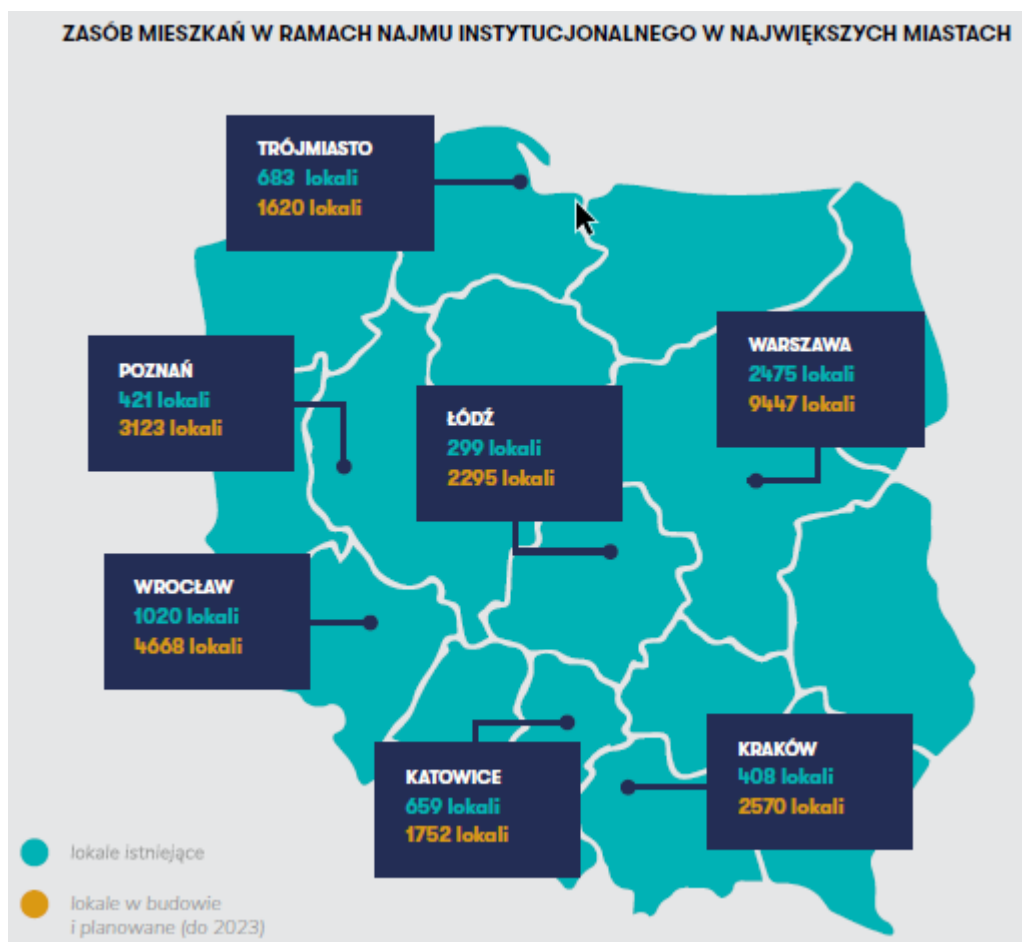
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP „Rynek nieruchomości - Informacja kwartalna”

Na rynkach, na których Emitent prowadzi działalność przez ostatnie 12 miesięcy (2Q 2021 – 2Q 2022) ceny transakcyjne rosły na każdym z nich. Zgodnie z danymi NBP największy wzrost zanotował Wrocław (+21%), Kraków i Łódź (+19%). Zmiana cen w Warszawie, Katowicach i Gdańsku była niższa i wyniosła odpowiednio +16%, +16% oraz +6%.

Średnia cena transakcyjna wg stanu na 2Q 2022 r. najwyższa była w Warszawie i wyniosła 12 368 zł, następnie w Krakowie (11 181 zł) oraz Gdańsku (10 903 zł). Ponad 10 tys. zł za mieszkanie trzeba było zapłacić także we Wrocławiu (10 338 zł). W Katowicach średnia cena była na poziomie 8 866 zł, a w Łodzi 7 929 zł.

Rynek PRS

Zgodnie z raportem ThinkCo całkowitą liczbę mieszkań na wynajem na polskim rynku szacuje się na ponad 1,2 mln lokali. Komercyjny rynek najmu instytucjonalnego stanowi niewielki ułamek tego zasobu i zaczyna dopiero powstawać w Polsce. Wg ekspertów z ThinkCo do końca lipca 2021 r. w Polsce oddano w sumie 7 266 lokali w formie najmu instytucjonalnego. Choć ich liczba nie robi wrażenia w skali kraju, ale dynamika rozwoju – już tak. Na etapie budowy lub przygotowania do realizacji znajduje się ponad 25 tys. mieszkań (wg danych na koniec lipca 2021 r.). Według zatwierdzonych planów inwestorskich zasób PRS powiększy się o co najmniej kolejne kilkanaście tysięcy lokali do ok. 2025 r., a ogłoszone plany długoterminowe (do 2028 r.) zakładają budowę dodatkowych 60 tys. mieszkań. Należy się spodziewać, że w perspektywie 5–7 lat zasób osiągnie ponad 90 tys. mieszkań, czyli 12-krotnie więcej niż obecnie. Szybki rozwój sektora jest możliwy dzięki kupowaniu całych projektów deweloperskich, również tych gotowych. Projekty skupiają się na największych miastach, które poza własnym dużym kapitałem demograficznym przyciągają licznych migrantów krajowych i zagranicznych, stanowiących naturalną grupę docelową PRS.



Źródło: ThinkCo „Przewodnik po PRS”, stan na lipiec 2021 r.

Pierwszym inwestorem instytucjonalnym w kraju był państwowy Fundusz Mieszkań na Wynajem, który w 2015 r. zakupił gotowe budynki wielorodzinne, a później zaczął kontraktować kolejne projekty. Dopiero wejście prywatnych firm/funduszy na rynek PRS spowodowało dynamiczny rozwój sektora. Kolejne firmy zaczęły ogłaszać i realizować projekty obejmujące często wielotysięczny zasób mieszkań. Wśród najgłośniejszych transakcji ostatnich lat można wymienić wejście na rynek szwedzkiego Heimstaden Bostad (ponad 2000 mieszkań w budowie i kolejne 8000 w planach) czy jednorazowy zakup ponad 1000 lokali przez fundusz inwestycyjny NREP. Niemiecki fundusz TAG Immobilien przejął dwie spółki deweloperskie i ogłosił plany zbudowania portfela 20 tys. mieszkań na wynajem. Swoją pozycję umocniło Resi4Rent, przejmując od Funduszu Mieszkań na Wynajem tytuł największego operatora PRS w Polsce. Poza wielkimi inwestycjami obserwowana jest także aktywność polegająca na przejmowaniu niewielkich pakietów mieszkań w licznych projektach. Wg ekspertów ThinkCo powodów popularności rynku najmu w Polsce można doszukiwać się w niższych kosztach, wyższym poziomie zwrotów z inwestycji oraz mniejszej konkurencji niż na bardziej rozwiniętych rynkach zachodnich.

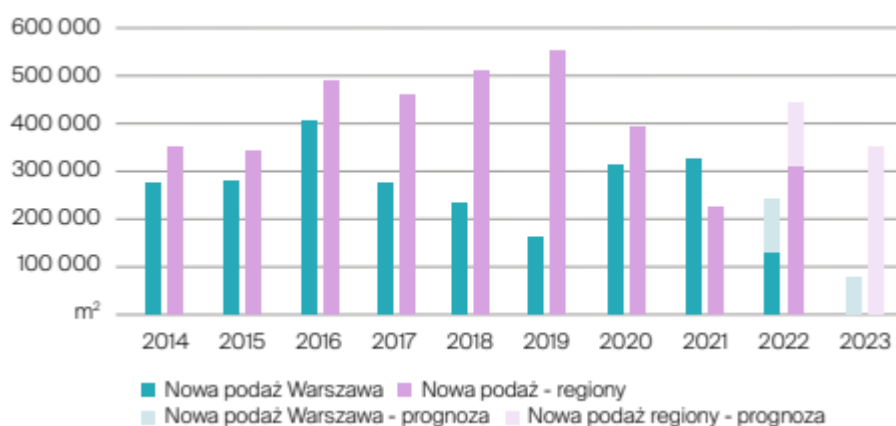
Charakterystyczna dla Polski jest kluczowa rola zagranicznych funduszy inwestycyjnych. Dotychczasowe działania spółek z sektora polegały na skupowaniu istniejącego już zasobu lokali w budowie lub na transakcjach typu forward purchase i forward funding. Współpraca między inwestorami PRS a deweloperami przebiega w zróżnicowany sposób – są przykłady niezależnych zakupów pakietów mieszkań oraz przejmowania części lub całości udziałów w spółce.

Zgodnie z danymi JLL, polski sektor living, obejmujący segment PRS, osiągnął w 2021 r. rekordową wartość transakcji na poziomie 665 mln EUR. Tym samym kwota alokowanego kapitału była większa ponad dwukrotnie niż wartość poprzednio rekordowego roku 2019, natomiast przekroczenie wolumenu z 2020 roku było większe o ponad 150%. Stopy kapitalizacji dla najlepszych obiektów dla budynków wielorodzinnych w transakcji forward pozostały stabilne i wynosiły szacunkowo 4,75% w Warszawie i 5,00% w miastach regionalnych.

Rynek biurowy

Zgodnie z danymi Knight Frank na koniec czerwca 2022 r. całkowita podaż na dziewięciu głównych rynkach biurowych w Polsce osiągnęła poziom ponad 12,6 mln m², w tym 6,27 mln m² przypadało na rynek warszawski. W 2021 r. deweloperzy oddali do użytku ponad 550 tys. m² powierzchni biurowej, z czego 60% w Warszawie. Wśród miast regionalnych najwyższy wzrost zasobów w 2021 r. odnotował rynek trójmiejski. W 1H 2022 r. w całej Polsce oddano do użytku ponad 437 tys. m². Najwięcej, ok. 29% powierzchni oddano w Warszawie, następnie ok. 27% w Katowicach.

Najwięcej powierzchni w budowie na koniec czerwca 2022 r. było na rynku warszawskim (251 tys. m²), choć był to najniższy wolumen od dekady. Podobnie wyglądała sytuacja na rynkach regionalnych, gdzie w budowie było łącznie niemal 562 tys. m², gdzie połowa tego wolumenu była realizowana w dwóch miastach - w Krakowie – 170 tys. m² oraz we Wrocławiu – 103 tys. m². Większość powierzchni biurowej w budowie ma zostać dostarczona w 2023 r., a oddanie do użytku 23% biur zaplanowane jest na rok 2022. Roczna podaż biurową w Warszawie i miastach regionalnych wraz z prognozą na lata 2022-2023 przedstawiono na wykresie poniżej:



Źródło: Knight Frank „Rynek nieruchomości komercyjnych”

Według ekspertów Knight Frank, w ostatnich kwartałach zauważalne stało się wstrzymywanie się deweloperów z decyzjami dotyczącymi rozpoczynania kolejnych budów, zarówno w Warszawie jak i w miastach regionalnych. W 2021 roku decyzje te wynikały w dużym stopniu z bardzo wysokiej podaży dostępnych biur i umiarkowanego popytu, na który wpływ miały jeszcze warunki pandemiczne. W 2022 r. do tych argumentów dołączyły konsekwencje wojny w Ukrainie - rosnące ceny materiałów budowlanych, przerwane łańcuchy dostaw oraz podnoszone przez RPP roku stopy procentowe (zwiększające koszty m.in. kredytów budowlanych). Konsekwencją tego może być zahamowanie przyrostu nowo budowanej podaży w miastach regionalnych, a w Warszawie może doprowadzić do wystąpienia luki podażowej.

Całkowity wolumen transakcji najmu zawartych w 2021 r. wyniósł około 1,24 mln m², co stanowi wzrost o 4% w porównaniu do 2020 r. oraz spadek o 21% w porównaniu do 2019 r. Niewiele ponad połowa rocznego popytu zarejestrowana była w Warszawie (646 tys. m²), a pozostała część – w miastach regionalnych, wśród których prym

wiodły Kraków (156 tys. m² najmu), Wrocław (135 tys. m²) i Trójmiasto (108 tys. m²). Aktywność najemców na rynku biurowym w pierwszym półroczu 2022 r. była znacznie wyższa niż w analogicznym okresie 2021 roku. Od stycznia do czerwca 2022 roku przedmiotem najmu było blisko 829 tys. m², co stanowi wzrost o 61%. Ponad 58% powierzchni wynajęto w Warszawie, zaś pozostałą część (343 tys. m²) w miastach regionalnych, gdzie najwyższy popyt odnotowano we Wrocławiu i w Krakowie.

Osiągnięty popyt miał bezpośredni wpływ na wskaźnik pustostanów, który dla największych miast biznesowych w Polsce wynosił 13,6% na koniec czerwca 2022 roku (ok. 1,71 mln m² powierzchni dostępnej od zaraz) i spadł o 0,3 pp. kw/kw (wzrost o 0,6 pp. r/r).

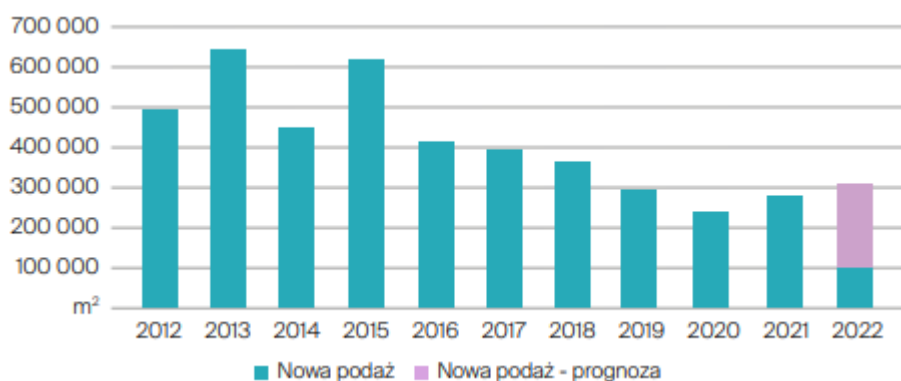
Czynsze wywoławcze na koniec czerwca 2022 r., zarówno w miastach regionalnych jak i w Warszawie pozostały na relatywnie stabilnym poziomie, z tendencją do wzrostu stawek w przypadku najlepszych nieruchomości o 0,25-0,5 EUR/m²/miesiąc. Stawki wyjściowe w Centralnym Obszarze Biznesu w Warszawie kształtowały się w przedziale 20-25 EUR/ m²/miesiąc, przy czym za najlepsze powierzchnie biurowe na najwyższych piętrach nowoczesnych wież osiągały nawet 27-28 EUR/ m²/miesiąc. W pozostałych lokalizacjach centralnych stawki wahały się od 15 do 24 EUR/m²/miesiąc, zaś poza centrum wynosiły od 10 do 16 EUR/m²/miesiąc. W miastach regionalnych miesięczne wywoławcze stawki wahały się od 8 do 16 EUR/m²/miesiąc, w niektórych lokalizacjach osiągając wyższe kwoty. Zgodnie z przewidywaniami ekspertów Knight Frank, we wszystkich projektach należy oczekiwać wzrostu stawek eksploatacyjnych, z powodu inflacji cenowej usług i mediów.

Rynek handlowy

Rok 2021 w sektorze handlowym był pod silnym wpływem pandemii COVID-19. Rok upłynął pod znakiem kolejnych „lockdownów” – jednego wprowadzonego jeszcze w 2020 i utrzymanego w styczniu oraz drugiego wprowadzonego w marcu i zakończonego w pierwszych dniach maja. Ograniczyły one funkcjonowanie centrów handlowych z wyjątkiem m.in. sklepów spożywczych, aptek i drogerii, salonów prasowych czy księgarni. Badania odwiedzalności przeprowadzone przez Polską Radę Centrów Handlowych pokazały, że w 1Q 2021 r. w trzech tygodniach, w których działalność centrów handlowych była w pełni dozwolona, po ponad dwóch miesiącach lockdownu, odwiedzalność centrów handlowych szacowano na około 70-75% poziomu z analogicznego okresu 2019 roku, który był ostatnim przedpandemicznym okresem. Od maja 2021 r., który był pierwszym miesiącem po czwartym lockdownie, do grudnia 2021 roku średnia odwiedzalność centrów handlowych wykazywała trend wzrostowy i wyniosła odpowiednio 92% i 127% w porównaniu do 2019 i 2020 r. W pierwszym kwartale 2022 r. odwiedzalność centrów handlowych była na poziomie nieznacznie niższym w porównaniu z analogicznym okresem 2019 r., natomiast w drugim kwartale przewyższała wartości z 2019 r. Obroty w centrach handlowych w styczniu i w lutym 2022 roku osiągnęły poziomy odpowiednio 87,6% i 95% w porównaniu do analogicznych miesięcy 2019 roku, a obroty w kwietniu i maju 2022 roku były wyższe odpowiednio o 13,4% i 16,2% w porównaniu do analogicznych miesięcy 2019 roku. Na podniesienie odwiedzalności i obrotów wpłynęła m.in. obecność dodatkowych konsumentów pochodzących z Ukrainy, którzy przyjechali do Polski po wybuchu wojny w lutym 2022 r.

Dzięki ponad 279 tys. m² GLA podaży rocznej w 2021 r. oraz 100 tys. m² GLA w 1H 2022 r., łączne zasoby powierzchni w centrach handlowych na koniec czerwca 2022 r. wzrosły do ponad 12,3 mln m² GLA, a nasycenie do 320 m²/1 000 mieszkańców. Zdecydowana większość nowej podaży z tych lat dotyczy małych miast (poniżej 100 tys. mieszkańców). Fakt ten odzwierciedla postępującą zmianę struktury formatów handlowych na polskim rynku i przesunięcie uwagi inwestorów w kierunku mniejszych miast.

Na koniec czerwca 2022 r. w budowie pozostawało ok. 333 tys. m² powierzchni handlowej, z czego większość (210 tys. m²) ma zostać ukończona w 2022 r. Tempo i struktura przyrostu podaży powierzchni handlowej, zlokalizowanej głównie w małych projektach, a także możliwe opóźnienia w terminach oddania do użytku nowych obiektów mogą skutkować tym, że 2022 rok będzie kolejnym rokiem z nową podażą na poziomie zbliżonym do średniej z ostatnich 5 lat wynoszącej ponad 300 tys. m². Wykres przedstawiający roczną podaż powierzchni handlowej w Polsce ujawniono poniżej:



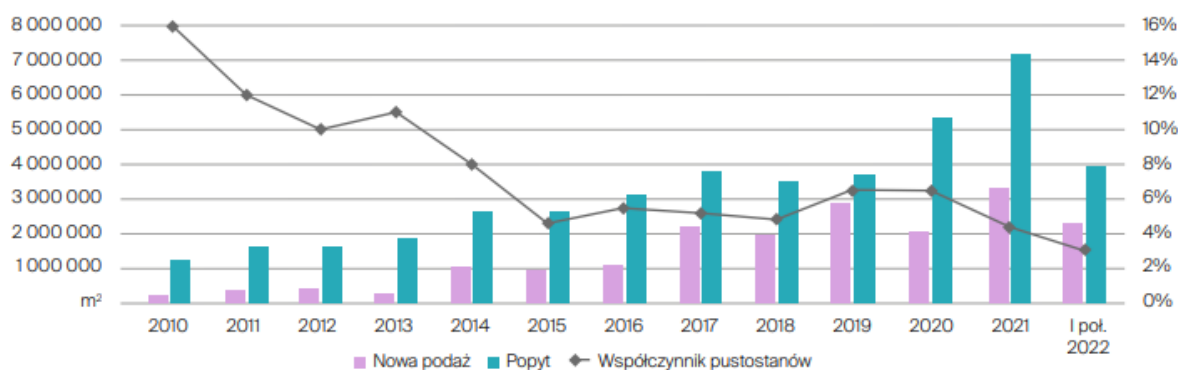
Źródło: Knight Frank „Rynek nieruchomości komercyjnych”

Negatywny wpływ pandemii na sektor centrów handlowych pokazuje badanie pustostanów przeprowadzone na przełomie lipca i sierpnia 2021 roku. W 8 największych aglomeracjach wskaźnik pustostanów w centrach handlowych wzrósł w ciągu 12 miesięcy z 4,8% do 5,3%. Powodem wzrostu jest m.in. w osłabiona kondycja niektórych najemców i wymuszone nią wycofanie się ich z centrów handlowych, a także w zmianę strategii biznesowej i zmniejszanie powierzchni lokali lub też całkowite wycofanie się z polskiego rynku. Ponadto, dwucyfrowa inflacja i prognozy jej dalszego wzrostu oraz idący za tym wzrost kosztów działalności i spadek nastrojów konsumenckich negatywnie oddziałują na rynek handlowy.

Rynek magazynowy

Zgodnie z raportem Knight Frank, rynek powierzchni przemysłowo-logistycznych jest obecnie jednym z najszybciej rozwijających się sektorów w polskiej gospodarce. Całkowita podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce na koniec czerwca 2022 r. osiągnęła poziom 26,1 mln m². Rynkami z największymi zasobami powierzchni magazynowej w Polsce pozostają: Warszawa, która oferuje ponad 5,5 mln m² (21% całkowitych zasobów) oraz region Górnego Śląska (17%) oraz Polski Centralnej (15%).

W całym 2021 r. deweloperzy ukończyli inwestycje o łącznej powierzchni ok. 3,3 mln m², co jest rekordowym rocznym wynikiem w historii polskiego rynku powierzchni przemysłowych i logistycznych. Było to o ponad 1 mln m² więcej niż w roku 2020 r. Najwięcej zasobów nowej podaży powstało na terenie Górnego Śląska, Warszawy (strefa I i II) oraz w obszarze rynków wschodzących. W 1H 2022 r. na polski rynek magazynowy trafiło kolejne 2,4 mln m² nowej powierzchni. Stanowi to najwyższy półroczny wolumen nowej podaży. Największą ilość ukończonych projektów w pierwszych sześciu miesiącach 2022 r. deweloperzy zrealizowali w regionie Wielkopolski, Polski Centralnej, Dolnego i Górnego Śląska.



Źródło: Knight Frank „Rynek nieruchomości komercyjnych”

Ostatnie kwartały upłynęły pod znakiem wysokiego wolumenu powierzchni w budowie. Na koniec czerwca 2022 r. wyniósł on 4,35 mln m², o 20% więcej niż przed rokiem, ale 10% mniej niż 1Q 2022 r. Obecnie najwięcej powierzchni buduje się na rynkach wschodzących, gdzie realizowane jest ponad 1 340 tys. m² nowej powierzchni, następnie na obszarze Polski zachodniej (700 tys. m²) oraz Górnego Śląska (680 tys. m²).

O dynamicznym rozwoju sektora magazynowego w Polsce decyduje silny popyt na powierzchnię magazynową, który w wyniku post-pandemicznych trendów oraz dalszego rozwoju sektora e-commerce, kolejny rok z rzędu zanotował rekordowy wynik wynajętej powierzchni. W roku 2021 padł rekord pod względem wolumenu popytu brutto i wyniósł aż 7,1 mln m², co jest najwyższym wynikiem w historii rynku. W porównaniu do roku 2020 wolumen popytu brutto był wyższy o ok. 1,8 mln m². W 1H 2022 r. wynajęto 3,8 mln m².

Pomimo rekordowej ilości nowej podaży dostarczonej na rynek, wskaźnik pustostanów na koniec czerwca 2022 r. osiągnął poziom 3,2%. Był to najniższy poziom współczynnika powierzchni niewynajętej w historii rynku.

Na głównych rynkach magazynowych w Polsce odnotowano wzrost stawek czynszów wywoławczych w pierwszym półroczu 2022 roku. Wg ekspertów Knight Frank należy oczekiwać, że trend ten utrzyma się również w kolejnych kwartałach. Najdroższym rynkiem pozostaje Warszawa, gdzie czynsz wywoławczy w granicach administracyjnych miasta wynosi 4,50–6,75 EUR/ m²/miesiąc, natomiast w strefie II – 3,80–4,50 EUR/ m²/miesiąc. Poza Warszawą, w największych rejonach czynsze wywoławcze kształtowały się na poziomie 2,80–4,20 EUR/ m²/miesiąc, natomiast na rynkach wschodzących – 3,60–4,30 EUR/m²/miesiąc.

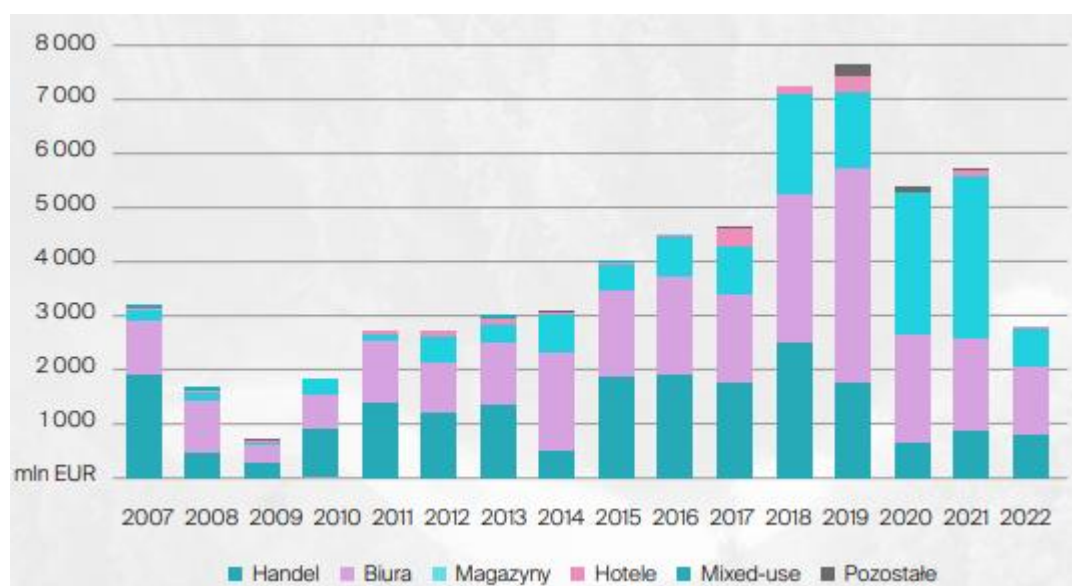
Rynek inwestycyjny sektora komercyjnego

Wartość kapitału zainwestowanego w polskie nieruchomości komercyjne w 2021 roku osiągnęła poziom wyższy niż w 2020 roku. W Polsce ulokowano około 5,75 mld EUR, tj. o niemal 7% więcej niż w roku ubiegłym. Stanowi to jednocześnie trzeci najlepszy wynik (po 2018 i 2019 roku) w niemal 25-letniej historii polskiego rynku inwestycyjnego. Co więcej, niedobór gotowych projektów w niektórych sektorach (przede wszystkim PRS) sprawił, że wzrosła skala zakupów typu forward funding, które w 2021 roku wyniosły dodatkowo niemal 600 mln EUR. Największa skala transakcji była obserwowana w sektorze magazynowym (3 mld EUR), co jest rekordowym wynikiem w historii i wyższym o 0,5 mld EUR niż w 2020 r. Aktywa biurowe utrzymały zainteresowanie funduszy pomimo ograniczonej oferty dostępnej na sprzedaż, w ramach transakcji zmieniono właścicieli biur o wartości 1,7 mld EUR (spadek o 0,3 mld EUR r/r). W porównaniu z 2020 rokiem widać było lekkie ożywienie w sektorze handlowym, gdzie transakcje opiewały na kwotę 0,9 mld EUR (+0,2 mld EUR r/r). Popyt ze strony inwestorów w tym sektorze ukierunkowany był m.in. na parki handlowe.

Kapitał z krajów europejskich dominował w 2021 roku. Inwestorzy m.in. z Niemiec, Francji czy Europy Środkowo-Wschodniej (np. Czech, Słowacji, Węgier) stanowili ponad 50% rocznego wolumenu transakcji. Na kolejnych pozycjach znalazły się Ameryka Północna (26%) oraz Azja (10%).

W 1H 2022 r. wolumen transakcji przekroczył 2,9 mld EUR, co było wynikiem wyższym o 40% niż 1H 2021 r. Niemal połowa półrocznego wolumenu transakcji inwestycyjnych w Polsce przypadła na sektor biurowy. Należy podkreślić, że wolumen inwestycyjny w pierwszej połowie 2022 roku tworzyły transakcje, których procesy negocjacyjne rozpoczęły się jeszcze w 2021 roku, a więc rynek nie odnotował jeszcze konsekwencji wybuchu wojny w Ukrainie. Eksperci Knight Frank oczekują, że skutki tego konfliktu będą widoczne nie wcześniej niż w trzecim kwartale 2022 roku, ponieważ wielu inwestorów po wybuchu wojny zdecydowało się przyjąć strategię „wait and see”.

Roczny wolumen transakcji inwestycyjnych w Polsce przedstawia poniższy wykres:



Źródło: Knight Frank „Rynek nieruchomości komercyjnych”

W 2021 r. obserwowano tendencję do kompresji (spadku) stóp kapitalizacji za najlepsze aktywa zarówno magazynowe jak i biurowe, a pierwsze półrocze 2022 r. przyniosło ich stabilizację. Stopy kapitalizacji dla obiektów typu prime w Polsce wynosiły: 4,25-4,50% dla magazynów, 4,50-4,75% dla budynków biurowych oraz 5,25% dla najlepszych obiektów handlowych.

Eksperci Knight Frak oczekują, że w druga połowa 2022 r. na nastroje inwestorów na polskim rynku będzie miała wpływ sytuacja gospodarcza w Polsce i na świecie oraz konsekwencje wysokiej inflacji i podnoszonych stóp procentowych przez banki centralne. Wojna w Ukrainie i niepewność związana z jej dalszym wpływem na sytuację w Polsce mogą negatywnie wpłynąć na nastroje inwestorów i obniżyć wolumeny inwestycyjne. Z drugiej strony sprzedający mogą być bardziej skłonni do nieznacznych renegocjacji cenowych, a duża część inwestorów zapowiada potencjalny powrót do zakupów po sezonie wakacyjnym.

6.3. PODSTAWY WSZEKICH OŚWIADCZEŃ EMITENTA DOTYCZĄCYCH JEGO POZYCJI KONKURENCYJNEJ

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

- Raporty Knight Frank „Rynek nieruchomości komercyjnych”, w zakresie informacji o rynku biurowym, handlowym i magazynowym w Polsce;
- Raporty JLL „Rynek mieszkaniowy w Polsce” w zakresie informacji o rynku mieszkaniowym w Polsce oraz „Rynek inwestycyjny w Europie Środkowo-Wschodniej” w zakresie informacji o inwestycjach w sektorze nieruchomości komercyjnych;
- Raport ThinkCo „Przewodnik po PRS” w zakresie informacji o rynku PRS w Polsce;
- Raporty NBP „Rynek nieruchomości - Informacja kwartalna” w zakresie informacji o rynku mieszkaniowym w Polsce;
- Raporty bieżące oraz okresowe giełdowych spółek deweloperskich w zakresie danych finansowych oraz danych sprzedażowych lokali.

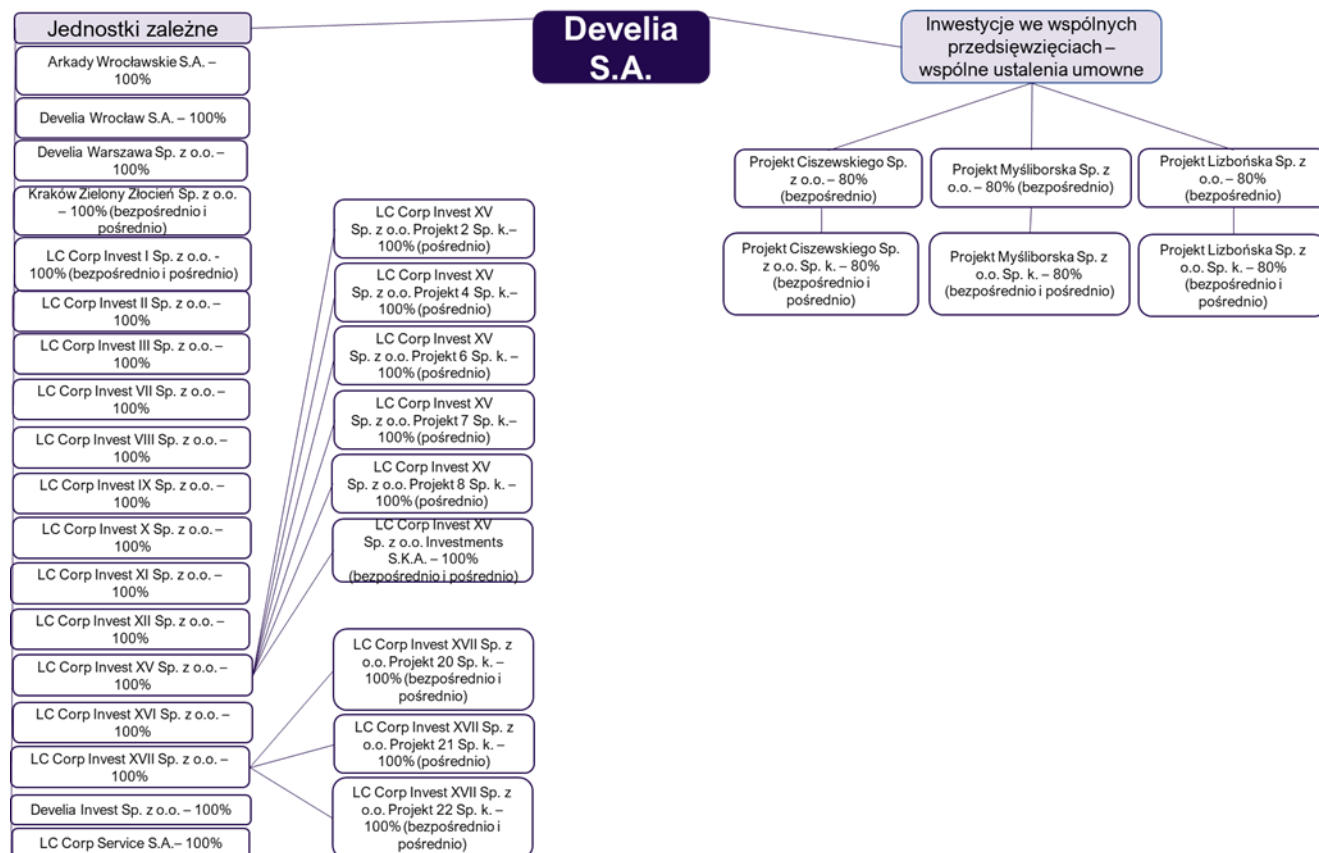
7. STRUKTURA ORGANIZACYJNA

7.1. GRUPA EMITENTA

Według stanu na Datę Prospektu, w skład Grupy Kapitałowej Emitenta wchodzi Emitent jako podmiot dominujący oraz spółki bezpośrednio lub pośrednio zależne od Emitenta. Ponadto, Emitent posiada udziały we wspólnych przedsięwzięciach – wspólnych ustaleniach umownych (wraz z Grupo Lar). Spółki zależne Emitenta podlegają konsolidacji metodą pełną, natomiast inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach – wspólne ustalenia umowne są wyceniane metodą praw własności.

Emitent dokonał oceny kontroli/współkontroli nad podmiotami zgodnie z MSSF 10 i MSSF 11. W umowie joint venture zawartej z Grupo Lar Holding Polonia sp. z o.o. zostały szczegółowo opisane ścieżki decyzyjne dla każdego z kluczowych organów spółek (Zgromadzenie Wspólników, Steering Committee, Zarząd). Zgodnie z tymi postanowieniami, w trakcie podejmowania wszystkich istotnych decyzji w zakresie działalności spółek wymagana jest jednomyślność obu stron zaangażowanych w joint venture. Na podstawie przeprowadzonej analizy, uwzględniając wskazane powyżej ustalenia umowne, Zarząd Emitenta dokonał oceny, że wymienione w HIF jednostki współzależne są traktowane zgodnie z MSSF 11 jako inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach – wspólne ustalenia umowne, a w rezultacie są wyceniane metodą praw własności.

Strukturę organizacyjną Grupy Kapitałowej Emitenta przedstawiono na poniższym schemacie. Wartości procentowe wskazane na schemacie oznaczają posiadany przez Emitenta udział w kapitale i w głosach na walnym zgromadzeniu / zgromadzeniu wspólników wskazanych podmiotów.



Źródło: Emitent

Przedmiotem działalności Grupy jest działalność deweloperska związana z prowadzonymi inwestycjami budowlanymi, przy czym przedmiotem działalności Emitenta odzwierciedlonym w systemie ewidencji REGON jest działalność holdingów finansowych, zarządzanie i kierowanie działalnością gospodarczą, działalność w zakresie zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek. Działalność Emitenta została przedstawiona szczegółowo w pkt. 6.1 Prospektu.

Działalność operacyjna Grupy jest prowadzona bezpośrednio przez Emitenta oraz przez spółki zależne, a także z wykorzystaniem inwestycji we wspólnych przedsięwzięciach – wspólnych ustaleń umownych, współkontrolowanych przez Emitenta i Grupo Lar Holding Polonia sp. z o.o..

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

Emitent nie jest zależny od innych jednostek w ramach Grupy Kapitałowej.

7.3. INNE PODMIOTY, W KTÓRYCH UCZESTNICZĄ PODMIOTY Z GRUPY EMITENTA

Podmioty z Grupy Emitenta nie uczestniczą w charakterze wspólników jakichkolwiek podmiotów, nie należących do Grupy Emitenta, poza udziałem w jednostkach współzależnych z udziałem hiszpańskiej grupy kapitałowej Grupo Lar („Grupo Lar”)

W dniu 20 października 2021 r. w wykonaniu warunkowej umowy współpracy joint venture z dnia 13 sierpnia 2021 r. zawartej przez Emitenta z Grupo Lar Holding Polonia sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie oraz CGLS sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w Warszawie, która została opisana w pkt. 14.1.1. Prospektu, po spełnieniu się wszystkich warunków z niej wynikających:

- (a) Emitent nabył od Grupo Lar Holding Polonia sp. z o.o. jako sprzedającego 80 udziałów Brightvell Investments Sp. z o.o. (obecnie Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o.) o wartości nominalnej 50,00 zł każdy, o łącznej wartości nominalnej 4.000,00 zł, dających łącznie 80% głosów na zgromadzeniu wspólników tej spółki oraz stanowiących łącznie 80% ogółu udziałów spółki; wskutek powyższego nabycia udziałów przez Emitenta, Emitent stał się wspólnikiem wspólnego przedsięwzięcia w spółce Brightvell Investments Sp. z o.o.,
- (b) Emitent nabył od Grupo Lar Holding Polonia sp. z o.o. jako sprzedającego 80 udziałów Rochster Investments Sp. z o.o. (obecnie Projekt Myśluborska Sp. z o.o.) o wartości nominalnej 50,00 zł każdy, o łącznej wartości nominalnej 4.000,00 zł, dających łącznie 80% głosów na zgromadzeniu wspólników tej spółki oraz stanowiących łącznie 80% ogółu udziałów spółki; wskutek powyższego nabycia udziałów przez Emitenta, Emitent stał się wspólnikiem wspólnego przedsięwzięcia w spółce Rochster Investments Sp. z o.o.
- (c) Emitent nabył od Grupo Lar Holding Polonia sp. z o.o. jako sprzedającego 80 udziałów CGL X Sp. z o.o. (obecnie Projekt Lizbońska Sp. z o.o.) o wartości nominalnej 50,00 zł każdy, o łącznej wartości nominalnej 4.000,00 zł, dających łącznie 80% głosów na zgromadzeniu wspólników tej spółki oraz stanowiących łącznie 80% ogółu udziałów spółki; wskutek powyższego nabycia udziałów przez Emitenta, Emitent stał się wspólnikiem wspólnego przedsięwzięcia w spółce CGL X Sp. z o.o.,
- (d) Emitent przystąpił do spółki Brightvell Investments Sp. z o.o. Sp. k. (obecnie Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o. Sp. k.) jako komandytariusz z sumą komandytową wynoszącą 1.000 zł, wnosząc jednocześnie wkład pieniężny w kwocie 8.230.950 zł; wskutek powyższego nabycia udziałów przez Emitenta, Emitent stał się wspólnikiem wspólnego przedsięwzięcia w spółce Brightvell Investments Sp. z o.o. Sp. k.,

- (e) Emitent przystąpił do spółki Rochster Investments Sp. z o.o. Sp. k. (obecnie Projekt Myśluborska Sp. z o.o. Sp.k.) jako komandytariusz z sumą komandytową wynoszącą 1.000 zł, wnosząc jednocześnie wkład pieniężny w kwocie 2.449.538 zł; wskutek powyższego nabycia udziałów przez Emitenta, Emitent stał się współnikiem wspólnego przedsięwzięcia w spółce Rochster Investments Sp. z o.o. Sp. k.,
- (f) Emitent przystąpił do spółki CGL X Sp. z o.o. Sp. k. (obecnie Projekt Lizbońska Sp. z o.o. Sp.k.) w kwocie 45.490.834,00 zł; wskutek powyższego nabycia udziałów przez Emitenta, Emitent stał współnikiem wspólnego przedsięwzięcia w spółce CGL X Sp. z o.o. Sp. k.

Powyższe czynności spowodowały powstanie powiązań organizacyjnych i kapitałowych Emitenta z Grupą Lar.

8. INFORMACJE O TENDENCJACH

8.1. INFORMACJE O TENDENCJACH

Zarząd Emitenta oświadcza, że od daty zakończenia ostatniego okresu sprawozdawczego, za który opublikowano zbadane przez biegłego rewidenta informacje finansowe, tj. 31 grudnia 2021 roku nie wystąpiły żadne istotne zmiany w perspektywach Emitenta. Na uwagę należy mieć konflikt zbrojny na terenie Ukrainy, który wybuchł pod koniec lutego 2022 r., a jego konsekwencje mogą wpływać na działalność Grupy Kapitałowej i przyszłe wyniki finansowe Grupy. Emitent opisał szczegółowo ryzyka z tym związane w poz. 4.1.1. Prospektu „Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy”.

W porównaniu do dnia 31.12.2021 r. nastąpiła istotna zmiana w strukturze bilansu Grupy, spowodowana sprzedażą budynku Sky Tower. W marcu 2022 r. Develia sfinalizowała transakcję sprzedaży wszystkich należących do niej udziałów (79,55%) w projekcie Sky Tower we Wrocławiu za cenę 82,392 mln euro. Pozostała część udziału w prawie własności Sky Tower, tj. 20,45% pozostanie w posiadaniu właścicieli wydzielonych lokali w budynku Sky Tower. W związku ze sprzedażą Sky Tower Grupa spłaciła kredyt finansujący tą inwestycję.

Po dniu bilansowym 31.12.2021 r. Emitent dokonał spłaty obligacji o wartości 68 496 tys. zł.

Ponadto, w 2Q 2022 r. Emitent dokonał wypłaty dywidendy akcjonariuszom w wysokości 201 401 tys. zł. Wypłata spowodowała obniżenie kapitału własnego Emitenta do kwoty 1 219 796 tys. zł (spadek o 180 613 tys. zł w porównaniu do 31.12.2021 r.).

W dniu 19.10.2022 r. Grupa wykupiła obligacje serii LCC191022OZ2 o wartości 20 mln zł zgodnie z terminem zapadalności.

8.2. INFORMACJE NA TEMAT JAKICHKOLWIEK ZNANYCH TENDENCJI, NIEPEWNYCH ELEMENTÓW, ŻAŻAŻ, ZOBOWIĄŻAŻ LUB ZDARZEŻ, KTÓRE WEDLE WSZELKIEGO PRAWDOPODOBIENIstwa MOGAŻ MIEĆ ZNACZĄCY WPŁYW NA PERSPEKTYWY EMITENTA PRZYNAJMNIEJ W CIĄGU BIEŻĄCEGO ROKU OBROTOWEGO

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

Zarząd Emitenta zidentyfikował na Dzień Prospektu potencjalne czynniki mające wpływ dla działalności Grupy w kolejnych okresach:

- tempo sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych w inwestycjach przewidzianych do ukończenia w perspektywie najbliższych kwartałów, uwzględniające możliwy spadek popytu na rynku mieszkaniowym wskutek niepewności klientów co do możliwych scenariuszy rozwoju aktualnej sytuacji gospodarczej i politycznej;
- dynamiczny wzrost stóp procentowych w Polsce z poziomu 0,1% do 6,75% oraz dalsze decyzje Rady Polityki Pieniężnej w zakresie stóp procentowych i ich wpływ na dostępność kredytów hipotecznych dla klientów Grupy oraz poziom kosztów finansowych Grupy;
- sytuacja finansowa kredytobiorców, w tym osłabienie ich zdolności kredytowej, a także polityka kredytowa banków odzwierciedlona w stanowisku UKNF z dnia 7 marca 2022 roku, a w konsekwencji ograniczenie dostępności kredytów mieszkaniowych;

- nadzwyczajny wzrost cen kluczowych surowców, powodujący wzrost cen dóbr kluczowych dla gospodarki, w tym cen robót budowlanych, usług, urządzeń oraz materiałów, oraz ograniczenia w dostępności materiałów budowlanych, urządzeń, usług oraz przerwanie lub zakłócenie ciągłości dostaw spowodowane trwającym konfliktem w Ukrainie;
- dobre perspektywy rozwoju segmentu PRS w Polsce;
- dalsze zakupy nowych gruntów pod kolejne inwestycje w celu utrzymania banku ziemi na poziomie adekwatnym do skali działalności oraz do strategii Grupy;
- trwający proces dezinwestycji projektów biurowych oraz handlowych w segmencie komercyjnym;
- prowadzone projekty JV w segmencie mieszkaniowym oraz komercyjnym;
- różnice kursowe związane ze zmiennością na rynku walutowym i ich niegotówkowy wpływ na wyniki segmentu komercyjnego;
- dostępność oraz koszt finansowania dłużnego w związku z ograniczonym popytem na rynku obligacji ze strony inwestorów instytucjonalnych.

9. PROGNOZY LUB OSZACOWANIA ZYSKÓW

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

10. ORGANY ADMINISTRACYJNE, ZARZĄDZAJĄCE I NADZORCZE

Zgodnie z Kodeksem Spółek Handlowych, organem zarządzającym w Spółce jest Zarząd, a organem nadzorującym Rada Nadzorcza. Opis zasad ładu korporacyjnego dotyczących Zarządu i Rady Nadzorczej został sporządzony na podstawie Statutu, Regulaminu Zarządu i Regulaminu Rady Nadzorczej Spółki.

10.1. ZARZĄD EMITENTA

Organem zarządzającym Spółki jest Zarząd.

10.1.1. Skład Zarządu

W skład Zarządu wchodzi od jednego do siedmiu członków. Członkowie Zarządu, w tym Prezes, są powoływani i odwoływani przez Radę Nadzorczą.

Kadencja członków Zarządu wynosi trzy lata. Ponowne powołania tej samej osoby na członka Zarządu są dopuszczalne na kadencje nie dłuższe niż trzy lata każda. Mandat członka Zarządu wygasa najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka Zarządu. Mandat członka Zarządu wygasa również wskutek śmierci, rezygnacji albo odwołania go ze składu Zarządu.

Członek Zarządu może być w każdym czasie odwołany. W przypadku odwołania członka Zarządu w czasie trwania kadencji i powołania w to miejsce innej osoby kadencja osoby nowo powołanej kończy się wraz z kadencją całego Zarządu. To samo dotyczy również przypadku odwołania całego Zarządu w toku kadencji i powołania nowego składu Zarządu, a także przypadku rozszerzenia składu Zarządu w toku kadencji o nowo powołanych członków.

10.1.2. Kompetencje Zarządu

Zarząd Spółki kieruje całokształtem działalności Spółki, reprezentuje Spółkę na zewnątrz. Do kompetencji Zarządu należą wszelkie sprawy nie zastrzeżone do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej.

10.1.3. Sposób funkcjonowania Zarządu

Uchwały Zarządu podejmowane są bezwzględną większością głosów, a każdy członek Zarządu dysponuje tylko jednym głosem. W przypadku Zarządu wieloosobowego, do składania oświadczeń w imieniu spółki wymagane jest współdziałanie dwóch członków Zarządu albo jednego członka Zarządu łącznie z prokurentem.

10.1.4. Członkowie Zarządu na Datę Prospektu

Na Datę Prospektu w skład Zarządu wchodzi trzech członków.

W tabeli poniżej przedstawiono podstawowe informacje na temat aktualnego składu Zarządu.

Tabela 23

Imię i nazwisko	Wiek	Stanowisko	Data objęcia funkcji w obecnej kadencji	Data upływu obecnej kadencji
Andrzej Oślizło	52 lata	Prezes Zarządu	01.07.2021	01.07.2024
Mariusz Poławski	46 lat	Wiceprezes Zarządu	01.07.2021	01.07.2024

Paweł Ruszczak	44 lata	Wiceprezes Zarządu	01.07.2021	01.07.2024
----------------	---------	--------------------	------------	------------

Źródło: Spółka, oświadczenia członków Zarządu

Mandaty wszystkich członków Zarządu wygasają najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka Zarządu, tj. za rok 2023.

Adres służbowy wszystkich członków Zarządu to: ul. Powstańców Śląskich 2-4, 53-333 Wrocław.

10.1.5. Życiorysy zawodowe członków Zarządu

Andrzej Oślizło

Andrzej Oślizło jest absolwentem Akademii Ekonomicznej w Katowicach (kierunek Ekonomia) oraz Politechniki Śląskiej w Gliwicach (kierunek Informatyka). Ukończył także studia MBA na European University w Montreux w Szwajcarii.

Od ponad 25 lat zarządza przedsięwzięciami biznesowymi w Polsce i na rynkach zagranicznych. Specjalizuje się w zarządzaniu przedsiębiorstwem, inwestycjach, fuzjach i przejęciach, a także strategiach, w szczególności ekspansji zagranicznej. W swojej karierze z sukcesem pełnił funkcję prezesa i członka zarządu spółek z branż: ICT, TSL, lotniczej, finansów i bankowości (m.in. Schenker Sp. z o.o., LOT S.A., Aviva S.A., Expander Advisors Sp. z o.o., Burietta Sp. z o.o. – Grupa Inelo). Jego doświadczenie zawodowe obejmuje także współpracę z funduszami Private Equity, m.in. Trinity Management i Innova Capital, z ramienia których pełnił funkcje nadzorcze i zarządcze w organach spółek portfelowych, a także odpowiadał za wzrost ich wartości i wyjścia kapitałowe.

Mariusz Poławski

Mariusz Poławski jest absolwentem magisterskich studiów menedżerskich na Wydziale Zarządzania Uniwersytetu Warszawskiego. Ukończył również kursy dotyczące ekonomiki projektów, zarządzania, psychologii przywództwa i nadzoru właścicielskiego.

Posiada blisko 20-letnie doświadczenie na stanowiskach menedżerskich. Od 2003 roku związany był z grupą kapitałową Marvipol, pełniąc funkcję dyrektora zarządzającego, dyrektora operacyjnego, członka zarządu oraz wiceprezesa zarządu. Przez 7 lat odpowiadał przede wszystkim za sektor mieszkaniowy i magazynowy, w tym m.in. za szeroko pojętą realizację i komercjalizację projektów deweloperskich.

Paweł Ruszczak

Paweł Ruszczak jest absolwentem Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie. Z branżą deweloperską związany od ponad 15 lat.

Piastował m.in. funkcje członka zarządu i dyrektora finansowego Grupy Archicom oraz dyrektora finansowego Orco Poland Sp. z o.o., polskiej spółki Orco Property Group SA. Wcześniej pracował w sektorze bankowym dla takich podmiotów jak AmerBank Polska oraz Raiffeisen Bank Polska S.A.

10.1.6. Funkcje pełnione przez członków Zarządu w innych spółkach

Poniżej przedstawiono informacje na temat innych spółek kapitałowych i osobowych, w których członkowie Zarządu: (i) pełnią funkcje w organach zarządzających lub nadzorczych, lub (ii) posiadają akcje/udziały (ze względu na ciągłą zmienność drobnych pakietów akcji w przypadku spółek notowanych na GPW lub na innym rynku

regulowanym w Polsce lub za granicą wskazano jedynie te spółki, w których posiadane przez danego członka Zarządu udziały lub akcje zapewniają więcej niż 1% głosów na walnym zgromadzeniu takiej spółki), lub (iii) są współnikami. Zadania wykonywane przez członków Zarządu we wskazanych poniżej podmiotach nie mają istotnego znaczenia dla Emitenta, z wyjątkiem zadań wykonywanych przez członków Zarządu w spółkach celowych powoływanych w zakresie działalności przedsiębiorstwa Emitenta w celu realizacji konkretnych projektów deweloperskich.

Tabela 24

Imię i nazwisko	Spółka	Pełniona funkcja
Andrzej Oślizło	Arkady Wrocławskie S.A.	Wiceprezes Zarządu
	Develia Wrocław S.A.	Członek Rady Nadzorczej
	Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	Wiceprezes Zarządu
	Develia Warszawa Sp. z o.o.	Prezes Zarządu
	LC Corp Invest I Sp. z o.o.	Wiceprezes Zarządu
	LC Corp Invest II Sp. z o.o.	Prezes Zarządu
	LC Corp Invest VII Sp. z o.o.	Prezes Zarządu
	LC Corp Invest VIII Sp. z o.o.	Prezes Zarządu
	LC Corp Invest IX Sp. z o.o.	Prezes Zarządu
	LC Corp Invest X Sp. z o.o.	Prezes Zarządu
	LC Corp Invest XI Sp. z o.o.	Wiceprezes Zarządu
	LC Corp Invest XII Sp. z o.o.	Prezes Zarządu
	LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	Prezes Zarządu
	LC Corp Invest XV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 2 Sp.k.	Prezes Zarządu Komplementariusza
	LC Corp Invest XV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 4 Sp.k.	Prezes Zarządu Komplementariusza
	LC Corp Invest XV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 6 Sp.k.	Prezes Zarządu Komplementariusza

	LC Corp Invest XV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 7 Sp.k.	Prezes Zarządu Komplementariusza
	LC Corp Invest XV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 8 Sp.k.	Prezes Zarządu Komplementariusza
	LC Corp Invest XV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Investments S.K.A.	Prezes Zarządu Komplementariusza
	LC Corp Invest XVI Sp. z o.o.	Wiceprezes Zarządu
	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	Prezes Zarządu
	LC Corp Invest XVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 20 Sp.k.	Prezes Zarządu Komplementariusza
	LC Corp Invest XVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 21 Sp.k.	Prezes Zarządu Komplementariusza
	LC Corp Invest XVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 22 Sp.k.	Prezes Zarządu Komplementariusza
	LC Corp Service S.A.	Prezes Zarządu
	Develia Invest Sp. z o.o.	Prezes Zarządu
	B&L Investment Sp. z o.o.	Wspólnik
	M&A Investments Sp. z o.o. w likwidacji	Wspólnik spółki będącej wspólnikiem
	Aban Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Alternatywna Spółka Inwestycyjna Spółka Komandytowa	Komandytariusz
	Burietta Sp. z o.o.	Członek Rady Nadzorczej
Mariusz Poławski	Arkady Wrocławskie S.A.	Członek Rady Nadzorczej
	Develia Wrocław S.A.	Wiceprezes Zarządu
	Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	Prezes Zarządu

	Develia Warszawa Sp. z o.o.	Wiceprezes Zarządu
	LC Corp Invest III Sp. z o.o.	Prezes Zarządu
	LC Corp Invest VII Sp. z o.o.	Wiceprezes Zarządu
	LC Corp Invest VIII Sp. z o.o.	Wiceprezes Zarządu
	LC Corp Invest IX Sp. z o.o.	Wiceprezes Zarządu
	LC Corp Invest X Sp. z o.o.	Wiceprezes Zarządu
	LC Corp Invest XII Sp. z o.o.	Wiceprezes Zarządu
	LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	Wiceprezes Zarządu
	LC Corp Invest XV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 2 Sp.k.	Wiceprezes Zarządu Komplementariusza
	LC Corp Invest XV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 4 Sp.k.	Wiceprezes Zarządu Komplementariusza
	LC Corp Invest XV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 6 Sp.k.	Wiceprezes Zarządu Komplementariusza
	LC Corp Invest XV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 7 Sp.k.	Wiceprezes Zarządu Komplementariusza
	LC Corp Invest XV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 8 Sp.k.	Wiceprezes Zarządu Komplementariusza
	LC Corp Invest XV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Investments S.K.A.	Wiceprezes Zarządu Komplementariusza
	LC Corp Service S.A.	Wiceprezes Zarządu
	Daave Sp. z o.o.	Wspólnik
	Fast 5 Sp. z o.o.	Wspólnik
	Unication Sp. z o.o.	Wspólnik
	Kingdom Innovation Lab Ltd.	Dyrektor
Paweł Ruszczak	Arkady Wrocławskie S.A.	Prezes Zarządu

	Develia Wrocław S.A.	Wiceprezes Zarządu
	LC Corp Invest I Sp. z o.o.	Prezes Zarządu
	LC Corp Invest II Sp. z o.o.	Wiceprezes Zarządu
	LC Corp Invest XI Sp. z o.o.	Prezes Zarządu
	LC Corp Invest XVI Sp. z o.o.	Prezes Zarządu
	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	Wiceprezes Zarządu
	LC Corp Invest XVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 20 Sp.k.	Wiceprezes Zarządu Komplementariusza
	LC Corp Invest XVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 21 Sp.k.	Wiceprezes Zarządu Komplementariusza
	LC Corp Invest XVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 22 Sp.k.	Wiceprezes Zarządu Komplementariusza
	LC Corp Service S.A.	Członek Rady Nadzorczej
	Develia Invest Sp. z o.o.	Wiceprezes Zarządu
	Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Projekt Ciszewskiego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Członek Zarządu Komplementariusza
	Projekt Myśliborska Sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Projekt Myśliborska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Członek Zarządu Komplementariusza
	Projekt Lizbońska Sp. z o.o.	Członek Zarządu
	Projekt Lizbońska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Członek Zarządu Komplementariusza

Źródło: oświadczenia członków Zarządu

10.2. RADA NADZORCZA

Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności.

10.2. 1. Skład Rady Nadzorczej

W skład Rady Nadzorczej wchodzi od pięciu do siedmiu członków. W tych granicach liczbę członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie, jednakże, gdy choćby jeden z członków Rady Nadzorczej jest wybierany w drodze głosowania grupami (tj. w trybie art. 385 § 5-9 Kodeksu spółek handlowych), Rada Nadzorcza powołana w takim przypadku składa się z sześciu członków.

Kadencja członków Rady Nadzorczej wynosi trzy lata. Członkowie Rady Nadzorczej powoływani są przez Walne Zgromadzenie. Uchwała o powołaniu członka Rady Nadzorczej może określać jego funkcję w Radzie. Ponowne powołania tej samej osoby na członka Rady Nadzorczej są dopuszczalne na kadencje nie dłuższe niż trzy lata każda.

Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka Rady. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa także wskutek śmierci, rezygnacji albo odwołania go ze składu Rady Nadzorczej. Członek Rady Nadzorczej może być w każdym czasie odwołany. W przypadku odwołania członka Rady Nadzorczej w toku kadencji i powołania w to miejsce innej osoby, kadencja osoby nowo powołanej kończy się wraz z kadencją całej Rady. To samo dotyczy również przypadku odwołania całej Rady w toku kadencji i powołania nowego składu Rady Nadzorczej, a także przypadku rozszerzenia składu Rady w toku kadencji o nowo powołanych członków.

10.2. 2. Członkowie Rady Nadzorczej spełniający kryterium niezależności

Co najmniej dwóch członków Rady Nadzorczej spełnia kryteria niezależności określone w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW 2021, a ponadto większość członków Komitetu Audytu spełnia kryteria niezależności określone w Ustawie o Biegłych Rewidentach.

Kryteria niezależności powinny być zgodne z Załącznikiem II do Zalecenia Komisji lub regulacjami, które weszły w życie, zastępując Załącznik II do Zalecenia Komisji, z uwzględnieniem dodatkowych wymogów wynikających z Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021. Ponadto, tak długo, jak Spółka jest podmiotem, do którego stosuje się przepisy Ustawy o Biegłych Rewidentach dotyczące składu oraz funkcjonowania Komitetu Audytu, przynajmniej dwóch członków Rady Nadzorczej powinno spełniać warunki niezależności dla członków rad nadzorczych w rozumieniu Ustawy o Biegłych Rewidentach. Kandydat na niezależnego członka Rady Nadzorczej składa Spółce, przed jego powołaniem do składu Rady Nadzorczej, pisemne oświadczenie o spełnieniu kryteriów niezależności. W przypadku wystąpienia sytuacji, w wyniku której dany członek Rady Nadzorczej przestanie spełniać kryterium niezależności, taki członek Rady Nadzorczej zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadomienia o tym Spółki.

Na Datę Prospektu, zgodnie ze złożonymi oświadczeniami, Jacek Osowski, Piotr Borowiec, Piotr Kaczmarek, Robert Pietryszyn, Piotr Pinior oraz Filip Gorczyca spełniają określone powyżej kryteria niezależności.

10.2. 3. Kompetencje Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza sprawuje nadzór nad działalnością Spółki w zakresie ustalonym przepisami kodeksu spółek handlowych i niniejszego Statutu. Do kompetencji Rady Nadzorczej, oprócz spraw przewidzianych w obowiązujących przepisach, należy: (i) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu, z wyjątkiem pierwszego Zarządu powołanego przez Założycieli, (ii) czasowe zawieszanie Zarządu Spółki lub poszczególnych jego członków w czynnościach, (iii) ustalanie zasad wynagradzania członków Zarządu, (iv) zatwierdzenie Regulaminu Zarządu, (v) ustalanie zasad wynagrodzenia członków Zarządu Spółki, (vi) wyrażenie zgody na udzielenie prokury, (vii)

udzielanie członkom Zarządu zgody na zaangażowanie się w działalność konkurencyjną dla Spółki, (viii) wybór biegłego rewidenta Spółki, (ix) zatwierdzanie rocznego budżetu, planu biznesowego oraz planu strategicznego Spółki oraz wprowadzenie zmian do takich budżetów i planów, (x) udzielanie zgody na połączenie z innym podmiotem, (xi) opiniowanie wniosku o likwidację Spółki przed jego przedstawieniem Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy, (xii) zatwierdzenie limitów zadłużenia Spółki oraz podejmowanie decyzji co do zwiększenia takich limitów, (xiii) udzielanie zgody na zaciąganie przez Spółkę zobowiązań finansowych, których wartość przekracza limity zatwierdzone przez Radę Nadzorczą, (xiv) udzielanie zgody na nabycie i zbycie przez Spółkę nieruchomości, użytkownika wieczystego lub udziału w nieruchomości lub w prawie użytkownika wieczystego, których wartość przekracza równowartość 15% kapitału zakładowego Spółki, (xv) opiniowanie proponowanych zmian Statutu Spółki oraz projektów innych uchwał przed ich przedstawieniem Walnemu Zgromadzeniu, (xvi) udzielanie zgody na powołanie prokurenta, (xvii) udzielanie zgody na zawarcie przez spółkę umowy, innej transakcji lub kilku powiązanych umów lub innej transakcji wykraczających poza zakres zwykłej działalności Spółki lub niezwiązanych z podstawową działalnością Spółki, których łączna wartość przekracza 1.000.000 PLN, (xviii) udzielanie zgody na nabycie, zbycie, wydzierżawienie i rozporządzenie jakimikolwiek składnikami majątku lub innymi aktywami Spółki w ramach transakcji wykraczającej poza zakres zwykłej działalności Spółki lub niezwiązanych z podstawową działalnością Spółki, których wartość przekracza 500.000 PLN, (xix) wyrażanie zgody na udzielenie poręczenia, podpisanie w imieniu Spółki jakichkolwiek weksli zabezpieczających zobowiązania osób lub podmiotów trzecich oraz podjęcie wszelkich czynności mających na celu zabezpieczenie zobowiązań innych osób lub podmiotów, których wartość przekracza 1.000.000 PLN, (xx) udzielanie zgody na objęcie lub nabycie akcji lub udziałów w innych spółkach lub dokonanie innej inwestycji w inne spółki lub przystąpienie do wspólnego przedsięwzięcia, w przypadku gdy wartość pojedynczej inwestycji przekracza 500.000 PLN, (xxi) zatwierdzanie limitu kwoty obciążeń na składnikach majątkowych Spółki (zastawów, hipotek lub innych obciążeń) oraz podejmowanie decyzji co do zwiększenia takich limitów, (xxii) ustanawianie przez Spółkę obciążeń na składnikach jej majątku, w przypadku, gdy wartość takich obciążeń przekracza limity zatwierdzone przez Radę Nadzorczą, (xxiii) wyrażanie zgody na pełnienie przez członków Zarządu Spółki, funkcji członka zarządu w spółkach zależnych od Spółki, (xxiv) wyrażenie zgody na reprezentowanie Spółki przez członków Zarządu w stosunkach ze spółkami zależnymi, w szczególności do jednoczesnego reprezentowania (współreprezentowania) spółek od niej zależnych w stosunkach ze Spółką jako członek zarządu wszystkich tych spółek, (xxv) wyrażanie zgody na nabycie przez Spółkę akcji własnych w celu ich umorzenia, (xxvi) wykonywanie zadań Komitetu Audytu zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

10.2. 4. Sposób funkcjonowania Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza działa zgodnie z postanowieniami Kodeksu Spółek Handlowych, Statutu, Regulaminu Rady Nadzorczej, uchwałami Walnego Zgromadzenia oraz uwzględniając zasady DPSN2021, w zakresie przyjętym przez organy Spółki.

Posiedzenia Rady odbywają się w siedzibie Spółki lub w innym miejscu na terenie Rzeczypospolitej Polskiej wskazanym w zaproszeniu. Posiedzenia Rady Nadzorczej, z wyjątkiem spraw dotyczących bezpośrednio Zarządu lub jego Członków, a w szczególności: odwołania, odpowiedzialności oraz ustalania wynagrodzenia, powinny być dostępne i jawne dla Członków Zarządu

Rada Nadzorcza podejmuje uchwały, jeżeli na posiedzeniu jest obecna co najmniej połowa jej członków, a wszyscy jej członkowie zostali zaproszeni. W przypadku braku quorum na posiedzeniu Rady Nadzorczej, Przewodniczący

wyznaczy następne posiedzenie, które odbędzie się nie później niż w terminie 14 dni od posiedzenia, które nie odbyło się z powodu braku quorum.

Uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością głosów, o ile Statut nie stanowi inaczej. W przypadku równości głosów rozstrzyga głos przewodniczącego Rady Nadzorczej. Głosowanie na posiedzeniach Rady jest jawne. Głosowanie tajne Przewodniczący zarządza na wniosek chociażby jednego z Członków Rady.

Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady, 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. Podejmowanie uchwał przez Radę Nadzorczą w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość jest dopuszczalne. Uchwała jest ważna, gdy wszyscy Członkowie Rady zostali powiadomieni o treści projektu uchwały. W sytuacji zaistnienia konfliktu interesów Członek Rady Nadzorczej powinien poinformować o tym pozostałych Członków Rady Nadzorczej i powstrzymać się od zabierania głosu w dyskusji oraz od głosowania nad przyjęciem Uchwały w sprawie, w której zaistniał konflikt interesów.

10.2. 5. Komitety Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza w drodze uchwały powołuje w razie potrzeby spośród swoich członków stałe bądź doraźne zespoły lub komitety do wykonywania określonych zadań działające jako kolegialne organy doradcze i opiniotwórcze Rady Nadzorczej. Przedmiot i tryb działania zespołów i komitetów określa regulamin zespołu lub komitetu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Na Datę Prospektu w ramach Rady Nadzorczej funkcjonuje Komitet Audytu oraz Komitet Nominacji i Wynagrodzeń.

Komitet Audytu

Działający na Datę Prospektu Komitet Audytu został powołany przez Radę Nadzorczą w dniu 17 lipca 2017 r. W dniu 02 lipca 2021 r. Rada Nadzorcza dokonała ze swojego grona wyboru członków Komitetu Audytu na nową kadencję. W dniu 01 lipca 2022 r. Rada Nadzorcza powołała Filipa Gorczycę w skład Komitetu Audytu i tego samego dnia Komitet Audytu wybrał ze swojego grona nowego Przewodniczącego – Piotra Kaczmarka.

Opis Komitetu Audytu został sporządzony na podstawie Ustawy o Biegłych Rewidentach, Statutu oraz regulaminu Komitetu Audytu.

Komitet Audytu realizuje ustawowy obowiązek monitorowania systemów kontroli wewnętrznej, systemów zarządzania ryzykiem oraz audytu wewnętrznego, w tym w zakresie sprawozdawczości finansowej. Komitet Audytu zbiera się w trybie zwyczajnym raz na pół roku oraz w trybie nadzwyczajnym, zwoływany przez Przewodniczącego Komitetu Audytu lub przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej z ich inicjatywy lub na przekazany na ich ręce pisemny wniosek członka Rady Nadzorczej, członka Zarządu, wewnętrznego lub zewnętrznego Audytora.

Do zadań Komitetu Audytu należy w szczególności: (i) monitorowanie: procesu sprawozdawczości finansowej, skuteczności systemów kontroli wewnętrznej i systemów zarządzania ryzykiem oraz audytu wewnętrznego, w tym w zakresie sprawozdawczości finansowej, wykonywania czynności rewizji finansowej, w szczególności przeprowadzania przez firmę audytorską badania, z uwzględnieniem wszelkich wniosków i ustaleń Agencji wynikających z kontroli przeprowadzonej w firmie audytorskiej; (ii) kontrolowanie i monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i firmy audytorskiej, w szczególności w przypadku, gdy na rzecz jednostki zainteresowania publicznego świadczone są przez firmę audytorską inne usługi niż badanie; (iii) informowanie rady nadzorczej lub innego organu nadzorczego lub kontrolnego jednostki zainteresowania publicznego o wynikach

badania oraz wyjaśnianie, w jaki sposób badanie to przyczyniło się do rzetelności sprawozdawczości finansowej w jednostce zainteresowania publicznego, a także jaka była rola komitetu audytu w procesie badania; (iv) dokonywanie oceny niezależności biegłego rewidenta oraz wyrażanie zgody na świadczenie przez niego dozwolonych usług niebędących badaniem w jednostce zainteresowania publicznego; (v) opracowywanie polityki wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania; (vi) opracowywanie polityki świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług niebędących badaniem; (vii) określanie procedury wyboru firmy audytorskiej przez jednostkę zainteresowania publicznego; (viii) przedkładanie zaleceń mających na celu zapewnienie rzetelności procesu sprawozdawczości finansowej w jednostce zainteresowania publicznego.

Tak długo, jak Spółka jest podmiotem, do którego stosuje się przepisy Ustawy o Biegłych Rewidentach dotyczące składu oraz funkcjonowania Komitetu Audytu, Komitet Audytu składa się przynajmniej z trzech członków, z których większość (w tym przewodniczący) spełnia kryteria niezależności określone w Ustawie o Biegłych Rewidentach, w Statucie oraz w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW. Ponadto, przynajmniej jeden członek Komitetu Audytu posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych oraz przynajmniej jeden członek Komitetu Audytu posiada wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której Spółka prowadzi działalność. Tym samym skład Komitetu Audytu jest zgodny z wymogami Ustawy o Biegłych Rewidentach.

Na Datę Prospektu, Komitet Audytu składa się z następujących trzech członków: Piotr Kaczmarek, Filip Gorczyca, Robert Pietryszyn. Wszyscy członkowie Komitetu Audytu spełniają kryteria niezależności przewidziane w Ustawie o Biegłych Rewidentach oraz Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW. Większość członków Komitetu Audytu posiada wiedzę w zakresie rachunkowości i badania sprawozdań finansowych.

Tabela 25

Imię i nazwisko	Członek komitetu audytu	Spełnia kryteria niezależności w rozumieniu Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW	Spełnia przesłanki niezależności od Emitenta i jego podmiotów powiązanych określone w art. 129 ust. 3 Ustawy o Biegłych Rewidentach	Spełnia wymóg posiadania wiedzy i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych	Spełnia wymóg posiadania wiedzy z branży, w której działa Emitent
	<i>Nazwa/tytuł</i>	<i>Tak/Nie</i>	<i>Tak/Nie</i>	<i>Tak/Nie</i>	<i>Tak/Nie</i>
Piotr Kaczmarek	Przewodniczący	Tak	Tak	Tak	Tak
Filip Gorczyca	Członek	Tak	Tak	Tak	Nie
Robert Pietryszyn	Członek	Tak	Tak	Nie	Tak

Organem odpowiedzialnym za przeprowadzenie weryfikacji, czy członkowie Komitetu Audytu spełniają wymogi określone w art. 129 Ustawy o Biegłych Rewidentach jest Rada Nadzorcza. Przy dokonywaniu weryfikacji, Rada Nadzorcza uwzględni kryteria wskazane w Regulaminie Komitetu Audytu.

Rada Nadzorcza uznaje, że członek Komitetu Audytu posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych w szczególności jeżeli: (i) posiada uprawnienia biegłego rewidenta, certyfikat ACCA (Association of Chartered Certified Accountants), Certyfikat CIMA (Chartered Institute of Management Accountants) lub inne specjalistyczne krajowe lub międzynarodowe uprawnienia/certyfikaty potwierdzające wiedzę z zakresu rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych lub (ii) posiada wystarczające, co najmniej dwuletnie, doświadczenie zawodowe w pracy na stanowisku związanym bezpośrednio z rachunkowością finansową, rachunkowością zarządczą lub badaniem sprawozdań finansowych lub (iii) posiada wykształcenie związane bezpośrednio z rachunkowością lub badaniem sprawozdań finansowych, potwierdzone dyplomem uczelni wyższej lub ukończonymi specjalistycznymi kursami, szkoleniami z zakresu rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych, potwierdzonych dyplomami lub innymi dokumentami oraz posiada umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych, zdobyte w ramach doświadczenia zawodowego. Doświadczenie zawodowe w pracy na stanowisku związanym bezpośrednio z rachunkowością finansową, rachunkowością zarządczą lub badaniem sprawozdań finansowych, nabyte w szczególności w związku z pracą w działach księgowych, finansowo-księgowych, controllingowych, aktuariatu, w firmie audytorskiej lub w związku z pełnieniem funkcji w organach spółki, w szczególności w komitetach audytu, powinno odpowiadać skali działalności Spółki oraz specyfice stosowanych przez nią zasad rachunkowości, co może być przykładowo udokumentowane historią zatrudnienia w spółce dopuszczonej do obrotu na rynku regulowanym, w spółce spełniającej kryteria dużej jednostki lub w instytucji finansowej w rozumieniu Kodeksu spółek handlowych.

Dokonując weryfikacji wiedzy, umiejętności i doświadczenia członków Komitetu Audytu, Rada Nadzorcza bierze pod uwagę zadania Komitetu Audytu wynikające z Ustawy o Biegłych Rewidentach, w szczególności związane z monitorowaniem: (i) procesu sprawozdawczości finansowej, (ii) skuteczności systemów kontroli wewnętrznej i systemów zarządzania ryzykiem oraz audytu wewnętrznego, w tym w zakresie sprawozdawczości finansowej, (iii) wykonywania czynności rewizji finansowej, w szczególności przeprowadzania badania przez firmę audytorską.

Rada Nadzorcza uznaje, że członek Komitetu Audytu posiada wiedzę i umiejętności w zakresie branży, w jakiej działa Spółka w szczególności, jeżeli: (i) posiada doświadczenie zawodowe w pracy na stanowisku związanym z branżą, w jakiej działa Spółka lub (ii) posiada wykształcenie związane pośrednio lub bezpośrednio z branżą, w jakiej działa Spółka, potwierdzone dyplomem uczelni wyższej lub ukończonymi specjalistycznymi kursami, szkoleniami, potwierdzonymi dyplomami lub innymi dokumentami lub (iii) posiada umiejętności w zakresie branży, w jakiej działa Spółka, zdobyte w ramach doświadczenia zawodowego. Doświadczenie zawodowe w pracy na stanowisku związanym z branżą, w jakiej działa Spółka, nabyte w szczególności w związku z pracą lub w związku z pełnieniem funkcji w organach spółki z branży deweloperskiej, działającej w sektorze nieruchomości mieszkaniowych lub/ oraz komercyjnych, powinno odpowiadać skali działalności Spółki, co może być przykładowo udokumentowane historią zatrudnienia w spółce dopuszczonej do obrotu na rynku regulowanym lub w spółce spełniającej kryteria dużej jednostki.

Dokonując weryfikacji wiedzy, umiejętności i doświadczenia członków Komitetu Audytu, Rada Nadzorcza bierze pod uwagę zarówno kompetencje teoretyczne nabyte dzięki wykształceniu i szkoleniom, jak i kompetencje praktyczne zdobyte w trakcie dotychczasowej kariery zawodowej. Rada Nadzorcza może także wziąć pod uwagę wszelkie inne kryteria i okoliczności, z uwzględnieniem zasady proporcjonalności oraz zgodności z wymogami ustawowymi.

Dwóch członków Komitetu Audytu, tj. Piotr Kaczmarek, oraz Robert Pietryszyn zadeklarowało posiadanie wiedzy i umiejętności z zakresu branży, w której działa Spółka. Piotr Kaczmarek zdobył ją pełniąc w latach 2016-2018 funkcję

członka Rady Nadzorczej i Przewodniczącego Komitetu Audytu giełdowej spółki deweloperskiej Robyg S.A., a Robert Pietryszyn powyższą wiedzę zdobył pełniąc od 2020 r. funkcję członka Rady Nadzorczej Spółki.

Dwóch członków Komitetu Audytu, tj. Piotr Kaczmarek i Filip Gorczyca zadeklarowało posiadanie wiedzy i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych. Piotr Kaczmarek posiada kilkuletnie doświadczenie pracy w komitetach audytu spółek giełdowych (Robyg S.A., Grupa Kęty S.A., Ferro S.A., Harper Hygienics S.A, Erbud S.A., VRG S.A.), kilkunastoletnie doświadczenie w pracy analityka finansowego oraz posiada tytuł CFA oraz licencję maklera papierów Wartościowych. Filip Gorczyca od kilku lat zasiada w komitetach audytu spółek giełdowych (CCC S.A., Ferro S.A., Artifex Mundi S.A.), a w latach 2017 – 2019 pełnił funkcję członka Komitetu Audytu w Money Makers TFI. Ponadto, posiada uprawnienia biegłego rewidenta oraz certyfikat ACCA (FCCA).

Komitet Nominacji i Wynagrodzeń

W dniu 02 lipca 2021 r. Rada Nadzorcza, działając na podstawie § 20¹ Statutu Spółki, dokonała ze swojego grona wyboru członków Komitetu Nominacji i Wynagrodzeń, a dodatkowo Komitet Nominacji i Wynagrodzeń wybrał ze swojego grona przewodniczącego.

Zgodnie z Regulaminem Komitetu Nominacji i Wynagrodzeń, do jego zadań należy: (i) rekomendowanie Radzie Nadzorczej podjęcia uchwał w sprawie liczby członków Zarządu Spółki, (ii) opiniowanie kandydatów do pełnienia funkcji w Zarządzie Spółki oraz rekomendowanie Radzie Nadzorczej podjęcia uchwał w tym zakresie, (iii) opiniowanie członków Zarządu do odwołania z funkcji w Zarządzie Spółki oraz rekomendowanie Radzie Nadzorczej podjęcia uchwał w tym zakresie, (iv) rekomendowanie w sprawie konieczności zawieszenia członka Zarządu lub delegowanego członka Rady do czasowego wykonywania czynności członka Zarządu nie mogącego sprawować swojej funkcji, (v) opiniowanie, przygotowanie i rekomendowanie Radzie Nadzorczej zasad wynagradzania członków Zarządu Spółki i dokonywanie okresowych przeglądów tych zasad, (vi) przygotowywanie Radzie Nadzorczej opinii i rekomendacji dotyczących zasad wynagradzania kadry kierowniczej Spółki, (vii) opiniowanie i rekomendowanie Radzie Nadzorczej programów motywacyjnych obowiązujących w Spółce i rekomendowanie zmian w tym zakresie, (viii) opiniowanie, przygotowanie i rekomendowanie Radzie Nadzorczej treści umów o wykonywanie funkcji członka Zarządu, (ix) ocena systemu zarządzania zasobami ludzkimi w Spółce, w szczególności: analiza przedstawianych przez Zarząd planów sukcesji i rozwoju pracowników, w tym w szczególności kadry kierowniczej, monitorowanie procesów fluktuacji pracowników Spółki w oparciu o cykliczne raporty przedstawiane przez Zarząd.

Posiedzenia Komitetu Nominacji i Wynagrodzeń powinny odbywać się stosownie do potrzeb, nie rzadziej jednak niż dwa razy do roku, w terminach ustalonych przez Przewodniczącego Komitetu.

Komitet Nominacji i Wynagrodzeń składa się co najmniej z 3 członków, w tym Przewodniczącego, powoływanych i odwoływanych przez Radę Nadzorczą na okres jej kadencji, spośród członków Rady Nadzorczej. Liczbę członków Komitetu Nominacji i Wynagrodzeń określa Rada Nadzorcza.

Większość członków Komitetu Nominacji i Wynagrodzeń, w tym Przewodniczący, powinni spełniać kryteria niezależności od Spółki określone w Załączniku II do Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005 r. dotyczącego roli dyrektorów nie wykonawczych lub będących członkami rady nadzorczej spółek giełdowych oraz wytycznych zawartych w DPSN2021.

Na Datę Prospektu, Komitet Nominacji i Wynagrodzeń składa się z następujących członków:

- (a) Jacek Osowski – Przewodniczący Komitetu;
- (b) Piotr Kaczmarek – Członek Komitetu;
- (c) Piotr Pinior – Członek Komitetu;
- (d) Piotr Borowiec – Członek Komitetu.

10.2. 6. Członkowie Rady Nadzorczej na Datę Prospektu

Na Datę Prospektu, Rada Nadzorcza składa się z siedmiu członków.

W tabeli poniżej przedstawiono podstawowe informacje na temat członków Rady Nadzorczej pełniących swoje funkcje na Datę Prospektu.

Imię i nazwisko	Wiek	Stanowisko	Data objęcia funkcji w obecnej kadencji	Data upływu obecnej kadencji
Jacek Osowski	45 lat	Przewodniczący Rady Nadzorczej	01.07.2021	01.07.2024
Filip Gorczyca	42 lata	Członek Rady Nadzorczej	01.07.2022	01.07.2024
Piotr Borowiec	39 lat	Członek Rady Nadzorczej	01.07.2021	01.07.2024
Piotr Kaczmarek	52 lata	Członek Rady Nadzorczej	01.07.2021	01.07.2024
Robert Pietryszyn	43 lata	Członek Rady Nadzorczej	01.07.2021	01.07.2024
Piotr Pinior	46 lat	Członek Rady Nadzorczej	01.07.2021	01.07.2024
Michał Hulbój	43 lata	Członek Rady Nadzorczej	17.05.2022	01.07.2024

Źródło: Spółka, oświadczenie członków Rady Nadzorczej

Mandaty członków Rady Nadzorczej wygasają nie później niż w dniu Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Spółki za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji przez członków Rady Nadzorczej, tj. za rok 2023.

10.2. 7. Źyciorysy zawodowe członków Rady Nadzorczej

Jacek Osowski

Jacek Osowski w 2001 roku ukończył Szkołę Główną Handlową w Warszawie uzyskując dyplom magistra. W latach 2005-2006 uzyskał tytuł MBA na Uniwersytecie Warszawskim i University of Illinois. Ponadto Jacek Osowski posiada następujące uprawnienia: licencja doradcy inwestycyjnego, licencja CFA oraz uzyskał wpis na listę Biegłych Rewidentów nr 11072.

Jacek Osowski zdobywał wiedzę i doświadczenie w zarządzaniu, kolejno pracując: w latach 2001-2003 pracował jako doradca inwestycyjny w Millennium Dom Maklerski S.A., w latach 2003-2004 pełnił funkcję analitykę w TP Invest, następnie w latach 2004-2007 zastępca dyrektora, kierownik, doradca inwestycyjny w PZU Asset Management S.A./ PZU Życie S.A. W latach 2007-2008 jako Wiceprezes Zarządu IPOPEMA TFI S.A. W latach 2008-

2009 Zastępca Dyrektora Biura Skarbnika w PZU S.A./PZU Życie S.A. W latach 2009-2011 Wiceprezes Zarządu, CIO, Dyrektor w PZU Asset Management S.A. Ponadto w przeszłości zasiadał jako Wiceprezes Zarządu w Famur S.A. oraz jako członek rad nadzorczych spółek publicznych i niepublicznych. Aktualnie członek nadzorczych innych spółek: Członek Rad Nadzorczych: Tarczyński S.A., Selvita S.A. i Przewodniczący Rady Nadzorczej Ferrero S.A.

Filip Gorczyca

Filip Gorczyca jest absolwentem programów menedżerskich na Harvard Business School i Singularity University oraz kierunku Finanse i Bankowość w Szkole Głównej Handlowej. Posiada uprawnienia biegłego rewidenta oraz certyfikat ACCA (FCCA).

Członek Zarządu Stowarzyszenia Niezależnych Członków Rad Nadzorczych. Członek Rad Nadzorczych spółek: CCC, Ferro, Develia oraz Artifex Mundi. Przewodniczący Komitetu Audytu CCC oraz Członek Komitetów Audytu Ferro, Develia i Artifex Mundi. W latach 2020-2021 Członek Rady Nadzorczej Protektor, a w latach 2017-2019 Przewodniczący Rady Nadzorczej i Członek Komitetu Audytu Money Makers TFI.

W latach 2017-2019 Wiceprezes Zarządu i CFO Alior Banku. Następnie, w latach 2020-2021 Członek Zarządu Luma Holding. Wcześniej, w latach 2016-2017, pełnił funkcję Senior Investment Director w Grupie Medicover, gdzie odpowiadał m.in. za pierwszą ofertę publiczną akcji zakończoną debiutem na Giełdzie w Sztokholmie. W latach 2004-2016 był związany z międzynarodową firmą doradczą PwC, gdzie od 2011 r., jako Wicedyrektor, odpowiadał za usługi w zakresie rynków kapitałowych w Europie Środkowo-Wschodniej.

Piotr Borowiec

Piotr Borowiec w 2007 r. uzyskał tytuł magistra dziennikarstwa i komunikacji społecznej na Wydziale Dziennikarstwa i Nauk Politycznych Uniwersytetu Warszawskiego. Odbił kursy i szkolenia w zakresie m.in.: zasad przywództwa w oparciu o założenia programowe dr. Johna C. Maxwella (2022 r.), informacji niejawnych (2019 r.), zdobywania informacji metodami białego wywiadu (KSAP, 2018 r.), praktycznego stosowania zasad i przepisów z zakresu kontroli zarządczej oraz zarządzania ryzykiem (2018 r.), zaawansowanego wyszukiwania informacji (KSAP, 2017 r.), dyscypliny finansów publicznych (2016 r.).

Od 2021 roku jest Przewodniczącym Rady Fundacji Banku PEKAO S.A., Dyrektorem Departamentu Jakości w Banku PEKAO S.A. i Doradcą Zarządu w PZU Centrum Operacji. Z Bankiem PEKAO S.A. związany od lipca 2020 r. początkowo jako Dyrektor Biura Wolontariatu i Kultury Korporacyjnej oraz Prezes Zarządu Fundacji Banku PEKAO S.A.

W latach 2020-2019 pracował w PGE Polska Grupa Energetyczna S.A. pełniąc funkcję Zastępcy Dyrektora Departamentu Komunikacji Korporacyjnej i Marketingu, w Ministerstwie Aktywów Państwowych na stanowisku Zastępcy Dyrektora Departamentu Kontroli i Audytu oraz w Kancelarii Prezesa Rady Ministrów jako Doradca Wiceprezesa Rady Ministrów. Wcześniej w trakcie swojej kariery zawodowej współpracował z wieloma wydawnictwami prasowymi, prowadził działalność gospodarczą z zakresu dziennikarstwa i public relations, a także pracował w administracji samorządowej m.in. na stanowiskach doradczych i kierowniczych.

Piotr Kaczmarek

Piotr Kaczmarek jest absolwentem Uniwersytetu im. A. Mickiewicza w Poznaniu, kierunek filologia germańska. Posiada tytuł CFA oraz licencję maklera papierów wartościowych.

Od początku kariery zawodowej związany z rynkiem kapitałowym. Ma 19 lat doświadczenia w analizie i wycenie instrumentów finansowych. Zarządzał portfelami akcji dwóch największych funduszy emerytalnych w Polsce: ING

OFE i Aviva OFE. Jest współautorem pierwszych na rynku funduszy emerytalnych, wzorcowych „Zasad Ładu Korporacyjnego”.

Początkowo pracował jako makler papierów wartościowych w Domu Maklerskim BMT S.A. (1994-1995), oraz w Banku Handlowym w Warszawie (1997-1998), a następnie jako dealer rynku kapitałowego w Banku Amerykańskim w Polsce S.A. (1999-2000). W latach 2000-2008 związany z ING Nationale-Nederlanden Polska Powszechne Towarzystwo Emerytalne S.A., gdzie pracował kolejno jako analityk akcji, zarządzający portfelem akcji, dyrektor inwestycyjny ds. akcji. W 2006 r. został powołany na członka Zarządu Towarzystwa oraz objął stanowisko dyrektora departamentu inwestycyjnego. W latach 2009-2010 był zatrudniony na stanowisku zarządzającego w Skarbiec TFI S.A. Od 2011 r. do maja 2016r. pracował w Aviva Powszechne Towarzystwo Emerytalne BZWBK S.A. zajmując kolejno stanowiska starszego analityka i zarządzającego portfelem akcji.

Od 2016 r. do marca 2018 r. pełnił funkcję członka rady nadzorczej i przewodniczącego komitetu audytu w ROBYG S.A. Pełnił również funkcję członka rad nadzorczych: ERBUD S.A.i HARPER HYGIENICS S.A.

Obecnie pełni funkcję członka rad nadzorczych w spółkach publicznych: Grupa KĘTY S.A., FERRO S.A., W.Kruk S.A., VRG S.A. oraz Śnieżka S.A.

Robert Pietryszyn

Ukończył prawo na Uniwersytecie Wrocławskim, oraz MBA na Akademii Ekonomicznej w Wrocławiu.

Jest doświadczonym menedżerem i przedsiębiorcą. Karierę rozpoczął w butik inwestycyjnym Profes. W latach 2006-2008 był związany z Grupą KGHM, następnie do 2011 roku prowadził działalność consultingową. Od 2011 roku odpowiedzialny za największą inwestycję w powojennej historii Wrocławia.

W 2016 roku powołany na członka zarządu PZU S.A. oraz PZU Życie S.A., od maja 2016 Prezes Grupy Lotos.

Od 2017 r inwestor, partner w spółkach kapitałowych z obszaru konsultingu oraz inwestycji.

Wykładowca zarządzania strategicznego, Członek wielu Rad Nadzorczych.

Piotr Pinior

Piotr Pinior w 1999 r. uzyskał tytuł magistra prawa na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Śląskiego w Katowicach. W 2003 r. uzyskał stopień doktora nauk prawnych, w 2013 r. stopień doktora habilitowanego nauk prawnych, a w 2021 r. tytuł profesora nauk społecznych w dyscyplinie nauki prawne..

W latach 1999 – 2000 pracował na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Śląskiego na stanowisku asystenta w Katedrze Prawa Gospodarczego i Handlowego. Następnie, od 2000 r. do 2003 r. odbył studia doktoranckie na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Śląskiego w Katedrze Prawa Gospodarczego i Handlowego, pod kierownictwem prof. dr hab. Janusza A. Strzępki. W latach 2003 – 2016 był zatrudniony na stanowisku adiunkta w Katedrze Prawa Gospodarczego i Handlowego na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Śląskiego.

Od 2016 r. był zatrudniony na stanowisku profesora nadzwyczajnego, a od 2021 r. na stanowisku profesora na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Śląskiego.

Dodatkowo, pełni lub pełnił następujące funkcje: Prodziekan Wydziału Prawa i Administracji ds. badań naukowych (od 1.10.2019), Dyrektor Instytutu Nauk Prawnych na Wydziale Prawa i Administracji (od 1.10.2019), Pełnomocnik Rektora ds. organizacji Instytutu Nauk Prawnych UŚ (2019), Prodziekan Wydziału Prawa i Administracji ds. studiów niestacjonarnych (1.9.2016 – 30.09.2019), Kierownik Katedry Prawa Gospodarczego i Handlowego (1.10.2016 –

30.9.2019), Kierownik Studiów Przedsiębiorczości I i II stopnia (1.2015 – 8.2016), Kierownik Studiów Podyplomowych Prawa Gospodarczego i Handlowego (od 1.10.2018), Członek Rady Biznesu przy Wydziale Prawa i Administracji (2015 - 2019), Członek Zarządu Fundacji Wydziału Prawa i Administracji Facultas Iuridica (od 1.1.2017), Członek Komisji Rewizyjnej Fundacji Wydziału Prawa i Administracji Facultas Iuridica (1.10.2008 - 31.12.2016).

Jest autorem ponad stu publikacji naukowych z zakresu prawa gospodarczego.

Michał Hulbój

Michał Hulbój jest absolwentem Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie na kierunku Finanse i Bankowość. Posiada licencję maklera papierów wartościowych i uzyskał pozytywny wynik dwóch egzaminów w programie CFA.

Doświadczenie zawodowe zdobywał jako uczestnik szkolenia kadr menedżerskich w Banku Millennium, następnie jako analityk akcji w Millennium Domu Maklerskim, PTE PZU oraz AIG PTE.

W latach 2008 – 2010 pracował na stanowisku zarządzającego portfelem akcji w PTE PZU. Pod koniec 2010 roku został dyrektorem Zespołu Zarządzania Produktami Akcyjnymi w Skarbiec TFI. Rok 2012 spędził w Erste Securities Polska na stanowisku dyrektora Departamentu Analiz. Od lutego 2013 roku objął stanowisko Członka Zarządu, Dyrektora Biura Zarządzania Aktywami w Forum TFI. W latach 2014 – 2018 pełnił funkcję prezesa w Cresco Sp. z o.o.

Zasiadał w Radach Nadzorczych następujących spółek: Develia S.A., Trakcja S.A., AB Kauno Tiltai, Nowa Gala S.A., Herkules S.A.

Obecnie zasiada w Radach Nadzorczych spółek: AC S.A., EMC Instytut Medyczny S.A., Libet S.A., Orzeł Biały S.A. oraz Onde S.A.

10.2. 8. Funkcje pełnione przez członków Rady Nadzorczej w innych spółkach

Poniżej przedstawiono informacje na temat innych spółek kapitałowych i osobowych, w których członkowie Rady Nadzorczej: (i) pełnią funkcje w organach zarządzających lub nadzorczych, lub (ii) posiadają akcje/udziały (ze względu na ciągłą zmienność drobnych pakietów akcji w przypadku spółek notowanych na GPW lub na innym rynku regulowanym w Polsce lub za granicą wskazano jedynie te spółki, w których posiadane przez danego członka Zarządu udziały lub akcje zapewniają więcej niż 1% głosów na walnym zgromadzeniu takiej spółki), lub (iii) są współnikami. Zadania wykonywane przez członków Rady Nadzorczej we wskazanych poniżej podmiotach nie mają istotnego znaczenia dla Emitenta.

Tabela 26

Imię i nazwisko	Spółka	Pełniona funkcja
Jacek Osowski	Ferro S.A.	Członek Rady Nadzorczej
	Value Advisors Sp. z o.o.	Wspólnik
	Tarczyński S.A.	Członek Rady Nadzorczej
	Selvita S.A.	Członek Rady Nadzorczej

Filip Gorczyca	CCC S.A.	Członek Rady Nadzorczej, Przewodniczący Komitetu Audytu
	Ferro S.A.	Członek Rady Nadzorczej, Członek Komitetu Audytu oraz Komitetu Wynagrodzeń
	Artifex Mundi S.A.	Członek Rady Nadzorczej, Członek Komitetu Audytu
Piotr Borowiec	Fundacja Banku Pekao S.A. Imienia Dr. Mariana Kantona	Członek Rady Fundacji
Piotr Kaczmarek	Ferro S.A.	Członek Rady Nadzorczej
	W.Kruk S.A.	Członek Rady Nadzorczej
	Grupa Kęty S.A.	Członek Rady Nadzorczej
	VRG S.A.	Członek Rady Nadzorczej
	Śnieżka S.A.	Członek Rady Nadzorczej
Robert Pietryszyn	MJB Polska Sp. z o.o.	Wspólnik
	SP Capital Sp. z o.o.	Wspólnik oraz Członek Zarządu
	SP Capital Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Wspólnik
	XHP Sp. z o.o.	Wspólnik oraz Członek Zarządu
	Butterfly Strategies Sp. z o.o.	Wspólnik oraz Członek Zarządu
	Vista Capital S.A.	Prokurent oraz Akcjonariusz
Piotr Pinior	Fundacja Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Śląskiego „Facultas Iuridica”	Wiceprezes Zarządu
	PKP Informatyka Sp. z o.o.	Członek Rady Nadzorczej
Michał Hulbój	AC S.A.	Członek Rady Nadzorczej
	EMC Instytut Medyczny S.A.	Członek Rady Nadzorczej

	Libet S.A.	Członek Rady Nadzorczej
	Orzeł Biały S.A.	Członek Rady Nadzorczej
	Onde S.A.	Członek Rady Nadzorczej

Źródło: Oświadczenia członków Rady Nadzorczej

10.3. ŁAD KORPORACYJNY

Emitent uznaje zasady ładu korporacyjnego jako wyznacznik zachowań i podstawowy element kultury korporacyjnej. Emitent przywiązuje szczególną uwagę do przejrzystości działania oraz otwartej komunikacji z interesariuszami w duchu dialogu i zaufania.

Ład korporacyjny Emitenta jest kształtowany przez obowiązujące przepisy prawa, oraz przepisy o charakterze wewnętrznie obowiązującym, w tym w szczególności:

- (a) Statut,
- (b) Regulamin Zarządu
- (c) Regulamin Rady Nadzorczej,
- (d) Regulamin Walnego Zgromadzenia,
- (e) Regulamin Komitetu Audytu,
- (f) Regulamin Komitetu Nominacji i Wynagrodzeń.

Z uwagi na publiczny charakter Emitenta, wynikający z dopuszczenia jego akcji do obrotu na rynku regulowanym GPW, Emitent podlega ponadto zasadom ładu korporacyjnego określonym w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW 2021, uchwalonych przez Radę Nadzorczą GPW uchwałą nr 13/1834/2021 z dnia 29 marca 2021 r. i obowiązujących od 1 lipca 2021 r.

Emitent respektuje wszystkie zasady ładu korporacyjnego zawarte w DPSN 2021, z zastrzeżeniem zasad nie mających zastosowania do Emitenta bądź niestosowanych z innych przyczyn, każdorazowo szczegółowo wyjaśnianych w rocznych sprawozdaniach Emitenta z działalności oraz publikowanych na Stronie Internetowej Informacji na temat stanu stosowania przez Emitenta zasad zawartych w Zbiorze Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021 (Emitent przestrzega zasady „comply or explain”).

Zgodnie z oświadczeniem Emitenta z dnia 30 lipca 2021 roku, Emitent aktualnie nie stosuje następujących zasad: 1.3.1., 1.3.2., 1.4., 1.5., 2.1., 2.2., 2.11.6. oraz 4.1. Oświadczenie opublikowano na Stronie Internetowej pod adresem: https://www.develia.pl/wp-content/uploads/2022/01/Informacja-na-temat-stosowania-DPSN-2021_DEVELIA.pdf

10.4. KONFLIKT INTERESÓW W ORGANACH ADMINISTRACYJNYCH, ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH

Według wiedzy Emitenta wśród członków Zarządu i członków Rady Nadzorczej nie występują konflikty interesów pomiędzy obowiązkami wobec Emitenta a ich prywatnymi interesami lub innymi obowiązkami.

11. GŁÓWNI AKCJONARIUSZE

Na Datę Prospektu znacznymi akcjonariuszami Spółki, tj. akcjonariuszami posiadającymi przynajmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu oraz kapitału zakładowego, są podmioty wskazane w poniższej tabeli:

Tabela 27

Akcjonariusz	Liczba akcji	% akcji	Liczba głosów	% głosów
Otwarty Fundusz Emerytalny PZU „Złota Jesień”	85 289 660	19,06	85 289 660	19,06
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	83 470 921	18,65	83 470 921	18,65
Aviva OFE AVIVA Santander	65 543 000	14,64	65 543 000	14,64
MetLife Otwarty Fundusz Emerytalny	36 290 859	8,11	36 290 859	8,11
PKO BP BANKOWY Otwarty Fundusz Emerytalny	24 712 198	5,52	24 712 198	5,52
Inni akcjonariusze	152 251 673	34,02	152 251 673	34,02
RAZEM:	447 558 311	100%	447 558 311	100%

Źródło: Emitent

Na Datę Prospektu, bezpośrednim lub pośrednim właścicielem Emitenta nie jest jakikolwiek inny podmiot posiadający co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu. Nie jest on także bezpośrednio lub pośrednio kontrolowany przez jakikolwiek inny podmiot posiadający co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Nadużywanie kontroli, rozumianej jako wykonywanie prawa głosu na Walnym Zgromadzeniu Emitenta, ograniczają powszechnie obowiązujące przepisy prawa oraz postanowienia Statutu i wewnętrznych regulaminów Emitenta. Emitent, jak każda osoba prawna, działa przez swoje organy, które realizują swe ustawowe i statutowe zadania. Podział kompetencji pomiędzy poszczególne organy ma na celu zapewnienie prawidłowego funkcjonowania Emitenta. Wykonywanie prawa głosu na Walnym Zgromadzeniu podlega zasadom opisanym w Kodeksie spółek handlowych oraz Statucie, a tym samym zapewnia przejrzystość i formalizm podejmowanych uchwał. Spółka stosuje również zasady ładu korporacyjnego, w szczególności uznawana jest zasada rządów większości kapitałowej i w związku z tym prymatu większości nad mniejszością. Z zapewnieniem mniejszości należytej ochrony jej praw, w granicach określonych przez prawo i dobre obyczaje.

Emitentowi nie są znane ustalenia, których realizacja mogłaby w późniejszej dacie spowodować zmiany w sposobie kontroli Emitenta.

12. INFORMACJE FINANSOWE DOTYCZĄCE AKTYWÓW I PASYWÓW EMITENTA, JEGO SYTUACJI FINANSOWEJ ORAZ ZYSKÓW I STRAT

12.1. HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE

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

Do Prospektu zostały włączone przez odniesienie następujące sprawozdania finansowe:

skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Develia S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2020 r., które zostało przekazane do publicznej wiadomości w dniu 8 kwietnia 2021 r.

<https://www.develia.pl/wp-content/uploads/2021/04/skonsolidowane-sprawozdanie-finansowe-2020.zip>

skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Develia S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2021 r., które zostało przekazane do publicznej wiadomości w dniu 30 marca 2022 r.

<https://www.develia.pl/wp-content/uploads/2022/03/skonsolidowane-sprawozdanie-2021.zip>

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

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

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

12.1.3. Standardy rachunkowości

Informacje finansowe i sprawozdania finansowe Emitenta są przygotowywane zgodnie z MSSF.

12.1.4. Zmiana ram rachunkowości

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

12.2. ŚRÓDROCZNE I INNE INFORMACJE FINANSOWE

Po dacie ostatnich rocznych skonsolidowanych danych finansowych za rok 2021 zbadanych przez biegłego rewidenta, Emitent opublikował dnia 13 września 2022 roku skonsolidowany raport okresowy za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022 r. Skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe za I półrocze 2022 roku podlegało przeglądowi przez biegłego rewidenta.

Do Prospektu zostało włączone przez odniesienie następujące sprawozdanie finansowe:

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Develia S.A. za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022 r. zostało zamieszczone na Stronie Internetowej Emitenta:

<https://develia.pl/wp-content/uploads/2022/09/Develia-S.A.-skonsolidowane-sprawozdanie-finansowe-za-I-polrocze-2022-roku.pdf>

12.3. BADANIE HISTORYCZNYCH ROCZNYCH INFORMACJI FINANSOWYCH

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Develia S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2020 r. zostało zbadane przez biegłego rewidenta, a sprawozdanie biegłego rewidenta z badania zostało przekazane do publicznej wiadomości w dniu 8 kwietnia 2021 r. Sprawozdanie z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2020 rok dostępne jest na Stronie Internetowej Emitenta jako część raportu rocznego Grupy:

<https://www.develia.pl/wp-content/uploads/2021/04/skonsolidowane-sprawozdanie-finansowe-2020.zip>

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Develia S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2021 r. zostało zbadane przez biegłego rewidenta, a sprawozdanie biegłego rewidenta z badania zostało przekazane do publicznej wiadomości w dniu 30 marca 2022 r. Sprawozdanie z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2021 rok dostępne jest na Stronie Internetowej Emitenta jako część raportu rocznego Grupy:

<https://www.develia.pl/wp-content/uploads/2022/03/skonsolidowane-sprawozdanie-2021.zip>

Biegły rewident dokonał przeglądu półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Develia S.A. za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022 r. Raport z przeglądu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za pierwszą połowę 2022 roku dostępny jest na Stronie Internetowej Emitenta:

https://develia.pl/wp-content/uploads/2022/09/Develia_raport-z-przegladu-SSF_30.06.22p13.09.2022.pdf

12.4. POSTĘPOWANIA SĄDOWE I ARBITRAŻOWE

Na Datę Prospektu nie toczy się lub w okresie ostatnich 12 miesięcy poprzedzających Datę Prospektu nie toczyło się jakiegokolwiek postępowanie przed organami rządowymi, sądowe, arbitrażowe lub administracyjne, które samodzielnie może mieć lub miało istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność Spółki lub Grupy. Ponadto, według wiedzy Emitenta nie istnieją okoliczności, które mogą skutkować postępowaniem przed organami rządowymi, sądowym, arbitrażowym lub administracyjnym, które samodzielnie może mieć istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność Spółki lub Grupy.

Za posiadanie istotnego wpływu na sytuację finansową lub rentowność Spółki lub Grupy uznaje się w szczególności postępowania sądowe, administracyjne lub arbitrażowe, w których wartość przedmiotu danego postępowania przekracza 10% kapitałów własnych Emitenta.

12.5. ZNACZĄCE ZMIANY W SYTUACJI FINANSOWEJ EMITENTA

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

Po dniu bilansowym 30.06.2022 r. Grupa wykupiła obligacje serii LCC191022OZ2 o wartości 20 mln zł zgodnie z terminem zapadalności (19.10.2022 r.).

13. DODATKOWE INFORMACJE

13.1. KAPITAŁ ZAKŁADOWY

Na Datę Prospektu kapitał zakładowy Spółki wynosi 447.558.311,00 zł (słownie: czterysta czterdzieści siedem milionów pięćset pięćdziesiąt osiem tysięcy trzysta jedenaście złotych) i dzieli się na 447.558.311 (słownie: czterysta czterdzieści siedem milionów pięćset pięćdziesiąt osiem tysięcy trzysta jedenaście) akcji, w tym:

- (a) 500.000,00 (słownie: pięćset tysięcy) akcji zwykłych, na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 1,00 zł (słownie: jeden złoty) każda;
- (b) 113.700.000,00 (słownie: sto trzysta osiem milionów siedemset tysięcy) akcji zwykłych, na okaziciela serii B, o wartości nominalnej 1,00 zł (słownie: jeden złoty) każda;
- (c) 1.452.546,00 (słownie: jeden milion czterysta pięćdziesiąt dwa tysiące pięćset czterdzieści sześć) akcji zwykłych, na okaziciela serii C, o wartości nominalnej 1,00 zł (słownie: jeden złoty) każda;
- (d) 1.472.018,00 (słownie: jeden milion czterysta siedemdziesiąt dwa tysiące osiemnaście) akcji zwykłych, na okaziciela serii D o wartości nominalnej 1,00 zł (słownie: jeden złoty) każda;
- (e) 32.000.000,00 (słownie: trzydzieści dwa miliony) akcji zwykłych, na okaziciela serii E o wartości nominalnej 1,00 zł (słownie: jeden złoty) każda;
- (f) 102.000.000,00 (słownie: sto dwa miliony) akcji zwykłych, na okaziciela serii F o wartości nominalnej 1,00 zł (słownie: jeden złoty) każda;
- (g) 80.000.000,00 (słownie: osiemdziesiąt milionów) akcji zwykłych, na okaziciela serii G o wartości nominalnej 1,00 zł (słownie: jeden złoty) każda;
- (h) 58.433.747,00 (słownie: pięćdziesiąt osiem milionów czterysta trzydzieści trzy tysiące siedemset czterdzieści siedem) akcji zwykłych, na okaziciela serii H o wartości nominalnej 1,00 zł (słownie: jeden złoty) każda;
- (i) 1.000.000,00 (słownie: jeden milion) akcji zwykłych, na okaziciela serii I o wartości nominalnej 1,00 zł (słownie: jeden złoty) każda;
- (j) 57.000.000,00 (słownie: pięćdziesiąt siedem milionów) akcji zwykłych, na okaziciela serii J o wartości nominalnej 1,00 zł (słownie: jeden złoty) każda.

Kapitał zakładowy został opłacony w całości. Akcje nie są uprzywilejowane w zakresie prawa głosu, prawa do dywidendy ani podziału majątku w przypadku likwidacji Spółki. Wszystkie Akcje są akcjami zwykłymi na okaziciela. Kapitał zakładowy Spółki może być podwyższony w drodze emisji nowych akcji lub poprzez podwyższenie wartości nominalnej dotychczasowych akcji w zamian za gotówkę lub wkłady niepieniężne. Podwyższenie kapitału zakładowego może nastąpić przez przekazanie na ten cel funduszy własnych Spółki zgromadzonych w kapitale zapasowym lub kapitale rezerwowym. Statut nie przewiduje upoważnienia Zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego.

Zgodnie z postanowieniami § 7 ust. 5 Statutu, akcjonariusz nie może żądać zamiany akcji na okaziciela na akcje imienne.

13.2. STATUT I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI

Emitent jest wpisany do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000253077.

Emitent działa na podstawie Statutu (tekst jednolity przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 1 z dnia 17 września 2021 r. na podstawie delegacji udzielonej przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie z dnia 30 czerwca 2021 r.).

Przedmiot działalności Emitenta określa § 5 Statutu. Przedmiotem przeważającej działalności Emitenta ujawnionym w Krajowym Rejestrze Sądowym jest działalność holdingów finansowych (PKD 64.20.Z). Dodatkowo, stosownie do informacji zamieszczonych w Krajowym Rejestrze Sądowym, przedmiotem pozostałej działalności są: (i) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 41.10.Z), (ii) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych (PKD 41.20.Z), (iii) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68.20.Z), (iv) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami (PKD 68.31.Z), (v) działalność rachunkowo-księgową; doradztwo podatkowe (PK. 69.20.Z), (vi) pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych (PKD 64.99.Z); (vii) pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych (PKD 66.19.Z); (viii) działalność usługowa związana z administracyjną obsługą biura (PKD 82.11.Z); (ix) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.10.Z).

§ 5 ust. 2 Statutu Emitenta zawiera zastrzeżenie, że działalność wymagająca koncesji bądź zezwolenia prowadzona będzie po ich uzyskaniu.

Podstawowym rodzajem rzeczywiście wykonywanej działalności przez Emitenta jest działalność deweloperska w ramach segmentu mieszkaniowego, usług najmu oraz działalność holdingowa polegająca na świadczeniu usług (zarządczych, finansowych, administracyjnych) na rzecz spółek zależnych, a także sprawowaniu nad nimi nadzoru właścicielskiego i organizowaniu finansowania ich działalności inwestycyjnej. Emitent prowadzi również działalność w zakresie pozyskiwania gruntów pod nowe inwestycje. Szczegółowy opis działalności prowadzonej przez Emitenta został zamieszczony w pkt. 6.1 Prospektu.

14. ISTOTNE UMOWY

Na potrzeby niniejszego Prospektu, za umowy istotne zostały uznane te umowy, które nie zostały zawarte w normalnym toku działalności Emitenta lub które mają istotne znaczenie dla prowadzonej przez Emitenta działalności (mogą spowodować powstanie po stronie dowolnego członka Grupy Kapitałowej Emitenta zobowiązania lub prawa, które może mieć istotne znaczenie dla zdolności Emitenta do wypełniania swoich zobowiązań wobec Obligatariuszy), to jest: (i) umowy, których wartość przekracza 10% wartości kapitałów własnych Grupy Kapitałowej Emitenta na dzień 31.12.2021 r., lub (ii) umowy Emitenta oraz jego podmiotów zależnych, które nie spełniają kryterium finansowego wskazanego w pkt (i) powyżej, jednakże są dla przedsiębiorstwa Emitenta lub jego spółek zależnych istotne z innych względów.

14.1. UMOWY DOTYCZĄCE FINANSOWANIA SPÓŁKI LUB GRUPY

Umowa kredytu zawarta pomiędzy LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. a mBank S.A.

W dniu 28 października 2020 roku jednostka zależna od Emitenta, tj. spółka LC Corp Invest XVII sp. z o.o. Projekt 22 sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, której Emitent jest bezpośrednio i pośrednio (poprzez zależną od niego spółkę: LC Corp Invest XVII sp. z o.o.) jedynym współnikiem, zawarła z podmiotem niepowiązanym z Emitentem – mBank S.A. z siedzibą w Warszawie, umowę kredytową do kwoty stanowiącej równowartość kwoty 34.187.000,00 EUR, przeznaczonej m.in. na spłatę istniejącego zadłużenia w mBank S.A. i mBank Hipoteczny S.A. wynikającego z umowy kredytowej z dnia 20 grudnia 2017 r. (z późniejszymi zmianami, o których Emitent informował raportem bieżącym nr 128/2017 z dnia 20 grudnia 2017 r.) oraz na sfinansowanie lub zrefinansowanie kosztów związanych z budową budynku biurowego pod nazwą „Wola Retro” zrealizowanego przez LC Corp Invest XVII sp. z o.o. Projekt 22 sp. k. na nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Skierniewickiej 16-20 i ul. Siedmiogrodzkiej 11/13. Powyższa Umowa została zawarta w związku z konwersją kredytu budowlanego na inwestycyjny oraz zmianą po stronie dotychczasowych kredytodawców (w miejsce mBank Hipoteczny S.A. i mBank S.A., kredytodawcą został mBank S.A.). Najważniejsze warunki umowy kredytowej, w szczególności kwota udzielonego kredytu, nie uległy zmianie.

Umowa została zawarta na warunkach rynkowych. Od udzielonego kredytu będą pobierane odsetki według zmiennych stóp procentowych w stosunku rocznym, ustalanych jako suma stawki referencyjnej EURIBOR 3M oraz marż ustalonych na warunkach rynkowych. Prowizje od udzielonego LC Corp Invest XVII sp. z o.o. Projekt 22 sp. k. kredytu ustalono w oparciu o warunki rynkowe.

Zgodnie z zawartą umową, spłata zadłużenia z tytułu kredytu nastąpi nie później niż 7 lat od dnia pierwszego wykorzystania kredytu, które nastąpiło 20 listopada 2020 roku.

Podstawowe zabezpieczenia umowy stanowią:

- hipoteka o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia (z zastrzeżeniem wyższego pierwszeństwa hipotek ustanowionych w związku z refinansowanym zadłużeniem) ustanowiona przez LC Corp Invest XVII sp. z o.o. Projekt 22 sp. k. na rzecz mBank S.A. do kwoty 51.280.500,00 EUR na nieruchomości gruntowej, w stosunku do której LC Corp Invest XVII sp. z o.o. Projekt 22 sp. k. posiada prawo użytkowania wieczystego, położonej w Warszawie przy ul. Skierniewickiej i Siedmiogrodzkiej oraz na własności posadowionych na tej nieruchomości budynków;
- umowa podporządkowania zawarta przez LC Corp Invest XVII sp. z o.o. Projekt 22 sp. k., Emitenta oraz inne spółki zależne od Emitenta (LC Corp Invest I sp. z o.o. oraz LC Corp Invest XVII sp. z o.o.) jako

podporządkowanych wierzycieli z mBank S.A. jako wierzycielem nadrzędnym, obejmująca przelew na zabezpieczenie wszystkich wierzytelności podporządkowanych;

- umowy przelewu praw i wierzytelności z tytułu umów najmu oraz innych umów związanych z Inwestycją;
- zastawy rejestrowe na prawach i wierzytelnościach komplementariusza i komandytariusza w spółce LC Corp Invest XVII sp. z o.o. Projekt 22 sp. k. z pierwszeństwem zaspokojenia (z zastrzeżeniem wyższego pierwszeństwa zastawów ustanowionych w związku z refinansowanym zadłużeniem), każdy do kwoty 51.280.500 EUR wraz z poddaniem się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 k.p.c.;
- zastawy rejestrowy i finansowy na wszystkich rachunkach bankowych LC Corp Invest XVII sp. z o.o. Projekt 22 sp. k. z pierwszeństwem zaspokojenia (z zastrzeżeniem wyższego pierwszeństwa zastawów ustanowionych w związku z refinansowanym zadłużeniem), każdy do kwoty 51.280.500 EUR wraz z pełnomocnictwami na rzecz mBank S.A.;
- złożenie oświadczeń o poddaniu się egzekucji przez LC Corp Invest XVII sp. z o.o. Projekt 22 sp. k. na rzecz mBank S.A. w trybie art. 777 § 1 k.p.c. do kwoty 51.280.500,00 EUR;
- ustanowienie rezerwy obsługi długu w wysokości trzech rat spłaty kapitałowo – odsetkowych;
- umowa wsparcia z Emitentem zawierająca między innymi, zobowiązanie Emitenta do udzielenia wsparcia finansowego na rzecz LC Corp Invest XVII sp. z o.o. Projekt 22 sp. k., w tym do utworzenia oraz odbudowy rezerwy obsługi długu w przypadku jej naruszenia wraz ze złożeniem przez Emitenta oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz Kredytodawcy w odniesieniu do umowy wsparcia do kwoty 560.000,00 EUR, na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c.;
- umowa zabezpieczająca przed ryzykiem kursowym i ryzykiem stopy procentowej, którą zabezpiecza hipoteka do kwoty 32.235.000 zł (o pierwszeństwie zaspokojenia bezpośrednio niższej po hipotece ustanowionej jako zabezpieczenie umowy) na nieruchomości oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 k.p.c.

Pozostałe warunki Umowy nie odbiegają od powszechnie stosowanych w tego typu umowach.

Umowa kredytu konsorcjalnego zawarta przez Arkady Wrocławskie S.A.

W dniu 28 lutego 2008 r. spółka Arkady Wrocławskie S.A. zawarła z konsorcjum banków, w skład którego wchodzi ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach, ING Bank Hipoteczny S.A. z siedzibą w Warszawie oraz Kredyt Bank S.A. z siedzibą w Warszawie, umowę kredytu bankowego w kwocie 61.000.000,00 EUR, przeznaczonego na refinansowanie poniesionych nakładów związanych z realizacją inwestycji Arkady Wrocławskie w tym na zrefinansowanie istniejącego zobowiązania kredytowego. Umowa została zawarta na warunkach rynkowych. Oprocentowanie kredytu udzielonego na podstawie powyższej umowy zostało ustalone na podstawie stawki EURIBOR powiększonej o marżę na warunkach rynkowych. W dniu 29 grudnia 2017 r. Arkady Wrocławskie S.A. zawarła z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu konsorcjalnego zawartej dnia 28 lutego 2008 r. przedłużający okres finansowania udzielonego na podstawie umowy kredytu. Kwota udzielonego kredytu ustalona w zawartym aneksie to 25.000.000 EUR, a termin spłaty kredytu ustalony został na dzień 31 grudnia 2022 r.

W dniu 27 grudnia 2017 r. pomiędzy spółką Arkady Wrocławskie S.A. oraz ING Bank Śląski S.A. i Santander Bank Polska S.A. jako dotychczasowym konsorcjum banków kredytujących został podpisany aneks do umowy kredytu, na mocy którego ING Bank Śląski S.A. dokonał przelewu na rzecz Santander Bank Polska S.A. wierzytelności

przysługującej mu z tytułu kredytu udzielonego w ramach konsorcjum bankowego w stosunku do Arkady Wrocławskie S.A., a Santander Bank Polska S.A. przelew ten przyjął stając się tym samym jedynym kredytodawcą. Z tą chwilą na Santander Bank Polska S.A. przeniesione zostały wszelkie uprawnienia, prawa i roszczenia (w tym wszystkie zabezpieczenia), jak również wszelkie ryzyka i obowiązki związane z kredytem.

Zabezpieczenie kredytu stanowią: umowne hipoteki na nieruchomościach należących do Arkady Wrocławskie S.A., oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 ustawy Prawo bankowe złożone na rzecz każdego z kredytodawców, zastawy finansowe i rejestrowe na wierzytelnościach z rachunków bankowych wraz z pełnomocnictwem do dysponowania tymi rachunkami, zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy i praw stanowiących całość gospodarczą Arkady Wrocławskie S.A., zastaw rejestrowy na wszystkich akcjach (113.700.000 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda) w spółce Arkady Wrocławskie S.A., przelew na zabezpieczenie praw kredytobiorcy z wszelkich zawartych przez Kredytobiorcę umów najmu, umów ubezpieczenia oraz innych umów zawartych przez kredytobiorcę, kaucja w wysokości 500 tys. EUR.

Umowa współpracy w ramach joint venture zawarta z Grupo Lar Holding Polonia Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie

W dniu 13 sierpnia 2021 r. Spółka zawarła z Grupo Lar Holding Polonia Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie oraz CGLS Sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w Warszawie, tj. spółkami należącymi do hiszpańskiej grupy kapitałowej Grupo Lar, umowę współpracy w ramach joint venture z zamiarem realizacji inwestycji mieszkaniowych w Warszawie przy utworzeniu kilku spółek inwestycyjnych, które będą właścicielami praw i obowiązków wynikających z projektów deweloperskich. Umowa joint venture została zawarta co do zasady na warunkach określonych w porozumieniu w sprawie nawiązania współpracy w ramach joint venture „memorandum of understanding of a joint venture in the polish real estate sector”, zawartym przez Emitenta, Grupo Lar Holding Polonia oraz Lar Management Polonia w dniu 11 czerwca 2021 roku. Zamknięcie transakcji polegające na przystąpieniu przez Spółkę do trzech spółek inwestycyjnych (oraz odpowiednio trzech spółek z ograniczoną odpowiedzialnością będących ich komplementariuszami), które jako właściele praw i obowiązków wynikających z projektów deweloperskich będą działały z zamiarem budowy osiedli mieszkaniowych w Warszawie, nastąpiło w dniu 20 października 2021 r., w związku ze spełnieniem warunków umowy.

Umowa współpracy w ramach joint venture zawarta z THE HEART S.A. z siedzibą w Warszawie

W dniu 25 lipca 2022 r. Spółka zawarła z THE HEART S.A. z siedzibą w Warszawie umowę współpracy w ramach joint venture z zamiarem realizacji za pośrednictwem utworzonej spółki celowej inwestycji polegającej na stworzeniu przez The Heart systemu do obsługi nieruchomości, w tym platformy IT do zarządzania nieruchomościami i najemcami oraz aplikacji mobilnej dla najemców na zlecenie spółki celowej.

Współpraca w ramach umowy joint venture będzie polegać na utworzeniu przez Emitenta i The Heart spółki celowej w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością oraz stworzenia systemu zarządzania, o którym mowa powyżej, a następnie jego komercjalizacji. Inwestycja będzie czerpać z doświadczenia Emitenta oraz The Heart, a operacyjne zarządzanie będzie realizowane przez zespół reprezentantów Emitenta. Realizacja Inwestycji będzie następowała etapami przewidzianymi w Umowie joint venture oraz budżecie inwestycji zgodnie z przyjętym harmonogramem.

Łączne docelowe zaangażowanie kapitałowe wspólników spółki celowej w ramach współpracy na podstawie Umowy joint venture będzie wynosić maksymalnie 8.520.424,00 PLN, przy czym łączne docelowe zaangażowanie Emitenta zostało określone do kwoty 7.516.304,00 PLN, a pozostałe wkłady zostaną wniesione przez The Heart oraz beneficjentów programu motywacyjnego dla kluczowych pracowników, współpracowników i członków Zarządu

spółki celowej wprowadzonego w spółce celowej. W zależności od etapu inwestycji i stopnia realizacji programu motywacyjnego, Emitent jako wspólnik większościowy będzie posiadał od 76,47% do 57,5% udziałów w kapitale zakładowym spółki celowej.

Umowa joint venture została zawarta pod następującymi warunkami zawieszającymi:

- uzyskanie zgody Prezesa UOKiK na koncentrację polegającą na utworzeniu wspólnego przedsiębiorcy przez Emitenta oraz The Heart;
- uzyskanie wymaganych zgód korporacyjnych przez The Heart;
- uzgodnienie treści dokumentacji stanowiącej załączniki do Umowy JV.

Pozostałe warunki Umowy joint venture, w tym odnoszące się do warunków realizacji joint venture, nie odbiegają od postanowień powszechnie stosowanych dla tego typu umów.

Umowa współpracy w ramach joint venture zawarta z Hillwood Malin Development Logistics, LLC z siedzibą w City of Wilmington oraz Bunclodico Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

W dniu 24 października 2022 r. Spółka zawarła z Hillwood Malin Development Logistics, LLC z siedzibą w City of Wilmington oraz Bunclodico Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, tj. spółkami z grupy kapitałowej, do której należy Hillwood Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, umowę w przedmiocie współpracy w celu realizacji wspólnej inwestycji przy wykorzystaniu jednej lub kilku spółek joint venture na nieruchomości położonej w miejscowości Malin w Gminie Wisznia Mała. Przedmiotowa umowa została zawarta co do zasady na warunkach określonych w liście intencyjnym w sprawie nawiązania współpracy w ramach joint venture, zawartym w dniu 23 marca 2022 roku przez Emitenta oraz Hillwood Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, o którym Emitent informował raportem bieżącym numer 19/2022 z dnia 23 marca 2022 r.

Współpraca w ramach umowy będzie polegać na utworzeniu jednej lub kilku spółek inwestycyjnych z zamiarem realizacji parku (centrum) logistycznego wraz niezbędną infrastrukturą techniczną oraz drogową. Projekt realizowany w ramach umowy będzie czerpać z doświadczenia Emitenta oraz Hillwood, a operacyjne zarządzanie będzie realizowane przez zespół Hillwood. Zaangażowanie Emitenta zostało określone na 25%, a Hillwood na 75%. W podstawowym scenariuszu całkowite zaangażowanie kapitałowe Emitenta szacowane jest na ok. 8.7 mln EUR i zostanie ono w całości sfinansowane ze sprzedaży nieruchomości do spółki Bunclodico Investments.

Na chwilę podpisania umowy właścicielem nieruchomości, na której realizowany ma być przedmiotowy projekt jest spółka zależna od Emitenta, od której, wraz z realizacją przedmiotowego projektu, nieruchomość będzie nabywana etapami. Emitent szacuje, że w przypadku realizacji przedmiotowego projektu zgodnie z pierwotnymi założeniami, przychód ze sprzedaży całej nieruchomości wyniesie około 34,7 mln EUR, czyli powyżej obecnej wartości nieruchomości określonej w księgach spółki zależnej wynoszącej około 70 mln PLN.

Rozpoczęcie przedmiotowego projektu uwarunkowane jest zmianą przeznaczenia terenu nieruchomości umożliwiającą realizację funkcji usługowych. W ramach umowy Hillwood Malin Development Logistics oraz Bunclodico Investments zobowiązali się do współpracy przy uzyskaniu niezbędnych decyzji, samej budowie jak i komercjalizacji przedmiotowego projektu.

Planowana łączna wartość całego projektu przekroczy 1,5 mld PLN, a zakończenie całej inwestycji planowane jest w ciągu 6 lat od zmiany przeznaczenia nieruchomości.

Umowa została zawarta pod następującymi warunkami zawieszającymi:

- uzyskanie zgody Prezesa UOKiK na koncentrację polegającą na utworzeniu wspólnego przedsiębiorcy przez Emitenta oraz Hillwood Malin Development Logistics, LLC, oraz
- zmiana umowy spółki Bunclodico Investments oraz wpis tej zmiany do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

Pozostałe warunki umowy, w tym odnoszące się do warunków realizacji joint venture, nie odbiegają od postanowień powszechnie stosowanych dla tego typu umów.

14.2. UMOWY ZBYCIA I NABYCIA NIERUCHOMOŚCI

Umowa sprzedaży prawa użytkowania wieczystego działek gruntu położonych przy ul. Przyokopowej 33 w Warszawie

W dniu 29 stycznia 2020 roku podmiot zależny od Emitenta, tj. Warszawa Przyokopowa sp. z o.o. jako sprzedający zawarła ze spółką Wola Center sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (podmiotem niepowiązanym) przyrzeczoną umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości o łącznym obszarze 12.822 m², położonej w Warszawie przy ul. Przyokopowej 33 wraz z prawem własności budynku biurowego „Wola Center”, posadowionego na tym gruncie oraz materialnych i niematerialnych składników związanych z tą nieruchomością. Łączna cena transakcji wyniosła 101.900.000 EUR (powiększona o odpowiedni podatek vat oraz koszty transakcji).

Umowa została zawarta na warunkach rynkowych. W umowie przyrzeczonej strony złożyły sobie wzajemnie standardowe oświadczenia i zapewnienia na zasadach zwyczajowo przyjętych przy tego rodzaju transakcjach.

Ponadto, zgodnie z ustaleniami poczynionymi pomiędzy stronami, Emitent udzielił Kupującemu poręczenia za sprzedającego i dłużnika, na podstawie którego spółka zagwarantowała m.in.: wykonanie przez Sprzedającego obowiązków i zobowiązań jako sprzedającego wynikających z umów dotyczących przedmiotu transakcji, oraz przystąpienie przez Emitenta do długów spółki Warszawa Przyokopowa sp. z o.o. wynikających z obowiązków i zobowiązań Warszawa Przyokopowa sp. z o.o. wynikających z umowy przyrzeczonej, w przypadku zakończenia działalności, likwidacji lub rozwiązania sprzedającego, które to okoliczności zostało opisane w treści poręczenia,

Umowa sprzedaży prawa własności nieruchomości położonej przy ul. Letnickiej w Gdańsku

W dniu 10 lutego 2020 roku Emitent jako kupujący zawarł ze spółką pod firmą Zakład Usług Inżynierskich Eldro-FI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku w formie aktu notarialnego umowę nabycia prawa własności nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Letnickiej o powierzchni 0.0563 ha wraz z innymi świadczeniami wymienionymi w umowie za cenę 953.914,00 zł netto, powiększoną o podatek VAT obliczony według stawki 23 %, tj. za kwotę 1.173.314,22 zł brutto. Wydanie nieruchomości nastąpiło w dniu zawarcia umowy sprzedaży i zabezpieczone zostało oświadczeniem sprzedającego o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § pkt 4 k.p.c. W ramach ceny sprzedaży kupujący wydał sprzedającemu nieruchomość na potrzeby korzystania z niej przez sprzedającego na cele prowadzenia działalności gospodarczej. Strony ustaliły, że zwrotne wydanie nieruchomości nastąpi z dniem 1 stycznia 2021 r. i także zostało zabezpieczone oświadczeniem sprzedającego o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § pkt 4 k.p.c.

Umowa została zawarta na warunkach rynkowych. Strony złożyły sobie wzajemnie standardowe oświadczenia i zapewnienia na zasadach zwyczajowo przyjętych przy tego rodzaju transakcjach.

Umowa sprzedaży prawa własności nieruchomości położonej przy ul. Orawskiej we Wrocławiu

W dniu 27 lutego 2020 roku Emitent jako kupujący zawarł w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży, na podstawie której nabył od osoby fizycznej (podmiotu niepowiązanego) prawo własności nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Orawskiej. Powierzchnia nieruchomości gruntowej będącej przedmiotem transakcji wynosi 2,4272 ha. Cena netto za nieruchomość została określona na kwotę netto 29.500.000,00 zł, powiększoną o podatek VAT obliczony według stawki 23 %, tj. na kwotę 36.285.000,00 zł brutto. Wydanie nieruchomości nastąpiło w dniu zawarcia umowy. Zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpiło po spełnieniu warunków w niej określonych, tj. (i) nieruchomość znajdowała się w posiadaniu sprzedającego, (ii) nikt nie korzystał z niej także bez tytułu prawnego, (iii) sprzedający przedstawił aktualne na dzień zawarcia umowy zaświadczenia o niezaleganiu w podatkach wydane przez właściwe organy, (iv) w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości brak był wpisów oraz jakichkolwiek wzmianek w dziale I-SP, III i IV, (v) nieruchomość była wolna od obciążeń, (vi) nie była objęta ostateczną lub prawomocną, a także wykonalną decyzją o pozwoleniu na budowę.

Umowa została zawarta na warunkach rynkowych, strony złożyły sobie wzajemnie standardowe oświadczenia i zapewnienia na zasadach zwyczajowo przyjętych przy tego rodzaju transakcjach.

Umowa sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. Augustowskiej/Reszelskiej we Wrocławiu

W dniu 10 czerwca 2020 roku Emitent jako kupujący zawarł w formie aktu notarialnego ze Spółdzielnią Budowlano – Mieszkaniową „Maślice” z siedzibą we Wrocławiu umowę sprzedaży, na podstawie której nabył od podmiotu niepowiązanego prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Augustowskiej/Reszelskiej. Powierzchnia nieruchomości gruntowej będącej przedmiotem transakcji wynosi 0,9234 ha. Cena netto za nieruchomość została określona na kwotę netto 3.200.000,00 zł, powiększoną w części o podatek VAT obliczony według stawki 23 %, tj. na kwotę 3.933.700,00 zł brutto. Umowa została zawarta w wykonaniu warunkowej umowy sprzedaży oraz przedwstępnej umowy sprzedaży zawartych w dniu 30 kwietnia 2020 roku, w związku z niewykonaniem przez Prezydenta Wrocławia przysługującego Gminie Wrocław prawa pierwokupu nieruchomości. Wydanie nieruchomości miało nastąpić do dnia 15 czerwca 2020 roku i zabezpieczone zostało oświadczeniem sprzedającego o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § pkt 4 k.p.c.

Umowa została zawarta na warunkach rynkowych, strony złożyły sobie wzajemnie standardowe oświadczenia i zapewnienia na zasadach zwyczajowo przyjętych przy tego rodzaju transakcjach.

Umowa sprzedaży prawa własności nieruchomości położonej przy ul. Ptasiej w Gdańsku

W dniu 03 lipca 2020 roku Emitent jako kupujący zawarł w formie aktu notarialnego ze spółką „Catpol Invest” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Sopocie umowę sprzedaży, na podstawie której nabył od podmiotu niepowiązanego prawo własności nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Ptasiej. Powierzchnia nieruchomości gruntowej będącej przedmiotem transakcji wynosi 0,9998 ha. Cena netto za nieruchomość została określona na kwotę netto 8.525.874,56 zł, powiększoną o podatek VAT obliczony według stawki 23 %, tj. na kwotę 10.486.825,71 zł brutto. Wydanie nieruchomości nastąpiło w dniu zawarcia umowy sprzedaży i zabezpieczone zostało oświadczeniem sprzedającego o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § pkt 4 k.p.c.

Umowa została zawarta na warunkach rynkowych, strony złożyły sobie wzajemnie standardowe oświadczenia i zapewnienia na zasadach zwyczajowo przyjętych przy tego rodzaju transakcjach.

Umowa sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. Przemyskiej w Gdańsku

W dniu 18 stycznia 2021 roku Emitent jako kupujący zawarł w formie aktu notarialnego ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Ujeścisko” z siedzibą w Gdańsku umowę sprzedaży, na podstawie której nabył od podmiotu niepowiązanego prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Przemyskiej. Powierzchnia nieruchomości gruntowej będącej przedmiotem transakcji wynosi 3,5336 ha. Cena netto za nieruchomość została określona na kwotę netto 24.800.000,00 zł, powiększoną o podatek VAT obliczony według stawki 23 %, tj. na kwotę 30.504.000,00 zł brutto. Umowa została zawarta w wykonaniu warunkowej umowy sprzedaży z dnia 20 grudnia 2020 roku. Cena płatna była w częściach w związku z koniecznością spłaty wierzytelności sprzedającego. W ramach umowy sprzedający ustanowił także nieodpłatne i nieograniczone w czasie służebności gruntowe polegające na prawie przejazdu i przechodu oraz na prawie do dysponowania niektórymi działkami na cele budowy, przebudowy i rozbudowy dróg wraz z infrastrukturą. Sprzedający zobowiązał się do naprawienia szkody w związku z wpisaniem hipotek na rzecz osób trzecich w nowo założonych księgach wieczystych. Sprzedający poddali się egzekucji na podstawie art. 777 § pkt 4 k.p.c. co do kwoty 3.000.000 zł.

Umowa została zawarta na warunkach rynkowych, strony złożyły sobie wzajemnie standardowe oświadczenia i zapewnienia na zasadach zwyczajowo przyjętych przy tego rodzaju transakcjach.

Umowa sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. Zamojskiej w Gdańsku

W dniu 18 stycznia 2021 roku Emitent jako kupujący zawarł w formie aktu notarialnego ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Ujeścisko” z siedzibą w Gdańsku umowę sprzedaży, na podstawie której nabył od podmiotu niepowiązanego prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Zamojskiej. Powierzchnia nieruchomości gruntowej będącej przedmiotem transakcji wynosi 0,7093 ha. Cena netto za nieruchomość została określona na kwotę netto 5.500.000,00 zł, powiększoną o podatek VAT obliczony według stawki 23 %, tj. na kwotę 6.765.000 zł brutto. Umowa została zawarta w wykonaniu warunkowej umowy sprzedaży z dnia 20 grudnia 2020 roku. Cena płatna była w częściach w związku z koniecznością spłaty wierzytelności sprzedającego. W ramach umowy sprzedający ustanowił także nieodpłatne i nieograniczone w czasie służebności gruntowe polegające na prawie przejazdu i przechodu oraz na prawie do dysponowania niektórymi działkami na cele budowy, przebudowy i rozbudowy dróg wraz z infrastrukturą. Sprzedający zobowiązał się do naprawienia szkody w związku z wpisaniem hipotek na rzecz osób trzecich w nowo założonych księgach wieczystych. Sprzedający poddali się egzekucji na podstawie art. 777 § pkt 4 k.p.c. co do kwoty 3.000.000 zł.

Umowa została zawarta na warunkach rynkowych, strony złożyły sobie wzajemnie standardowe oświadczenia i zapewnienia na zasadach zwyczajowo przyjętych przy tego rodzaju transakcjach.

Umowa sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. Chorwackiej we Wrocławiu

W dniu 27 stycznia 2021 roku Emitent jako kupujący zawarł w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży, na podstawie której nabył od podmiotu niepowiązanego prawo własności nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Chorwackiej wraz z innymi świadczeniami wymienionymi w umowie. Powierzchnia nieruchomości gruntowej będącej przedmiotem transakcji wynosi 0,5021 ha. Cena netto za nieruchomość została określona na kwotę netto 14.964.634,15 zł, powiększoną o podatek VAT obliczony według stawki 23 %, tj. na kwotę 18.406.500,00 zł brutto. Wydanie nieruchomości miało nastąpić do dnia 26 lutego 2021 r. i zabezpieczone zostało oświadczeniem sprzedającego o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § pkt 4 k.p.c.

Umowa została zawarta na warunkach rynkowych, strony złożyły sobie wzajemnie standardowe oświadczenia i zapewnienia na zasadach zwyczajowo przyjętych przy tego rodzaju transakcjach.

Umowa sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. Krzemienieckiej we Wrocławiu

W dniu 05 lutego 2021 roku spółka zależna od Emitenta, tj. LC Corp Invest XV spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Investments S.K.A. jako kupujący zawarła w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży, na podstawie której nabyła od podmiotów niepowiązanych (osób fizycznych), prawo własności niezabudowanej nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Krzemienieckiej. Powierzchnia nieruchomości gruntowej będącej przedmiotem transakcji wynosi 0,3538 ha. Cena za nabytą nieruchomość została określona na kwotę 1.000.000,00 zł. Wydanie nieruchomości miało nastąpić w dniu zawarcia umowy i w tym zakresie sprzedający poddali się solidarnie egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4) k.p.c. Umowa została zawarta w wykonaniu warunkowej umowy sprzedaży z dnia 14 stycznia 2021 roku w związku z niewykonaniem przez Dyrektora KOWR przysługującego Skarbowi Państwa prawa pierwokupu nieruchomości.

Umowa została zawarta na warunkach rynkowych, strony złożyły sobie wzajemnie standardowe oświadczenia i zapewnienia na zasadach zwyczajowo przyjętych przy tego rodzaju transakcjach.

Umowa sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. Krzemienieckiej we Wrocławiu

W dniu 05 lutego 2021 roku Emitent jako kupujący zawarł w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży, na podstawie której nabył od podmiotów niepowiązanych (osób fizycznych) prawo własności niezabudowanej nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Krzemienieckiej. Powierzchnia nieruchomości gruntowej będącej przedmiotem transakcji wynosi 0,7075 ha. Cena za nabytą nieruchomość została określona na kwotę 3.000.000,00 zł. Wydanie nieruchomości miało nastąpić w dniu zawarcia umowy i w tym zakresie sprzedający poddali się solidarnie egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4) k.p.c. Umowa została zawarta w wykonaniu warunkowej umowy sprzedaży z dnia 14 stycznia 2021 r. w związku z niewykonaniem przez Dyrektora KOWR przysługującego Skarbowi Państwa prawa pierwokupu nieruchomości.

Umowa została zawarta na warunkach rynkowych, strony złożyły sobie wzajemnie standardowe oświadczenia i zapewnienia na zasadach zwyczajowo przyjętych przy tego rodzaju transakcjach.

Umowa sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonych przy ul. Buforowej we Wrocławiu

W dniu 17 marca 2021 roku Emitent jako kupujący zawarł w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży, na podstawie której nabył od podmiotów niepowiązanych – C.L.A. Invest sp. z o.o. oraz Wall Development sp. z o.o., prawo własności dwóch niezabudowanych nieruchomości położonych we Wrocławiu przy ul. Buforowej:

- (a) nieruchomości gruntowe o łącznej powierzchni 1,6319 ha. Cena za nabywane nieruchomości wraz z innymi świadczeniami wymienionymi w umowie (m.in. prawa z umowy o prace projektowe, PNB) została określona na kwotę 7.842.727,84 netto, do której doliczony zostanie podatek od towarów i usług (VAT) w wysokości 23 %, tj. łącznie 9 646 555,24 brutto;
- (b) nieruchomość gruntową o powierzchni 0,6412 ha. Cena za nabywaną nieruchomość została określona na kwotę 2.957.272,16 netto, do której doliczony zostanie podatek od towarów i usług (VAT) w wysokości 23 %, tj. łącznie 3.637.444,76 zł brutto.

Wydanie nieruchomości miało nastąpić do dnia 18 marca 2021 r. i zabezpieczone zostało oświadczeniem sprzedającego o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § pkt 4 k.p.c.

Umowa została zawarta na warunkach rynkowych, strony złożyły sobie wzajemnie standardowe oświadczenia i zapewnienia na zasadach zwyczajowo przyjętych przy tego rodzaju transakcjach.

Umowa sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. Ptasiej w Gdańsku

W dniu 07 maja 2021 roku Emitent jako kupujący zawarł w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży, na podstawie której nabył od podmiotów niepowiązanych (osób fizycznych) prawo własności nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Ptasiej. Powierzchnia nieruchomości gruntowej będącej przedmiotem transakcji wynosi 0,2692 ha. Cena netto za nieruchomość została określona na kwotę 2.683.144,00 (słownie: dwa miliony sześćset osiemdziesiąt trzy tysiące sto czterdzieści cztery złote 00/100) zł powiększoną o podatek od czynności cywilnoprawnych, w kwocie 53 662,88 zł, to jest kwotę brutto 2.736.806,88 zł. Wydanie nieruchomości miało nastąpić w dniu zawarcia umowy i w tym zakresie sprzedający poddali się solidarnie egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4) k.p.c.

W umowie przewidziano karę umowną w wysokości maksymalnej 1.000.000,00 zł. W przypadku wniesienia przez sprzedających określonych środków odwoławczych związanych z pozwoleniem na budowę procedowanym przez Emitenta i w tym zakresie sprzedający poddali się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4) k.p.c.

Umowa została zawarta na warunkach rynkowych, strony złożyły sobie wzajemnie standardowe oświadczenia i zapewnienia na zasadach zwyczajowo przyjętych przy tego rodzaju transakcjach.

Umowa sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. Buforowej we Wrocławiu

W dniu 14 maja 2021 roku Emitent jako kupujący zawarł w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży, na podstawie której nabył od podmiotu niepowiązanego – osoby fizycznej, prawo własności nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Buforowej. Powierzchnia nieruchomości gruntowej będącej przedmiotem transakcji wynosi 1,1457 ha. Cena za nieruchomość została określona na kwotę 5.000.000,00 zł. Wydanie nieruchomości miało nastąpić do dnia 14 maja 2021 r. i zabezpieczone zostało oświadczeniem sprzedającego o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c.

Umowa została zawarta na warunkach rynkowych, strony złożyły sobie wzajemnie standardowe oświadczenia i zapewnienia na zasadach zwyczajowo przyjętych przy tego rodzaju transakcjach.

Umowa sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. Aroniowej / Ruskowy Bród w Warszawie

W dniu 25 czerwca 2021 roku spółka zależna od Emitenta, tj. LC Corp Invest XV spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Investments S.K.A. jako kupujący nabyła od podmiotów niepowiązanych – osób fizycznych prawo własności nieruchomości położonej w Warszawie, w dzielnicy Białołęka przy ul. Aroniowej / Ruskowy Bród o łącznej powierzchni 2,1 ha. Cena sprzedaży nieruchomości została określona na kwotę 9.567.900 zł. Wydanie nieruchomości miało nastąpić do dnia 01 lipca 2021 r. i zabezpieczone zostało oświadczeniem sprzedających o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c.

Umowa została zawarta na warunkach rynkowych, strony złożyły sobie wzajemnie standardowe oświadczenia i zapewnienia na zasadach zwyczajowo przyjętych przy tego rodzaju transakcjach.

Umowa sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. Aroniowej / Ruskowy Bród w Warszawie

W dniu 25 czerwca 2021 roku Emitent jako kupujący nabył od podmiotów niepowiązanych – osób fizycznych prawo własności nieruchomości położonej w Warszawie, w dzielnicy Białołęka przy ul. Aroniowej / Ruskowy Bród o łącznej powierzchni 11,3 ha. Cena sprzedaży nieruchomości została określona na kwotę 46.782.350 zł. Wydanie nieruchomości miało nastąpić do dnia 01 lipca 2021 r. i zabezpieczone zostało oświadczeniem sprzedających o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c.

Umowa została zawarta na warunkach rynkowych, strony złożyły sobie wzajemnie standardowe oświadczenia i zapewnienia na zasadach zwyczajowo przyjętych przy tego rodzaju transakcjach.

Umowa sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy al. Krakowskiej w Warszawie

W dniu 04 sierpnia 2021 roku Emitent jako kupujący zawarł w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży, na podstawie której nabył od podmiotów niepowiązanych – SPV Ogrody III sp. z o.o., SPV Ogrody VII sp. z o.o., SPV Ogrody VIII sp. z o.o, prawo użytkowania wieczystego oraz prawo własności nieruchomości położonych w Warszawie przy Al. Krakowskiej wraz z prawem własności posadowionych na nich budynków oraz z innymi świadczeniami wymienionymi w umowie (m.in. przeniesienie praw autorskich oraz praw do decyzji administracyjnych). Łączna powierzchnia nieruchomości gruntowych będących przedmiotem transakcji wynosi 0,7215 ha. Cena za nieruchomość została określona na łączną kwotę 58.000.000,00 zł netto, powiększoną o podatek VAT obliczony według stawki 23 %, tj. na kwotę 71.340.000,00 zł brutto. W związku z roszczeniami i postępowaniami związanymi z wierzytelnościami, cena została zapłacona w sposób określony w umowie. Wydanie nieruchomości miało nastąpić do dnia 04 sierpnia 2021 r. i zabezpieczone zostało oświadczeniem sprzedającego o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. W umowie przewidziano karę umowną w wysokości 5.000.000,00 zł za każde naruszenie. W przypadku wniesienia przez sprzedających określonych środków odwoławczych związanych z pozwoleniem na budowę procedowanym przez Emitenta i w tym zakresie sprzedający poddali się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4) k.p.c.

Umowa została zawarta na warunkach rynkowych, strony złożyły sobie wzajemnie standardowe oświadczenia i zapewnienia na zasadach zwyczajowo przyjętych przy tego rodzaju transakcjach

Umowa sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. Komandorskiej we Wrocławiu

W dniu 11 sierpnia 2021 roku Emitent jako kupujący zawarł w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży, na podstawie której nabył od podmiotu niepowiązanego - Spółdzielni Usług Motoryzacyjnych „Spolmot” z siedzibą we Wrocławiu - prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Komandorskiej wraz z prawem własności posadowionego na niej budynku. Łączna powierzchnia nieruchomości gruntowej będącej przedmiotem transakcji wynosi 0,2349 ha. Cena za nieruchomość została określona na łączną kwotę 19.500.000,00 zł netto, powiększoną o podatek VAT obliczony według stawki 23 %, tj. na kwotę 23.985.000,00 zł brutto. Emitent poddał się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4) k.p.c. co do obowiązku zapłaty niezapłaconej części ceny sprzedaży oraz ustanowiona została hipoteka umowna do kwoty 17.160.000,00 zł.

Umowa została zawarta na warunkach rynkowych, strony złożyły sobie wzajemnie standardowe oświadczenia i zapewnienia na zasadach zwyczajowo przyjętych przy tego rodzaju transakcjach.

Umowa sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. Lizbońskiej w Warszawie

W dniu 25 października 2021 roku spółka zależna od Emitenta, tj. Projekt Lizbońska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa (dawniej: CGL X spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa) z siedzibą w Warszawie – której Emitent jest bezpośrednio oraz pośrednio poprzez Projekt Lizbońska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (dawniej: CGL X spółka z ograniczoną odpowiedzialnością) współnikiem dominującym (w wykonaniu umowy joint venture), zawarł w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży, na podstawie której nabył od Veolia Energia Warszawa spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie (podmiot niepowiązany z Emitentem) prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Lizbońskiej 1 oraz prawo własności usytuowanych na niej, stanowiących odrębne nieruchomości budynków. Powierzchnia nieruchomości gruntowej będącej przedmiotem transakcji wynosi 0,8748 ha. Cena za prawo użytkowania wieczystego nieruchomości została określona na kwotę 37.050.000,00 zł netto, powiększoną o podatek VAT obliczony według stawki 23 %, tj. na kwotę 45.571.500 zł brutto. Umowa została zawarta w wykonaniu umowy przedwstępnej z dnia 16 lipca 2021 roku. Na poczet ceny została uiszczona kwota stanowiąca zadatek na podstawie umowy przedwstępnej. Zgodnie z postanowieniami umowy wydanie nieruchomości miało nastąpić w terminie 8 dni od dnia zawarcia umowy sprzedaży, nie później niż w dniu 2 listopada 2021 roku i zabezpieczone zostało oświadczeniem strony sprzedającej o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. Ponadto, nieruchomość została obciążona nieodpłatną i ograniczoną czasowo do dnia 31 grudnia 2022 roku służebnością przesyłu na rzecz Veolia Energia Warszawa S.A. z siedzibą w Warszawie.

Umowa została zawarta na warunkach rynkowych, strony złożyły sobie wzajemnie standardowe oświadczenia i zapewnienia na zasadach zwyczajowo przyjętych przy tego rodzaju transakcjach.

Umowa sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. Przemyskiej w Gdańsku

W dniu 09 listopada 2021 roku Emitent jako kupujący zawarł w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży, na podstawie której nabył od Spółdzielni Mieszkaniowej „Ujeścisko” (podmiot niepowiązany) prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Przemyskiej wraz z innymi świadczeniami wymienionymi w umowie. Powierzchnia nieruchomości gruntowej będącej przedmiotem transakcji wynosi 1,8027 ha. Cena za nieruchomość została określona na kwotę 19.655.737,40 zł netto, powiększona o należy podatek od towarów i usług VAT, tj. kwotę 24.176.557,00 zł brutto. Umowa została zawarta w wykonaniu warunkowej umowy sprzedaży zawartej w dniu 28 października 2021 roku, w związku z niewykonaniem przez Prezydenta Miasta Gdańska przysługującego Gminie Miasta Gdańsk prawa pierwokupu nieruchomości. Emitent zobowiązał się w terminie 3 miesięcy od dnia zawarcia umowy sprzedaży do zawarcia porozumień trójstronnych pomiędzy sprzedającym oraz spółdzielcami (przyszłymi nabywcami lokali, którzy zawarli ze sprzedającą umowy o wybudowanie lokalu mieszkalnego zlokalizowanego na sprzedanej nieruchomości), na podstawie których dojdzie do zawarcia umów deweloperskich między kupującą a spółdzielcami. Część ceny zakupu nieruchomości została zapłacona po zawarciu trójstronnych porozumień, bezpośrednio na rzecz nabywców lokali. W treści zawartej umowy, strona sprzedająca poddała się rygorowi egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4) k.p.c. co do wydania sprzedawanej nieruchomości. Emitent ustanowił nieodpłatną i nieograniczoną w czasie służebność przejazdu i przechodu (na działkach 69/105 i 69/96) oraz służebność polegającą na poprowadzeniu sieci wszelkich mediów, na rzecz każdorazowego użytkownika działki gruntu 69/106, 174/13 i 69/95.

Umowa została zawarta na warunkach rynkowych, strony złożyły sobie wzajemnie standardowe oświadczenia i zapewnienia na zasadach zwyczajowo przyjętych przy tego rodzaju transakcjach.

Umowa sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. Strzeleckiej w Warszawie

W dniu 16 grudnia 2021 roku Emitent jako kupujący zawarł w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży, na podstawie której nabył od syndyka masy upadłości spółki pod firmą Strzelecka 26 Kamienica sp. z o.o. w upadłości (podmiot niepowiązany) prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Strzeleckiej 26, w dzielnicy Praga Północ wraz z prawem własności stanowiącego odrębną nieruchomość budynku posadowionego na tejże nieruchomości. Powierzchnia nieruchomości gruntowej będącej przedmiotem transakcji wynosi 988 m². Cena za nieruchomość została określona na kwotę 8.555.000,00 zł netto, powiększoną o należy podatek od towarów i usług VAT, tj. kwotę 10.522.650,00 zł brutto. Umowa została zawarta w wykonaniu warunkowej umowy sprzedaży zawartej w dniu 05 listopada 2021 roku, w związku z niewykonaniem przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy przysługującego prawa pierwokupu nieruchomości. Wydanie nieruchomości nastąpiło w dniu zawarcia umowy sprzedaży.

Umowa została zawarta na warunkach rynkowych, strony złożyły sobie wzajemnie standardowe oświadczenia i zapewnienia na zasadach zwyczajowo przyjętych przy tego rodzaju transakcjach.

Umowa sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. Niepołomickiej w Gdańsku

W dniu 17 grudnia 2021 roku Emitent jako kupujący zawarł z Gminą Miasta Gdańsk w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży, na podstawie której nabył od podmiotu niepowiązanego prawo własności niezabudowanej nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Niepołomickiej 25, obręb 226101_1.0074, Łostowice. Powierzchnia nieruchomości gruntowej będącej przedmiotem transakcji wynosi 0,3871 ha. Cena za nieruchomość została określona na kwotę 3.178.861.79 zł netto, powiększoną o należy podatek od towarów i usług VAT, tj. na kwotę 3.910.000,00 zł brutto.

Umowa została zawarta na warunkach rynkowych, strony złożyły sobie wzajemnie standardowe oświadczenia i zapewnienia na zasadach zwyczajowo przyjętych przy tego rodzaju transakcjach.

Umowa sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. Centralnej w Krakowie

W dniu 29 grudnia 2021 roku Emitent jako kupujący zawarł w formie aktu notarialnego umowy przeniesienia i sprzedaży, na podstawie których nabyła od Arge Nieruchomości sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie (podmiot niepowiązany) nieruchomości położone w Krakowie przy ul. Centralnej, obręb nowa huta 0054. Przedmiotem umów jest prawo własności nieruchomości gruntowej o powierzchni 5,8957 ha („Nieruchomość 1”) oraz prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o powierzchni 2,5609 ha („Nieruchomość 2”). Cena za Nieruchomość 1 została określona na kwotę 152.000.000,00 zł netto, powiększoną o należy podatek od towarów i usług VAT w stawce 23%, tj. na kwotę 186.960.000,00 zł brutto. Zgodnie z postanowieniami umowy. Cena za Nieruchomość 1 zapłacona zostanie w częściach, w wysokościach i terminach wskazanych w tej umowie. Cena za Nieruchomość 1 będzie podlegała ewentualnej waloryzacji, w zakresie części niezapłaconej, w przypadku spełnienia przyczyny waloryzacji, na zasadach i terminach wskazanych w umowie. Cena za Nieruchomość 2 została określona na kwotę 43.000.000,00 zł netto, powiększoną o należy podatek od towarów i usług VAT w stawce 23%, tj. na kwotę 52.890.000,00 zł. Łączna cena nabycia obu nieruchomości na dzień zawarcia umowy została określona na kwotę 195.000.000,00 zł netto, powiększona o należy podatek od towarów i usług VAT w stawce 23%, tj. na kwotę 239.850.000,00 brutto. Jako zabezpieczenie zapłaty II, III i IV części ceny brutto Nieruchomości 1 Emitent poddał się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. oraz została ustanowiona hipoteka umowna łączna do

kwoty 150.000.000,00 zł, na zabezpieczenie zapłaty na rzecz Arge Nieruchomości sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie II, III i IV części ceny brutto Nieruchomości 1. Zgodnie z treścią umowy na nieruchomościach ustanowiono służebności gruntowe.

Umowa została zawarta na warunkach rynkowych, strony złożyły sobie wzajemnie standardowe oświadczenia i zapewnienia na zasadach zwyczajowo przyjętych przy tego rodzaju transakcjach.

Umowa sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. Drwęckiej w Warszawie

W dniu 04 stycznia 2022 roku Emitent zawarł w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży, na podstawie której nabył od osoby fizycznej (podmiotu niepowiązanego) zabudowaną nieruchomość położoną w Warszawie przy ul. Drwęckiej nr 16, dzielnica Praga - Południe. Powierzchnia nieruchomości gruntowej będącej przedmiotem transakcji wynosi 0,1429 ha. Cena za prawo własności nieruchomości została określona na kwotę 9.400.000,00 zł netto, powiększoną o należyty podatek od towarów i usług VAT, tj. na kwotę 11.562.000,00 zł brutto. Umowa została zawarta w wykonaniu umowy przedwstępnej objętej aktem notarialny Rep. A Nr 53439/2021. W treści zawartej umowy, sprzedający poddał się rygorowi egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4) k.p.c. co do wydania sprzedawanej nieruchomości. Strony zobowiązały się do zawarcia umowy najmu, na okres od dnia zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości do dnia 31 stycznia 2024 roku, a w zakresie zwrotu Emitentowi po zakończeniu stosunku najmu, sprzedający poddał się rygorowi art. 777 § 1 pkt 4) k.p.c. co do wydania sprzedawanej nieruchomości.

Umowa została zawarta na warunkach rynkowych, strony złożyły sobie wzajemnie standardowe oświadczenia i zapewnienia na zasadach zwyczajowo przyjętych przy tego rodzaju transakcjach.

Umowa sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. Powstańców Śląskich 95 we Wrocławiu

W dniu 15 marca 2022 roku spółka Develia Wrocław S.A. (dawniej: Sky Tower S.A.) zawarła z Olimp Investment spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przyręczoną umowę sprzedaży 79,55 % udziału w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem wielofunkcyjnym o nazwie Sky Tower, położonym we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 95, o łącznej powierzchni ok. 23.798 m². Pozostała część udziału w prawie własności Sky Tower, tj. 20,45 % pozostanie w posiadaniu właścicieli wydzielonych lokali w budynku Sky Tower. Cena za udział w Sky Tower została ustalona, w formule bez zadłużenia i bez środków pieniężnych [ang. on a debt-free and cash-free basis], na 84.270.000,00 EUR, która zostanie powiększona o należyty podatek VAT i pomniejszona o wartość zachęt dla najemców wynikających z umów podpisanych przed dniem zawarcia umowy przedwstępnej a niezapłaconych na dzień zawarcia umowy sprzedaży, tj. w kwocie 1.878.436,64 EUR i zostanie zapłacona w całości w dniu zawarcia umowy sprzedaży. Strony złożyły sobie wzajemnie standardowe oświadczenia i zapewnienia na zasadach zwyczajowo przyjętych przy tego rodzaju transakcjach.

Pozostałe warunki umowy sprzedaży nie odbiegają od postanowień powszechnie stosowanych w tego typu umowach. Emitent wraz z zawarciem umowy sprzedaży udzielił gwarancji korporacyjnej do kwoty 2.438.481,95 EUR, zabezpieczającej wykonanie przez sprzedającego jego zobowiązań z umowy sprzedaży.

Umowa sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. Legnickiej we Wrocławiu

W dniu 05 maja 2022 roku Emitent jako kupujący zawarł w formie aktu notarialnego z Phu Transpasz s.c. z siedzibą we Wrocławiu umowę sprzedaży, na podstawie której nabył od podmiotu niepowiązanego, prawo własności

zabudowanej nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Legnickiej 52a, obręb Popowice. Powierzchnia nieruchomości gruntowej będącej przedmiotem transakcji wynosi 0,5338 ha. Cena za nieruchomość została określona na kwotę 35.000.000,00 zł netto, powiększoną o należy podatek od towarów i usług VAT, tj. kwotę 43.050.000,00 zł brutto. Cena w związku z koniecznością całkowitej spłaty zadłużenia strony sprzedającej, zabezpieczonego hipoteką przymusową oraz w związku z dokonaniem rozliczenia między wspólnikami spółki cywilnej (sprzedającej). W treści zawartej umowy, wspólnicy strony sprzedającej poddali się rygorowi egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4) k.p.c. co do wydania sprzedawanej nieruchomości.

Umowa została zawarta na warunkach rynkowych, strony złożyły sobie wzajemnie standardowe oświadczenia i zapewnienia na zasadach zwyczajowo przyjętych przy tego rodzaju transakcjach.

Umowa sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. Ślężnej we Wrocławiu

W dniu 26 maja 2022 roku spółka Develia Wrocław S.A. (dawniej: Sky Tower S.A.) jako kupujący zawarła w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży, na podstawie której nabyła od podmiotów niepowiązanych prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonych we Wrocławiu przy ul. Ślężnej. Łączna powierzchnia nieruchomości gruntowych będących przedmiotem transakcji wynosi 0,8923 ha. Cena za nieruchomość została określona na kwotę 34.900.000,00 zł netto, powiększona o należy podatek od towarów i usług VAT, tj. kwotę 42.927.000,00 zł brutto. Emitent wraz z zawarciem umowy sprzedaży udzieliła gwarancji korporacyjnej do kwoty 2.438.481,95 EUR, zabezpieczającej wykonanie przez sprzedającego jego zobowiązań z umowy sprzedaży.

Strony złożyły sobie wzajemnie standardowe oświadczenia i zapewnienia na zasadach zwyczajowo przyjętych przy tego rodzaju transakcjach. Pozostałe warunki umowy sprzedaży nie odbiegają od postanowień powszechnie stosowanych w tego typu umowach.

Umowa sprzedaży prawa własności nieruchomości położonej przy ul. Ciszewskiego w Warszawie

W dniu 23 września 2022 roku spółka współzależna od Emitenta oraz Grupo Lar Polonia Sp. z o.o. - Projekt Ciszewskiego spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie – której Emitent jest bezpośrednio oraz pośrednio poprzez Projekt Ciszewskiego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością wspólnikiem dominującym - zawarła umowę sprzedaży, na podstawie której nabyła od podmiotu niepowiązanego z Emitentem prawo własności nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Ciszewskiego. Powierzchnia nieruchomości gruntowej będącej przedmiotem transakcji wynosi 0,4139 ha. Cena za własność nieruchomości została określona na kwotę 31.500.000,00 zł netto, powiększoną o podatek VAT obliczony według stawki 23 %, tj. na kwotę 38.754.000,00 zł brutto.

Strony złożyły sobie wzajemnie standardowe oświadczenia i zapewnienia na zasadach zwyczajowo przyjętych przy tego rodzaju transakcjach. Pozostałe warunki umowy sprzedaży nie odbiegają od postanowień powszechnie stosowanych w tego typu umowach.

14.3. LISTY INTENCYJNE

List intencyjny zawarty w dniu 23 listopada 2021 roku pomiędzy Develia Invest sp. z o.o. a europejską spółką inwestującą w nieruchomości komercyjne

W dniu 23 listopada 2021 roku spółka zależna Emitenta – Develia Invest sp. z o.o. jako sprzedający zawarła z europejską spółką inwestującą w nieruchomości komercyjne, list intencyjny w sprawie sprzedaży części nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu przy ul. Kolejowej wraz z częścią inwestycji obejmującej budowę 2 budynków wielofunkcyjnych, ze wspólnym parkingiem podziemnym oraz niezbędną infrastrukturą, planowanej

przez spółkę na nieruchomości. Wraz z podpisaniem listu intencyjnego, Develia Invest sp. z o.o. i kupujący rozpoczęli negocjacje warunków sprzedaży. W liście intencyjnym strony ustaliły orientacyjną łączną cenę sprzedaży nieruchomości wraz z posadowionym na nieruchomości budynkiem, realizowanym w ramach inwestycji, w wysokości 139.415.000,00 złotych netto, która zostanie poddana dalszej weryfikacji, m.in. w oparciu o ustalenia dokonane w trakcie audytu prawnego.

Umowa została zawarta na warunkach rynkowych, strony złożyły sobie wzajemnie standardowe oświadczenia i zapewnienia na zasadach zwyczajowo przyjętych przy tego rodzaju transakcjach.

List intencyjny zawarty w dniu 4 lutego 2022 roku pomiędzy Emitentem i Arkady Wrocławskie S.A. a międzynarodowym podmiotem inwestującym w nieruchomości komercyjne

W dniu 4 lutego 2022 roku Emitent oraz spółka zależna – Arkady Wrocławskie S.A. zawarły z międzynarodowym podmiotem inwestującym w nieruchomości komercyjne list intencyjny w sprawie potencjalnej sprzedaży prawa użytkowania wieczystego oraz prawa własności nieruchomości gruntowych położonych we Wrocławiu w kwartale ul. Powstańców Śląskich, ul. Swobodnej, ul. Komandorskiej oraz ul. Nasypowej zabudowanych m.in. budynkiem wielofunkcyjnym Arkady Wrocławskie. Wraz z podpisaniem listu intencyjnego, Emitent, Arkady Wrocławskie S.A. i kupujący rozpoczęli negocjacje warunków sprzedaży nieruchomości. W liście intencyjnym strony ustaliły orientacyjną łączną cenę sprzedaży nieruchomości na 210,000,000.00 zł. Podpisanie umowy przyrzecznej zaplanowano na datę nie późniejszą niż 31 grudnia 2022 r.

Umowa została zawarta na warunkach rynkowych, strony złożyły sobie wzajemnie standardowe oświadczenia i zapewnienia na zasadach zwyczajowo przyjętych przy tego rodzaju transakcjach.

15. DOSTĘPNE DOKUMENTY

15.1. OŚWIADCZENIE EMITENTA

Emitent oświadcza, że w okresie ważności Prospektu na Stronie Internetowej można zapoznać się z następującymi dokumentami:

- (a) Statutem Emitenta;
- (b) Sprawozdaniami finansowymi Emitenta oraz skonsolidowanymi sprawozdaniami finansowymi Grupy Kapitałowej Emitenta wraz ze sprawozdaniami biegłego rewidenta za lata obrotowe 2021 i 2020.

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

16. PODSTAWOWE INFORMACJE O OFERCIE

16.1. INTERESY OSÓB FIZYCZNYCH I PRAWNYCH ZAANGAŻOWANYCH W EMISJĘ LUB OFERTĘ

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

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

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

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

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

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

16.2. POWODY ZORGANIZOWANIA OFERTY I SPOSÓB WYKORZYSTANIA WPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

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

Emitent przeznaczy wpływy netto z emisji Obligacji na finansowanie kapitału obrotowego Grupy Emitenta. Emitent dopuszcza możliwość wykorzystania wpływów z emisji Obligacji do spłaty zadłużenia z tytułu wykupu uprzednio wyemitowanych obligacji. Jeżeli wpływy z danej serii Obligacji będą miały być wykorzystane do konkretnych celów, w tym do spłaty zadłużenia w szczególności z tytułu wykupu uprzednio wyemitowanych obligacji, informacja na ten temat zostanie wskazana w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.

Przy założeniu, że Emitent w ramach Programu Emisji Obligacji na podstawie Prospektu wyemituje obligacje do maksymalnej kwoty 150.000.000 zł, i że wszystkie te obligacje zostaną objęte, szacunkowe koszty emisji wyniosą około 3.200.000 zł, zaś szacunkowa kwota wpływów netto wyniesie około 146.800.000 zł.

17. INFORMACJE O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH STANOWIĄCYCH PRZEDMIOT OFERTY DOPUSZCZENIA DO OBROTU

17.1. OPIS RODZAJU I KLASY PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH STANOWIĄCYCH PRZEDMIOT OFERTY PUBLICZNEJ LUB DOPUSZCZENIA DO OBROTU

Na podstawie Prospektu oraz Ostatecznych Warunków Emisji Danej Serii Obligacji, w ramach Programu Emisji Obligacji, zgodnie z art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, zostaną wyemitowane Obligacje o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 150.000.000 zł.

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

Ostateczna liczba Obligacji oferowanych w ramach danej serii zostanie podana w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji, udostępnionych do publicznej wiadomości w sposób, w jaki udostępniony został niniejszy Prospekt, tj. na Stronie Internetowej. Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii zostaną udostępnione w terminie umożliwiającym Inwestorom zapoznanie się z ich treścią, nie później niż przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

Informacje zawarte w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii w odniesieniu do poszczególnych serii obligacji powinny być analizowane łącznie z informacjami zawartymi w niniejszym Prospekcie oraz wszelkimi suplementami. Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii wraz z niniejszym Prospektem oraz wszelkimi suplementami stanowić będą dla poszczególnych serii Obligacji warunki emisji w rozumieniu art. 5 Ustawy o Obligacjach. Wzór Ostatecznych Warunków Emisji Danej Serii stanowi Załącznik nr 5 do Prospektu.

Poszczególne serie Obligacji będą emitowane na podstawie uchwał Zarządu Emitenta, zgodnie z uchwałą Zarządu Emitenta z dnia 08 lipca 2022 r. w sprawie ustanowienia Publicznego Programu Emisji Obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 150.000.000 zł (słownie: sto pięćdziesiąt milionów złotych).

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

Obligacje będą obligacjami odsetkowymi. Obligacje będą emitowane jako niezabezpieczone.

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

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

17.2. PRZEPISY PRAWNE, NA MOCY KTÓRYCH UTWORZONO PAPIERY WARTOŚCIOWE

Obligacje utworzone są na podstawie przepisów Ustawy o Obligacjach oraz Ustawy o Ofercie.

17.3. FORMA OBLIGACJI

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

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

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

17.4. CAŁKOWITA KWOTA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH W OFERCIE PUBLICZNEJ / DOPUSZCZONYCH DO OBROTU

Niniejszy Prospekt został sporządzony w związku z zamiarem oferowania Obligacji o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 150.000.000 zł (słownie: sto pięćdziesiąt milionów złotych) w trybie oferty publicznej.

Ostateczna liczba Obligacji oferowanych w ramach danej serii podana zostanie w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii udostępnionych do publicznej wiadomości w sposób, w jaki udostępniony został niniejszy Prospekt, tj. na Stronie Internetowej. Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii zostaną udostępnione w terminie umożliwiającym inwestorom zapoznanie się z ich treścią, nie później niż przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

Poszczególne serie Obligacji w ramach Programu będą emitowane na podstawie uchwał Zarządu Emitenta, zgodnie z uchwałą Zarządu Emitenta z dnia 08 lipca 2022 roku w sprawie ustanowienia Publicznego Programu Emisji Obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 150.000.000 zł (słownie: sto pięćdziesiąt milionów złotych).

17.5. WALUTA EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

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

17.6. WZGLĘDNE UPRIWILEJOWANIE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH W STRUKTURZE KAPITAŁU EMITENTA W PRZYPADKU NIEWYPŁACALNOŚCI, W TYM RÓWNIEŻ – W STOSOWNYCH PRZYPADKACH – INFORMACJE NA TEMAT STOPNIA PODPORZĄDKOWANIA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH I POTENCJALNEGO WPŁYWU NA INWESTYCJĘ W PRZYPADKU RESTRUKTURYZACJI I UPORZĄDKOWANEJ LIKWIDACJI NA MOCY DYREKTYWY 2014/59 UE

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

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

17.7.1. Informacje ogólne

W ramach Programu Emisji Obligacji wyemitowane będą Obligacje na okaziciela o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 150.000.000 (słownie: sto pięćdziesiąt milionów) złotych.

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

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

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

Za zobowiązania wynikające z Obligacji Emitent odpowiada całym swoim majątkiem. Termin przedawnienia roszczeń wynikających z Obligacji, w tym z tytułu świadczeń okresowych, wynosi 10 lat.

Z chwilą wykupu Obligacje podlegają umorzeniu.

17.7.2. Prawo do Wykupu Obligacji

17.7.2.1. Dzień Wykupu

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

17.7.2.2. Wcześniejszy wykup

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

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

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

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

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

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

17.7.2.3. Wartość i sposób wykupu

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

Wykup odbędzie się przez zapłatę świadczenia z tytułu wykupu na rachunek pieniężny Obligatariusza służący do obsługi rachunku papierów wartościowych Obligatariusza. Podstawą określenia wysokości świadczenia z tytułu

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

17.7.3. Świadczenia z tytułu odsetek

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

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

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

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

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

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

Szczegółowy opis świadczeń z tytułu Odsetek przedstawiono w poz. 17.8 niniejszej części Prospektu.

17.7.4. Świadczenia niepieniężne

Obligacje nie będą uprawniać do żadnych świadczeń niepieniężnych.

17.8. NOMINALNA STOPA PROCENTOWA I ZASADY DOTYCZĄCE PŁATNOŚCI ODSETEK

Obligacje są oprocentowane. Obligacje mogą być oprocentowane według stałej lub zmiennej stopy procentowej. Rodzaj oprocentowania danej serii Obligacji będzie wskazany w Warunkach Ostatecznych Danej Serii.

17.8.1. Płatność odsetek

W każdym Dniu Płatności Odsetek Emitent zobowiązany jest dokonać na rzecz każdego podmiotu będącego w Dniu Ustalenia Praw Obligatariuszem, płatności Kwoty Odsetek obliczonej zgodnie z punktem 17.8.3. Wysokość Odsetek. Kwoty Odsetek za poszczególne Okresy Odsetkowe będą płatne z dołu. Jeżeli jednak Dzień Płatności Odsetek przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, zapłata Kwoty Odsetek nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po takim Dniu Płatności Odsetek, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności. Płatność Kwoty Odsetek dokonywana będzie za pośrednictwem KDPW zgodnie z obowiązującymi przepisami z uwzględnieniem regulacji KDPW.

17.8.2. Naliczanie odsetek

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

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

Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem). Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba że Emitent opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji. W tym ostatnim przypadku, Obligacje będą oprocentowane wg stopy odsetek ustawowych liczonych za okres od Dnia Wykupu do dnia poprzedzającego dzień wykonania płatności świadczeń pieniężnych z Obligacji włącznie.

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

17.8.3. Wysokość odsetek

Oprocentowanie Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

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

gdzie:

KO oznacza Kwotę Odsetek od każdej Obligacji za dany Okres Odsetkowy;

SP oznacza Stopę Procentową dla danego Okresu Odsetkowego, przy czym dla Obligacji o stałym oprocentowaniu –wartość wyrażoną w procentach wskazaną w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii, a dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu -Stopę Bazową powiększoną o Marżę, na podstawie której następuje obliczenie wysokości Odsetek, zgodnie z punktem 3.4 (Ustalenie Stopy Procentowej) Podstawowych Warunków Emisji;

WN oznacza Należność Główną każdej Obligacji;

LD oznacza liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym,

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

Stopą Procentową w przypadku Obligacji o zmiennym oprocentowaniu dla danego Okresu Odsetkowego będzie Marża powiększona o Stopę Bazową. Marża i Stop Bazowa będą wskazane w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii, przy czym Stopę Bazową stanowić będzie wskaźnik referencyjny stopy procentowej WIBOR z dokładnością do 0,01 punktu procentowego, która zostanie określona w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej, z zastrzeżeniem możliwości zastąpienia go Wskaźnikiem Alternatywnym.

17.9. TERMIN ZAPADALNOŚCI

Obligacje będą wykupywane w Dniu Wykupu lub w Dniach Wcześniejszego Wykupu zgodnie z postanowieniami Podstawowych Warunków Emisji Obligacji i Ostatecznych Warunków Emisji Obligacji.

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

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

17.9.1. Prawo Emitenta do wykupu Obligacji przed Datą Wykupu

Emitent ma prawo do wcześniejszego częściowego lub całkowitego wykupu Obligacji przed Dniem Wykupu, pod warunkiem zawiadomienia Obligatariuszy nie wcześniej niż 90 dni oraz nie później niż 30 dni przed Dniem Wcześniejszego Wykupu, zgodnie z punktem 6.3 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji. Dzień Wcześniejszego Wykupu musi być Dniem Płatności Odsetek. Zawiadomienie Obligatariuszy o zamiarze skorzystania przez Emitenta z Opcji Emitenta Wcześniejszego Wykupu nastąpi na zasadach określonych w punkcie 16 (Zawiadomienia) Podstawowych Warunków Emisji. Emitent będzie miał prawo wyznaczyć Dzień Wcześniejszego Wykupu, o której mowa w punkcie 6.3 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji, w zawiadomieniu o zamiarze skorzystania z Opcji Emitenta Wcześniejszego Wykupu skierowanym do Obligatariuszy, zgodnie z punktem 16 (Zawiadomienia) Podstawowych Warunków Emisji Obligacji.

Wcześniejszy Wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW.

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

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

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

17.9.2. Prawo Obligatariusza do wykupu Obligacji przed Datą Wykupu

Obligatariusz ma prawo żądać wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego Obligacji:

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

Złożenie Żądania Wcześniejszego Wykupu w trybie określonym w punkcie 7.3 (*Wcześniejszy wykup Obligacji w przypadku wystąpienia Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania*) Podstawowych Warunków Emisji Obligacji lub Zawiadomienia o Wcześniejszym Wykupie w trybie określonym w punkcie 7.4 (*Wcześniejszy wykup Obligacji w przypadku wystąpienia Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu*) powoduje, że Obligacje posiadane przez danego Obligatariusza stają się wymagalne i płatne w Dniu Wcześniejszego Wykupu, w związku z czym Należność Główna takich Obligacji powiększona o Kwotę Odsetek narosłą od rozpoczęcia danego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wcześniejszego Wykupu (włącznie) będzie płatna na rzecz takiego Obligatariusza w Dniu Wcześniejszego Wykupu bez dodatkowych działań lub formalności.

Realizacja prawa Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji odbywa się na zasadach określonych w pkt 7, 8 i 9 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji.

17.9.3. Natychmiastowy Wykup Obligacji przewidziany w Ustawie o Obligacjach

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

- (a) likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji;
- (b) 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;
- (c) Emitent będzie w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi;
- (d) Emitent będzie w niezawinionym przez niego opóźnieniu, nie krótszym niż 3 dni, w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.

17.9.4. Wcześniejszy wykup Obligacji w przypadku Obowiązkowej Amortyzacji.

Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii mogą przewidywać opcję, w której Emitent będzie zobowiązany do przeprowadzenia obowiązkowej amortyzacji Obligacji.

17.10. WSKAZANIE POZIOMU RENTOWNOŚCI

Wśród wskaźników obliczających rentowność obligacji wyróżniamy:

- wskaźnik rentowności nominalnej,
- wskaźnik rentowności bieżącej.

Wskaźnik rentowności nominalnej

Rentowność nominalną obligacji oblicza się na podstawie następującego wzoru:

$$r_n = \frac{C}{W_n} * 100\%$$

gdzie:

r_n – rentowność nominalna

C – odsetki należne za okres jednego roku

W_n – wartość nominalna obligacji

Wskaźnik rentowności nominalnej pokazuje stosunek wartości rocznego kuponu odsetkowego do wartości nominalnej obligacji. Informuje o wysokości stopy zwrotu z inwestycji w Obligacje w skali roku w momencie emisji.

Wskaźnik rentowności bieżącej

Rentowność bieżącą obligacji oblicza się na podstawie następującego wzoru:

$$r_b = \frac{C}{P} * 100\%$$

gdzie:

r_b – rentowność bieżąca

C – odsetki należne za okres jednego roku

P – cena rynkowa obligacji

Wskaźnik rentowności bieżącej pokazuje stosunek wartości rocznego kuponu odsetkowego do obecnej ceny rynkowej obligacji. Informuje o wysokości stopy zwrotu z inwestycji w Obligacje w skali roku na rynku wtórnym. Należy podkreślić, że wraz ze zmianami ceny rynkowej obligacji zmianie ulegał będzie również wskaźnik rentowności bieżącej.

Jeżeli znana jest wartość wypłacanych w przyszłości odsetek wartość obligacji można obliczyć korzystając z następującego wzoru:

$$P = \frac{C_1}{(1 + YTM)^1} + \frac{C_2}{(1 + YTM)^2} + \dots + \frac{C_n + W_w}{(1 + YTM)^n}$$

gdzie:

P – wartość obligacji

C_1, C_2, C_n – wielkość strumieni odsetkowych

W_w – wartość wykupu

YTM – stopa zwrotu w terminie do wykupu

n – liczba okresów odsetkowych

17.11. SPOSÓB REPREZENTACJI POSIADACZY OBLIGACJI WRAZ ZE WSKAZANIEM ORGANIZACJI REPREZENTUJĄCEJ INWESTORÓW ORAZ PRZEPISÓW DOTYCZĄCYCH REPREZENTACJI. WSKAZANIE STRONY INTERNETOWEJ, NA KTÓREJ OGÓL ZAINTERESOWANYCH OSÓB MOŻE UZYSKAĆ BEZPŁATNY DOSTĘP DO UMÓW DOTYCZĄCYCH TYCH FORM REPREZENTACJI

17.11.1. Bank – Reprezentant. Administrator zabezpieczeń

Emitent nie przewiduje zawarcia umowy o reprezentację z bankiem-reprezentantem w rozumieniu art. 78 Ustawy o Obligacjach.

Obligacje będą emitowane jako niezabezpieczone, w związku z powyższym nie zostanie powołany administrator zabezpieczeń.

17.11.2. Zgromadzenie obligatariuszy

Emitent zdecydował o ustanowieniu Zgromadzenia Obligatariuszy dla Obligacji wszystkich serii emitowanych w ramach Programu Emisji Obligacji. Informacja o powołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy dla danej serii Obligacji została zawarta w Podstawowych Warunkach Emisji Obligacji w pkt. 12.

Obligatariusze będą mogli uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy na warunkach określonych w Ustawie o Obligacjach. Zasady zwoływania i organizacji Zgromadzenia Obligatariuszy oraz zasady podejmowania uchwał Zgromadzenia Obligatariuszy określa Ustawa o Obligacjach, chyba że Ostateczne Warunki Emisji poszczególnych serii Obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji Obligacji będą zawierać odmienne postanowienia.

Poniżej przedstawiono kluczowe zasady zwoływania i organizacji Zgromadzenia Obligatariuszy oraz zasady podejmowania uchwał, zgodnie z Ustawą o Obligacjach.

Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje Emitent: (1) w przypadkach określonych w Podstawowych Warunkach Emisji, (2) na wniosek Obligatariusza lub Obligatariuszy reprezentujących przynajmniej 1/10 łącznej skorygowanej wartości nominalnej Obligacji, w rozumieniu przepisów Ustawy o Obligacjach, (3) z własnej inicjatywy.

Żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy należy złożyć Emitentowi na piśmie lub w postaci elektronicznej wraz z uzasadnieniem. Jeżeli w terminie 14 dni od złożenia żądania Emitent nie zwoła Zgromadzenia Obligatariuszy, sąd rejestrowy może upoważnić Obligatariuszy, występujących z tym żądaniem, do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy.

Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje się przez ogłoszenie opublikowane na stronie internetowej Emitenta co najmniej na 21 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy. Ogłoszenie powinno wskazywać co najmniej datę, godzinę, miejsce i porządek obrad Zgromadzenia Obligatariuszy oraz informacje o miejscu złożenia świadectwa depozytowego oraz sposobie uczestniczenia w Zgromadzeniu.

Zgromadzenie Obligatariuszy może odbywać się w siedzibie Emitenta, w miejscowości będącej siedzibą podmiotu prowadzącego rynek regulowany, jeśli Obligacje zostaną dopuszczone są do obrotu na rynku regulowanym, albo w innym miejscu na terenie Rzeczypospolitej Polskiej wskazanym w Podstawowych Warunkach Emisji. Jeśli Ostateczne Warunki Emisji nie będą stanowić inaczej, udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy może odbywać się przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.

Uprawnieni do uczestnictwa w Zgromadzeniu Obligatariuszy są Obligatariusze, pod warunkiem złożenia u Emitenta świadectwa depozytowego na 7 dni przed wyznaczonym terminem Zgromadzenia Obligatariuszy i nieodebrania świadectwa przed jego zakończeniem. Listę uprawnionych Obligatariuszy Emitent udostępnia w swojej siedzibie przez co najmniej 3 dni robocze przed rozpoczęciem Zgromadzenia Obligatariuszy. Obligatariusze mogą przeglądać listę oraz żądać przekazania odpisu tej listy, a także dokumentów dotyczących spraw objętych porządkiem obrad.

Obligatariusz może uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika, z ograniczeniami podmiotowymi wynikającymi z art. 57 Ustawy o Obligacjach. Udzielenie i odwołanie pełnomocnictwa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. Pełnomocnikiem Obligatariusza nie może być członek organów Emitenta, pracownik Emitenta, członek organów podmiotu sprawującego kontrolę nad Emitentem ani pracownik takiego podmiotu.

Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera członek Zarządu Emitenta, wyznaczony przez niego przedstawiciel, albo Obligatariusz wyznaczony przez sąd rejestrowy. Spośród uczestników Zgromadzenia Obligatariuszy wybiera się przewodniczącego do prowadzenia obrad. Przewodniczący sporządza i podpisuje listę obecności uczestników Zgromadzenia Obligatariuszy, która pozostaje do wglądu podczas trwania obrad. Na wniosek Obligatariuszy, lista może zostać sprawdzona przez wybraną w tym celu komisję.

Zgromadzenie Obligatariuszy jest ważne, jeżeli jest reprezentowana na nim co najmniej połowa skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji, o ile Ostateczne Warunki Emisji danej serii Obligacji nie przewidują surowszych warunków. Zgromadzenie Obligatariuszy może również podjąć uchwałę pomimo braku formalnego zwołania, jeżeli całość skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji jest na nim reprezentowana, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego jego odbycia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad. Za zgodą wszystkich obecnych Obligatariuszy, Zgromadzenie Obligatariuszy może obradować z przerwami, których łączna długość nie może przekroczyć 30 dni.

Zgromadzenie Obligatariuszy podejmuje uchwały tylko w sprawach objętych porządkiem obrad. Każda Obligacja daje prawo do jednego głosu. Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy mogą dotyczyć w szczególności: (1) wysokości lub sposobu ustalania wysokości świadczeń wynikających z Obligacji, w tym warunków wypłaty oprocentowania, (2) terminu, miejsca lub sposobu spełniania świadczeń wynikających z Obligacji, w tym dni, według których ustala się uprawnionych do tych świadczeń, (3) zasad przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na świadczenie pieniężne, (4) wysokości, formy lub warunków zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji, (5) zasad zwoływania, funkcjonowania lub podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy („Postanowienia Kwalifikowane”). Uchwały w sprawie zmiany Postanowień Kwalifikowanych zapadają większością 3/4 głosów, a uchwały te po wprowadzeniu Obligacji do obrotu na rynku regulowanym lub do alternatywnego systemu obrotu oraz uchwały w sprawie obniżenia wartości nominalnej Obligacji – jednogłośnie. Pozostałe uchwały zapadają bezwzględną większością głosów, o ile Ostateczne Warunki Emisji danej serii Obligacji nie przewidują surowszych warunków.

Zmiana Ostatecznych Warunków Emisji danej serii Obligacji w sposób określony w uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy dochodzi do skutku, jeżeli zgodę na zmianę wyrazi Emitent poprzez publikację oświadczenia na stronie internetowej w terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy, przy czym brak publikacji oświadczenia oznacza brak zgody. Z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy sporządzany jest protokół, który Emitent publikuje na swojej stronie internetowej.

Na warunkach określonych w art. 70 –71 Ustawy o Obligacjach, Obligatariuszom przysługuje prawo do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy, która rażąco narusza interesy Obligatariuszy lub jest sprzeczna z dobrymi obyczajami oraz powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały sprzecznej z ustawą.

17.12.PODSTAWA PRAWNA EMISJI

Poszczególne serie Obligacji będą emitowane na podstawie:

- (a) uchwały Zarządu Emitenta z dnia 08 lipca 2022 r. w sprawie ustanowienia Publicznego Programu Emisji Obligacji;
- (b) uchwały Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 11 lipca 2022 roku w sprawie zatwierdzenia Publicznego Programu Emisji Obligacji.

17.13.PRZEWIDYWANA DATA EMISJI OBLIGACJI

Dni Emisji Obligacji poszczególnych serii emitowanych w ramach Programu określone zostaną każdorazowo Uchwałą Zarządu w sprawie emisji poszczególnych serii Obligacji i przedstawione w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji w pkt 3. (INFORMACJE DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI).

Intencją Emitenta jest, aby emisja pierwszej serii Obligacji w ramach Programu nastąpiła w IV kwartale 2022 r.

17.14. OPIS WSZYSTKICH OGRANICZEŃ DOTYCZĄCYCH ZBYWALNOŚCI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Zbywalność Obligacji jest nieograniczona z zastrzeżeniem art. 8 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, który stanowi, że po ustaleniu uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu obligacji prawa z tej Obligacji nie mogą być przenoszone. Zgodnie jednak z art. 8 ust. 5 Ustawy o Obligacjach, jeżeli Emitent nie spełnił w terminie przewidzianym w Warunkach Ostatecznych Obligacjach Danej Emisji świadczeń z tytułu wykupu obligacji albo spełnił je tylko w części, możliwość przenoszenia praw z obligacji zostaje przywrócona po upływie tego terminu. Prawa z obligacji nie mogą zostać przeniesione na klienta detalicznego w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie.

Ponadto, Emitent może nabywać własne obligacje jedynie w celu ich umorzenia (art. 76 ust. 1 Ustawy o Obligacjach). Emitent nie może również nabywać własnych obligacji po upływie terminu do spełnienia wszystkich zobowiązań z obligacji, określonego w warunkach emisji (art. 76 ust. 2 Ustawy o Obligacjach). Emitent będący w zwłoce z wykonaniem zobowiązań z obligacji nie może nabywać własnych obligacji (art. 76 ust. 3 Ustawy o Obligacjach).

Z uwagi na obowiązek stosowania środków ograniczających wprowadzony w drodze rozporządzenia Rady (UE) 2022/328 z dnia 25 lutego 2022 r. w sprawie zmiany rozporządzenia Rady (UE) nr 833/2014 dotyczącego środków ograniczających w związku z działaniami Rosji destabilizującymi sytuację na Ukrainie oraz w drodze rozporządzenia Rady (UE) 2022/398 z dnia 9 marca 2022 r. zmieniającego rozporządzenie (WE) nr 765/2006 dotyczące środków ograniczających w związku z sytuacją na Białorusi i udziałem Białorusi w agresji Rosji wobec Ukrainy, począwszy od dnia 13 kwietnia 2022 r. zakazane jest zbywanie przez Spółkę Obligacji:

- jakimkolwiek obywatelom rosyjskim lub osobom fizycznym zamieszkałym w Rosji, lub jakimkolwiek osobom prawnym, podmiotom lub organom z siedzibą w Rosji, oraz
- jakimkolwiek obywatelom białoruskim lub osobom fizycznym zamieszkałym na Białorusi, lub dowolnym osobom prawnym, podmiotom lub organom z siedzibą na Białorusi,

Ograniczeń tych nie stosuje się do obywateli państwa członkowskiego i osób fizycznych posiadających zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w państwie członkowskim.

17.15. INFORMACJE O OPODATKOWANIU OBLIGACJI

17.15.1. Ostrzeżenie o tym, że przepisy prawa podatkowego państwa członkowskiego Inwestora i państwa członkowskiego kraju założenia Emitenta mogą mieć wpływ na dochody uzyskiwane z tytułu papierów wartościowych

Przepisy prawa podatkowego państwa członkowskiego Inwestora i państwa członkowskiego kraju założenia Emitenta mogą mieć wpływ na dochody uzyskiwane z tytułu papierów wartościowych.

Zawarte w niniejszym Prospekcie informacje podatkowe nie stanowią porady prawnej ani podatkowej, lecz mają charakter ogólny, selektywnie przedstawiają poszczególne zagadnienia i nie uwzględniają wszystkich sytuacji, w

jakich może znaleźć się Inwestor. Z tego powodu potencjalnym Inwestorom zaleca się skorzystanie z pomocy osób i podmiotów zajmujących się profesjonalnie doradztwem podatkowym, w celu uzyskania informacji o konsekwencjach podatkowych występujących w ich indywidualnych przypadkach.

Poniższe informacje są oparte wyłącznie na przepisach prawa podatkowego obowiązujących w Rzeczypospolitej Polskiej w czasie przygotowywania Prospektu. Na skutek zmian legislacyjnych lub zmian w interpretacji przepisów podatkowych, w tym na skutek zmian w orzecznictwie sądów administracyjnych lub praktyce organów podatkowych, stwierdzenia zawarte w Prospekcie mogą stracić aktualność. Zmiany takie mogą być retroaktywne.

17.15.2. Informacja o opodatkowaniu papierów wartościowych w przypadku, gdy proponowana inwestycja podlega systemowi podatkowemu specyficznemu dla tego rodzaju inwestycji

17.15.2.1. Podatek dochodowy od osób fizycznych

Poniższy opis nie obejmuje specyficznych konsekwencji podatkowych mających zastosowanie w przypadku podmiotowych lub przedmiotowych zwolnień z podatku dochodowego od osób fizycznych.

17.15.2.1.1. Osoby fizyczne podlegające nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Rzeczypospolitej Polskiej

Zgodnie z art. 3 ust. 1 Ustawy o PIT, osoby fizyczne, jeżeli mają miejsce zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów (przychodów) bez względu na miejsce położenia źródeł przychodów (nieograniczony obowiązek podatkowy). Zgodnie z art. 3 ust. 1a Ustawy o PIT, za osobę mającą miejsce zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uważa się osobę fizyczną, która: (i) posiada na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej centrum interesów osobistych lub gospodarczych (ośrodek interesów życiowych); lub (ii) przebywa na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej dłużej niż 183 dni w roku podatkowym. Przepisy te stosuje się z uwzględnieniem umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczypospolita Polska.

17.15.2.1.1.1. Opodatkowanie dochodów (przychodów) z odsetek (dyskonta) z Obligacji

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 3 Ustawy o PIT, odsetki (dyskonto) od papierów wartościowych (w tym od obligacji) uważa się za przychody z kapitałów pieniężnych. Przez dyskonto, zgodnie z art. 5a pkt 12 Ustawy o PIT, rozumieć należy różnicę między kwotą uzyskaną z wykupu papieru wartościowego przez emitenta a wydatkami poniesionymi na nabycie papieru wartościowego na rynku pierwotnym lub wtórnym, a w przypadku nabycia papieru wartościowego w drodze spadku lub darowizny - różnicę między kwotą uzyskaną z wykupu a wydatkami poniesionymi przez spadkodawcę lub darczyńcę na nabycie tego papieru wartościowego.

Zgodnie z art. 30a ust. 7 Ustawy o PIT dochodów (przychodów) z odsetek i dyskonta od papierów wartościowych nie łączy się z przychodami z innych źródeł. Zgodnie z art. 30a ust. 1 pkt 2 Ustawy o PIT przychody te opodatkowane są 19% zryczałtowanym podatkiem dochodowym.

Zryczałtowany podatek, o którym mowa powyżej, zgodnie z art. 30a ust. 6 Ustawy o PIT, pobiera się bez pomniejszania przychodu o koszty jego uzyskania.

Zasadniczo zgodnie z art. 41 ust. 4 Ustawy o PIT, płatnicy, o których mowa w art. 41 ust. 1 Ustawy o PIT, a zatem osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej, są obowiązani pobierać zryczałtowany podatek dochodowy od dokonywanych wypłat (świadczeń) lub stawianych do dyspozycji podatnika pieniędzy lub wartości pieniężnych z tytułu określonego w art. 30a ust. 1 pkt 1-11 oraz 11b-13 tej ustawy, z zastrzeżeniem przypadków opisanych w art.

41 ust. 4d i art. 41 ust. 10 Ustawy o PIT. Co do zasady, zgodnie z art. 41 ust. 4d Ustawy o PIT zryczałtowany podatek dochodowy od odsetek i dyskonta od papierów wartościowych pobierają, jako płatnicy, podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych dla podatników, jeżeli dochody (przychody) te zostały uzyskane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i wiążą się z papierami wartościowymi zapisanymi na tych rachunkach, a wypłata świadczenia na rzecz podatnika następuje za pośrednictwem tych podmiotów. Zgodnie z art. 41 ust. 10 Ustawy o PIT w przypadku wypłaty odsetek (dyskonta) z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych płatnikami zryczałtowanego podatku dochodowego są podmioty prowadzące rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należności z tych tytułów są wypłacane. Podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza rachunku zbiorczego.

Tym samym to nie podatnik, a podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych lub rachunek zbiorczy, za pomocą którego odsetki (dyskonto) są wypłacane, jako płatnik, jest odpowiedzialny za rozliczenie 19% zryczałtowanego podatku dochodowego.

Zgodnie z art. 42 ust. 1a Ustawy o PIT w terminie do końca stycznia roku następującego po roku podatkowym płatnicy są obowiązani przesłać do właściwego urzędu skarbowego roczne deklaracje według ustalonego wzoru.

Zgodnie z art. 42 ust. 2 pkt 1 Ustawy o PIT w terminie do końca lutego roku następującego po roku podatkowym płatnicy są obowiązani przesłać podatnikom podlegającym nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Rzeczypospolitej Polskiej oraz właściwemu urzędowi skarbowemu imienne informacje sporządzone według ustalonego wzoru.

Zgodnie z art. 45 ust. 3b Ustawy o PIT, jeżeli podatek nie zostanie pobrany przez płatnika, osoba fizyczna jest zobowiązana do samodzielnego rozliczenia podatku w zeznaniu rocznym składanym do dnia 30 kwietnia roku następującego po roku podatkowym.

Odrębności w stosunku do powyższych zasad rozliczania podatku przez płatnika mają zastosowanie w przypadku, gdy przychody z tytułu odsetek lub dyskonta przekazywane są na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie. Zgodnie z art. 30a ust. 2a Ustawy o PIT w takiej sytuacji płatnik pobiera podatek według stawki 19% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego. Ponadto zgodnie z art. 42 ust. 8 Ustawy o PIT płatnik, który dokonał wypłaty należności z tytułu odsetek (dyskonta) od papierów wartościowych na rzecz podatników będących osobami uprawnionymi z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie, o którym mowa w Ustawie o Obrocie, nie ma obowiązku przesyłania imiennych informacji, o których mowa w art. 42 ust. 2 pkt 1 Ustawy o PIT. W takiej sytuacji, zgodnie z art. 45 ust. 3c Ustawy o PIT, podatnik jest obowiązany wykazać w zeznaniu rocznym kwoty dochodów (przychodów) z odsetek lub dyskonta papierów wartościowych.

Powyżej opisane zasady opodatkowania mogą nie znaleźć zastosowania, jeżeli osoba fizyczna posiada obligacje i uzyskuje odsetki lub dyskonto z obligacji w wykonywaniu działalności gospodarczej, tj. obligacje traktowane są jako aktywa związane z prowadzoną działalnością. W takim przypadku przychody z odsetek lub dyskonta powinny być co do zasady traktowane jako przychody z prowadzonej działalności gospodarczej i opodatkowane według zasad właściwych dla przychodu z tego źródła.

Niezależnie od powyższego, zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 130c Ustawy o PIT, wolne od podatku są dochody osiągnięte przez podatnika, który nie ma na terytorium Rzeczypospolitej miejsca zamieszkania (art. 3 ust. 2a Ustawy o PIT), z

odsetek lub dyskonta od obligacji o terminie wykupu nie krótszym niż rok i jednocześnie dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu w rozumieniu przepisów ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub na terytorium państwa będącego stroną zawartej z Rzeczpospolitą Polską umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, której przepisy określają zasady opodatkowania dochodów z dywidend, odsetek oraz należności licencyjnych, chyba że na moment osiągnięcia dochodu podatnik jest podmiotem powiązaniem w rozumieniu art. 23m ust. 1 pkt 4 Ustawy o PIT lub w rozumieniu art. 11a ust. 1 pkt 4 Ustawy o CIT z emitentem tych obligacji oraz posiada, bezpośrednio lub pośrednio, łącznie z innymi podmiotami powiązanymi w rozumieniu tych przepisów więcej niż 10% wartości nominalnej tych obligacji.

17.15.2.1.1.2. Opodatkowanie dochodów (przychodów) z odpłatnego zbycia Obligacji

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 6 lit. a) Ustawy o PIT przychody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym Obligacji) uważa się za przychody z kapitałów pieniężnych.

Zgodnie z art. 30b ust. 1 Ustawy o PIT, od dochodów z odpłatnego zbycia papierów wartościowych należny podatek dochodowy wynosi 19%. Dochodów tego rodzaju, zgodnie z art. 30b ust. 5 Ustawy o PIT nie łączy się z dochodami z innych źródeł.

Zgodnie z art. 30b ust. 2 pkt 1 Ustawy o PIT dochód z omawianego źródła jest obliczany jako różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych a kosztami uzyskania przychodów obliczonymi na podstawie właściwych przepisów Ustawy o PIT (wydatkami na nabycie papierów wartościowych).

Przychód z odpłatnego zbycia papierów wartościowych powstaje w momencie przeniesienia na nabywcę własności papierów wartościowych (art. 17 ust. 1ab pkt 1 Ustawy o PIT). Przychodem z odpłatnego zbycia papierów wartościowych jest ich wartość wyrażona w cenie określonej w umowie. Jeżeli jednak cena, bez uzasadnionej przyczyny, znacznie odbiega od wartości rynkowej tych papierów, przychód z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym obligacji) określa organ podatkowy w wysokości rynkowej (art. 19 ust. 1 w związku z art. 17 ust. 2 Ustawy o PIT).

Podatnik jest zobowiązany do samodzielnego rozliczenia podatku z tytułu zbycia papierów wartościowych. Dochody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych powinny zostać wykazane przez podatnika w odrębnym zeznaniu podatkowym, o którym mowa w art. 45 ust. 1a Ustawy o PIT. Podatnik sporządza zeznanie z uwzględnieniem imiennej informacji o wysokości osiągniętego dochodu przesłanej przez osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej w terminie do końca lutego roku następującego po roku podatkowym.

Termin na złożenie zeznania przez podatnika upływa dnia 30 kwietnia roku następującego po roku podatkowym, w którym uzyskano przychody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych. W tym samym terminie podatnik jest obowiązany zapłacić należny podatek w kwocie wykazanej w tym zeznaniu (art. 45 ust. 4 pkt 2 Ustawy o PIT).

Powyższe zasady odnoszące się do opodatkowania odpłatnego zbycia obligacji mogą nie mieć zastosowania, jeżeli to odpłatne zbycie następuje w wykonywaniu działalności gospodarczej i obligacje traktowane są jako aktywa związane z prowadzoną działalnością. W takim przypadku przychody z odpłatnego zbycia obligacji powinny być traktowane jako przychody z prowadzonej działalności gospodarczej i opodatkowane według zasad właściwych dla przychodu z tego źródła.

17.15.2.1.1. Osoby fizyczne podlegające ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Rzeczypospolitej Polskiej

Zgodnie z art. 3 ust. 2a Ustawy o PIT osoby fizyczne, jeśli nie mają miejsca zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów (przychodów) osiąganych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (ograniczony obowiązek podatkowy). Powyższe przepisy stosuje się z uwzględnieniem właściwych umów w sprawie unikania podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Umowy te mogą w szczególności inaczej definiować „miejsce zamieszkania” osoby fizycznej oraz precyzować pojęcie „ośrodka interesów życiowych”.

17.15.2.1.2.1. Opodatkowanie dochodów (przychodów) z odsetek (dyskonta) z obligacji

Dochody uzyskane przez nierezydentów z tytułu odsetek oraz dyskonta z tytułu obligacji emitowanych przez podmioty mające siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, traktowane są jako dochody (przychody) osiągane ze źródeł przychodów położonych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Opisane powyżej zasady opodatkowania dochodów (przychodów) z odsetek oraz dyskonta od papierów wartościowych (w tym obligacji) dotyczące osób fizycznych będących polskimi rezydentami podatkowymi zasadniczo mają zastosowanie również w przypadku takich samych dochodów uzyskiwanych w Rzeczypospolitej Polskiej przez osoby fizyczne podlegające w Rzeczypospolitej Polskiej ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu. Dotyczy to w szczególności obowiązków płatnika w zakresie pobrania podatku, odprowadzenia go do właściwego urzędu skarbowego, złożenia rocznej deklaracji właściwemu urzędowi skarbowemu oraz przesłania imiennej informacji według ustalonego wzoru, o której mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 Ustawy o PIT podatnikowi oraz właściwemu urzędowi skarbowemu. Dodatkowo zgodnie z art. 42 ust. 4 Ustawy o PT na pisemny wniosek podatnika, płatnik, w terminie 14 dni od dnia złożenia tego wniosku, jest obowiązany do sporządzenia i przesłania podatnikowi i właściwemu urzędowi skarbowemu imiennej informacji, o której mowa powyżej.

Zgodnie z art. 30a ust. 2 Ustawy o PIT przepisy art. 30a ust. 1–5 Ustawy o PIT stosuje się z uwzględnieniem umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Umowa o unikaniu podwójnego opodatkowania może przewidywać niższą stawkę podatku u źródła lub umożliwiać niepobranie podatku u źródła w ogóle. Jednakże zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie (niezapłacenie) podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania dla celów podatkowych miejsca zamieszkania podatnika uzyskanym od niego certyfikatem rezydencji (art. 30a ust. 2 Ustawy o PIT).

17.15.2.1.2.2. Opodatkowanie dochodów (przychodów) z odpłatnego zbycia obligacji

Opisane powyżej zasady opodatkowania dochodów (przychodów) z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym obligacji), dotyczące osób fizycznych będących polskimi rezydentami podatkowymi, zasadniczo mają zastosowanie również w przypadku dochodów uzyskiwanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez osoby fizyczne podlegające w Rzeczypospolitej Polskiej ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu.

Zgodnie z art. 30b ust. 3 Ustawy o PIT przepisy art. 30b ust. 1 Ustawy o PIT stosuje się z uwzględnieniem umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Jednakże zastosowanie umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania jest możliwe pod warunkiem udokumentowania dla celów podatkowych miejsca zamieszkania podatnika uzyskanym od niego certyfikatem rezydencji (art. 30b ust. 3 Ustawy o PIT).

17.15.2.1. Podatek dochodowy od osób prawnych

17.15.2.2. 1. Podatnicy podlegający nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Rzeczypospolitej Polskiej

W świetle art. 1 ust. 1 i 2 Ustawy o CIT, podatnikami podatku dochodowego od osób prawnych są osoby prawne, spółki kapitałowe w organizacji oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej (z wyjątkiem spółek niemających osobowości prawnej). Przepisy tej ustawy mają również zastosowanie do spółek komandytowo-akcyjnych mających siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, a począwszy od 1 stycznia 2021 roku także spółek komandytowych i spółek jawnych (na zasadach określonych w Ustawie o CIT w brzmieniu nadanym Ustawą z dnia 28 listopada 2020 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne oraz niektórych innych ustaw, Dz.U. z 2020 r., poz. 2123). Zgodnie z art. 3 ust. 1 Ustawy o CIT, podatnicy posiadający siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągnięcia (nieograniczony obowiązek podatkowy).

17.15.2.2. 1.1. Opodatkowanie dochodów (przychodów) z odsetek (dyskonta) z obligacji

Przychody z odsetek (dyskonta) z papierów wartościowych (w tym obligacji) osiągnięte przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Rzeczypospolitej Polskiej nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu podlegają opodatkowaniu w ramach źródła przychodów, jakim są zyski kapitałowe (art. 7b ust. 6 pkt b Ustawy o CIT). Przychodów z zysków kapitałowych nie łączy się z przychodami osiąganymi przez podatnika z innych źródeł. Podatnik ma zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej między innymi, gdy na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej są prowadzone w sposób zorganizowany i ciągły bieżące sprawy tego podatnika na podstawie w szczególności: (i) umowy, decyzji, orzeczenia sądu lub innego dokumentu regulujących założenie lub funkcjonowanie tego podatnika, lub (ii) udzielonych pełnomocnictw, lub (iii) powiązań w rozumieniu art. 11a ust. 1 pkt 5 Ustawy o CIT.

Podatek od dochodów osiągniętych przez podatnika z zysków kapitałowych wynosi 19% podstawy opodatkowania. Podatek z tego tytułu podatnik jest zobowiązany rozliczyć samodzielnie w zeznaniu podatkowym, które powinno zostać złożone do końca trzeciego miesiąca roku następującego po roku podatkowym, w którym osiągnięto przychody z odsetek (dyskonta) z papierów wartościowych. W tym samym terminie podatnik winien uiścić podatek należny albo różnicę między podatkiem należnym od dochodu wykazanego w zeznaniu a sumą należnych zaliczek za okres od początku roku (art. 27 ust. 1 Ustawy o CIT).

17.15.2.2. 1.2. Opodatkowanie dochodów (przychodów) z odpłatnego zbycia obligacji

Zgodnie z Ustawą o CIT przychody uzyskiwane z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym obligacji) przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Rzeczypospolitej Polskiej nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu podlegają opodatkowaniu w ramach źródła przychodów, jakim są zyski kapitałowe. Dochód z odpłatnego zbycia papierów wartościowych nie łączy się z dochodami osiąganymi przez podatnika z innych źródeł przychodów i podlega on opodatkowaniu w ramach źródła przychodów, jakim są zyski kapitałowe.

Podatek od dochodów osiągniętych przez podatnika z zysków kapitałowych wynosi 19% podstawy opodatkowania. Dochodem ze źródła przychodów jest różnica pomiędzy nadwyżką sumy przychodów nad kosztami ich uzyskania, osiągnięta w roku podatkowym (art. 7 ust. 2 Ustawy o CIT). Przychodem z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym obligacji) jest ich wartość wyrażona w cenie określonej w umowie. Jeżeli jednak cena, bez uzasadnionej przyczyny ekonomicznej, znacznie odbiega od wartości rynkowej tych papierów, przychód z odpłatnego zbycia papierów wartościowych określa organ podatkowy (art. 14 ust. 1 Ustawy o CIT). Kosztami

uzyskania przychodów z odpłatnego zbycia papierów wartościowych są wydatki poniesione na nabycie lub objęcie tych papierów. Koszty te można rozpoznać w momencie osiągnięcia odpowiadających im przychodów z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych (art. 16 ust. 1 pkt 8 Ustawy o CIT).

Podatek od dochodu z odpłatnego zbycia papierów wartościowych podatnik jest zobowiązany rozliczyć samodzielnie w zeznaniu podatkowym, które powinno zostać złożone do końca trzeciego miesiąca roku następującego po roku podatkowym, w którym osiągnięto przychody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych. W tym samym terminie podatnik winien uiścić podatek należny albo różnicę między podatkiem należnym od dochodu wykazanego w zeznaniu a sumą należnych zaliczek za okres od początku roku (art. 27 ust. 1 Ustawy o CIT).

17.15.2.2. 2. Podatnicy podlegający ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Rzeczypospolitej Polskiej

Zgodnie z art. 3 ust. 2 Ustawy o CIT podatnicy, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej siedziby lub zarządu, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów, które osiągają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (ograniczony obowiązek podatkowy). Zgodnie z art. 3 ust. 3 Ustawy o CIT za dochody (przychody) osiągnięte na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez podatników, o których mowa w ust. 2, uważa się m. in. dochody (przychody) z: (i) papierów wartościowych oraz pochodnych instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi, dopuszczonych do publicznego obrotu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w ramach regulowanego rynku giełdowego, w tym uzyskane ze zbycia tych papierów albo instrumentów oraz z realizacji praw z nich wynikających; (ii) tytułu należności regulowanych, w tym stawianych do dyspozycji, wypłacanych lub potrącanych, przez osoby fizyczne, osoby prawne albo jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, mające miejsce zamieszkania, siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, niezależnie od miejsca zawarcia umowy i wykonania świadczenia. W przypadkach, gdy podatnik podatku dochodowego od osób prawnych niebędący polskim rezydentem podatkowym prowadzi działalność gospodarczą w Rzeczypospolitej Polskiej poprzez położony w Rzeczypospolitej Polskiej zakład, jeżeli dochody z odsetek (dyskonta) od papierów wartościowych lub dochody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym obligacji) mogą zostać przyporządkowane do tego zakładu, poniżej opisane zasady opodatkowania mogą ulegać modyfikacjom.

17.15.2.2. 2.1. Opodatkowanie dochodów (przychodów) z odsetek (dyskonta) z obligacji

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 Ustawy o CIT podatek dochodowy z tytułu przychodów z odsetek z obligacji uzyskanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez nierezydentów ustala się w wysokości 20% przychodów. Przy spełnieniu wymogów określonych w art. 21 ust. 3 Ustawy o CIT możliwe jest zwolnienie od podatku dochodowego odsetek wypłacanych przez emitentów obligacji na rzecz spółek powiązanych z emitentem.

Niezależnie od powyższego, zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 50c Ustawy o CIT, wolne od podatku są dochody osiągnięte przez podatnika, który nie ma na terytorium Rzeczypospolitej siedziby lub zarządu (art. 3 ust. 2 Ustawy o CIT), z odsetek lub dyskonta od obligacji o terminie wykupu nie krótszym niż rok i jednocześnie dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu w rozumieniu przepisów ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub na terytorium państwa będącego stroną zawartej z Rzeczpospolitą Polską umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, której przepisy określają zasady opodatkowania dochodów z dywidend, odsetek oraz należności licencyjnych, chyba że na moment osiągnięcia dochodu podatnik jest podmiotem powiązany w rozumieniu art. 11a ust. 1 pkt 4 Ustawy o CIT lub w rozumieniu art. 23m ust. 1 pkt 4 Ustawy o PIT z emitentem tych obligacji oraz posiada, bezpośrednio lub pośrednio,

łącznie z innymi podmiotami powiązanymi w rozumieniu tych przepisów więcej niż 10% wartości nominalnej tych obligacji.

Zgodnie z art. 26 ust. 1 Ustawy o CIT osoby prawne, jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej oraz osoby fizyczne będące przedsiębiorcami, które dokonują wypłat należności z tytułów wymienionych w art. 21 ust. 1 oraz art. 22 ust. 1, do wysokości nieprzekraczającej w roku podatkowym obowiązującym u wypłacającego te należności łącznie kwoty 2 000 000 zł na rzecz tego samego podatnika, są obowiązane jako płatnicy pobierać, z zastrzeżeniem ust. 2, 2b i 2d, w dniu dokonania wypłaty zryczałtowany podatek dochodowy od tych wypłat, z uwzględnieniem odliczeń przewidzianych w art. 22 ust. 1a-1e. Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskaniem od podatnika certyfikatem rezydencji. Przy weryfikacji warunków zastosowania stawki podatku innej niż określona w art. 21 ust. 1 lub art. 22 ust. 1 Ustawy o CIT, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, płatnik jest obowiązany do dochowania należytej staranności. Przy ocenie dochowania należytej staranności uwzględni się charakter oraz skalę działalności prowadzonej przez płatnika.

Jeżeli łączna wartość należności wypłacanych z tytułów wymienionych w art. 21 ust. 1 i 22 ust. 1 Ustawy o CIT przekracza kwotę 2 000 000 zł osoby prawne, jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej oraz osoby fizyczne będące przedsiębiorcami są obowiązane jako płatnicy pobrać w dniu dokonania wypłaty zryczałtowany podatek dochodowy od tych wypłat według stawki podatku określonej w art. 21 ust. 1 lub art. 22 ust. 1 od nadwyżki ponad tę kwotę, w szczególności bez możliwości niepobrania podatku na podstawie właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, a także bez uwzględniania zwolnień lub stawek wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania. Przepisu tego nie stosuje się, jeżeli podatnik złoży oświadczenie o treści wskazanej w art. 26 ust. 7a Ustawy o CIT, z którego wynikać będzie między innymi to, że posiada dokumenty wymagane przez przepisy prawa podatkowego dla zastosowania stawki podatku albo zwolnienia lub niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania.

Przy spełnieniu wymagań określonych w art. 26 ust. 2g Ustawy o CIT możliwe jest uzyskanie zwolnienia z tytułu wypłaty odsetek na rzecz podmiotu powiązanego kapitałowo z emitentem, pod warunkiem uzyskania opinii o stosowaniu zwolnienia, o której mowa w art. 26b Ustawy o CIT.

Zgodnie z art. 26 ust. 3 Ustawy o CIT płatnicy przekazują stosowne kwoty podatku na rachunek bankowy właściwego urzędu skarbowego w terminie do 7 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano podatek. Ponadto, zgodnie z tym przepisem płatnicy są obowiązani przesłać podatnikom oraz urzędowi skarbowemu informację o dokonanych wypłatach i pobranym podatku sporządzoną według ustalonego wzoru. W myśl art. 26 ust. 2c Ustawy o CIT podatek dochodowy od dochodów (przychodów) z odsetek od papierów wartościowych zapisanych na rachunkach papierów wartościowych albo na rachunkach zbiorczych pobierają jako płatnicy podmioty prowadzące te rachunki.

Zgodnie jednak z art. 26 ust. 1m Ustawy o CIT, w przypadku gdy płatnicy dokonują wypłat należności z tytułów wymienionych w art. 7b ust. 1 pkt 3-6 (w tym obligacji) na rzecz podmiotu mającego siedzibę lub zarząd na terytorium lub w kraju wymienionym w przepisach wydanych na podstawie art. 11j ust. 2 Ustawy o CIT (państwa, terytoria stosujące szkodliwą konkurencję podatkową), są obowiązane do poboru zryczałtowanego podatku dochodowego w wysokości 19% kwoty dokonanej wypłaty.

W przypadku, gdy dochody (przychody) z tytułu odsetek (dyskonta) są przekazywane na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w odpowiednim trybie, płatnik pobiera podatek według stawki 20% od łącznej wysokości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego (art. 26 ust. 2a Ustawy o CIT).

17.15.2.2. 2.2. Opodatkowanie dochodów (przychodów) z odpłatnego zbycia obligacji

Zasadniczo powyżej opisane zasady opodatkowania dochodów (przychodów) z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym obligacji) dotyczące polskich rezydentów podatkowych podlegających podatkom dochodowemu od osób prawnych mają zastosowanie również w przypadku dochodów uzyskiwanych w Rzeczypospolitej Polskiej przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Rzeczypospolitej Polskiej ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, o ile umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska, nie stanowią inaczej.

17.15.2.2. Podatek od czynności cywilnoprawnych

Zgodnie z art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. a Ustawy o PCC umowa sprzedaży lub praw majątkowych (w tym Obligacji) podlega opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych. Należy jednak podkreślić, że zgodnie z art. 1 ust. 4 Ustawy o PCC umowy tego rodzaju podlegają opodatkowaniu, jeżeli (i) przedmiotem sprzedaży są prawa majątkowe wykonywane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej; (ii) przedmiotem sprzedaży są prawa majątkowe wykonywane za granicą, w przypadku, gdy nabywca ma miejsce zamieszkania lub siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i czynność cywilnoprawna została dokonana na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Ponadto, zgodnie z art. 1 ust. 4a Ustawy o PCC umowa zamiany praw majątkowych podlega również podatki, jeżeli co najmniej jedno z praw majątkowych jest wykonywane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Co do zasady, w przypadku sprzedaży lub zamiany praw majątkowych stawka podatku od czynności cywilnoprawnych wynosi 1% (art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. b i pkt 2 lit. b Ustawy o PCC). Podstawę opodatkowania w przypadku umowy sprzedaży stanowi wartość rynkowa prawa majątkowego, a w przypadku umowy zamiany – wartość rynkowa prawa majątkowego, od którego przypada wyższy podatek (art. 6 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 lit. b Ustawy o PCC). Wartość rynkową przedmiotu czynności cywilnoprawnych określa się na podstawie przeciętnych cen stosowanych w obrocie prawami majątkowymi tego samego rodzaju, z dnia dokonania tej czynności, bez odliczania długów i ciężarów (art. 6 ust. 2 Ustawy o PCC). Obowiązek podatkowy w przypadku umowy sprzedaży ciąży na kupującym, a w przypadku umowy zamiany na stronach czynności (art. 4 pkt 1 i 2 Ustawy o PCC) i powstaje z chwilą dokonania czynności cywilnoprawnej (art. 3 ust. 1 pkt 1 Ustawy o PCC).

Podatnicy są obowiązani, bez wezwania organu podatkowego, złożyć deklarację w sprawie podatku od czynności cywilnoprawnych oraz obliczyć i wpłacić podatek w terminie 14 dni od dnia powstania obowiązku podatkowego.

Zgodnie z art. 9 pkt 9 Ustawy o PCC zwolniona od podatku od czynności cywilnoprawnych jest sprzedaż praw majątkowych będących instrumentami finansowymi: (i) firmom inwestycyjnym oraz zagranicznym firmom inwestycyjnym, (ii) dokonywana za pośrednictwem firm inwestycyjnych lub zagranicznych firm inwestycyjnych, (iii) dokonywana w ramach obrotu zorganizowanego, (iv) dokonywana poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne oraz zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego – w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie.

Dodatkowo zgodnie z art. 9 pkt 7 Ustawy o PCC zwolnieniu od opodatkowania podatkiem od czynności cywilnoprawnych podlega sprzedaż obligacji skarbowych.

Ponadto w świetle art. 2 pkt 4 Ustawy o PCC sprzedaż lub zamiana praw majątkowych nie podlega podatkowi od czynności cywilnoprawnych w zakresie, w jakim czynności te są opodatkowane podatkiem od towarów i usług albo jeżeli przynajmniej jedna ze stron jest zwolniona z podatku od towarów i usług z tytułu dokonania tej czynności.

17.15.2.3. Podatek od spadków i darowizn

Zgodnie z art. 1 ust. 1 Ustawy o podatku od spadków i darowizn, podatkowi od spadków i darowizn podlega nabycie przez osoby fizyczne własności rzeczy znajdujących się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub praw majątkowych (w tym Obligacji) wykonywanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, tytułem, w szczególności, dziedziczenia, zapisu zwykłego, dalszego zapisu, zapisu windykacyjnego, polecenia testamentowego lub darowizny. Zgodnie z art. 2 Ustawy o podatku od spadków i darowizn, podatkowi podlega także nabycie własności rzeczy znajdujących się za granicą lub praw majątkowych wykonywanych za granicą, jeżeli w chwili otwarcia spadku lub zawarcia umowy darowizny nabywca był obywatelem polskim lub miał miejsce stałego pobytu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

W świetle art. 7 ust. 1 Ustawy o podatku od spadków i darowizn podstawą opodatkowania jest co do zasady wartość nabytych rzeczy i praw majątkowych po potrąceniu długów i ciężarów (czysta wartość), ustalona według stanu rzeczy i praw majątkowych w dniu nabycia i cen rynkowych z dnia powstania obowiązku podatkowego. Stawki podatku od spadków i darowizn są zróżnicowane (od 3% do 20%) i zależą od rodzaju pokrewieństwa lub powinowactwa albo innego osobistego stosunku pomiędzy spadkobiercą i spadkodawcą albo pomiędzy darczyńcą i obdarowanym. Ustawa o podatku od spadków i darowizn przewiduje szereg zwolnień z podatku. Obowiązek podatkowy ciąży na nabywcy własności rzeczy lub praw majątkowych (art. 5 Ustawy o podatku od spadków i darowizn). Jeżeli umowa jest zawarta w formie aktu notarialnego, podatek od spadków i darowizn jest pobierany i odprowadzany przez notariusza.

17.15.2.4. Odpowiedzialność płatnika

Zgodnie z art. 30 § 1 w zw. z art. 30 § 3 Ordynacji podatkowa płatnicy, którzy nie wykonali swojego obowiązku obliczenia, pobrania oraz wpłacenia podatku do właściwego organu podatkowego, odpowiadają całym swoim majątkiem za podatek, który nie został pobrany lub za podatek pobrany, lecz niewpłacony. W takim wypadku po przeprowadzeniu postępowania podatkowego właściwy organ podatkowy wydaje decyzję o odpowiedzialności płatnika, w której określa wysokość należności z tytułu niepobranego lub pobranego, a niewpłaconego podatku (art. 30 § 4 Ordynacji podatkowej). Płatnik nie ponosi odpowiedzialności, jeżeli odrębne przepisy stanowią inaczej albo jeżeli podatek nie został pobrany z winy podatnika; w tych przypadkach organ podatkowy może wydać decyzję o odpowiedzialności podatnika (art. 30 §5 Ordynacji podatkowej).

17.16.TOŻSAMOŚĆ I DANE KONTAKTOWE OFERUJĄCEGO

Nie występuje oferujący w rozumieniu art. 2 lit. l) Rozporządzenia 2017/1129.

Emitent jest podmiotem, który oferuje Obligacje i wnosi o dopuszczenie Obligacji do Obrotu.

18. WARUNKI OFERTY PUBLICZNEJ PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

18.1. WARUNKI, PARAMETRY I PRZEWDYWANY HARMONOGRAM OFERTY ORAZ DZIAŁANIA WYMAGANE PRZY SKŁADANIU ZAPISÓW

18.1.1. Warunki oferty

Na podstawie Prospektu Emitent oferuje do 150.000 sztuk Obligacji o wartości nominalnej 1.000 złotych każda, emitowanych w seriach, na warunkach określonych w niniejszym Prospekcie oraz Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.

Emitent prześle w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji, m.in. następujące parametry danej serii Obligacji:

- oznaczenie serii,
- liczba oferowanych Obligacji,
- Cena Emisyjna,
- łączna wartość nominalna Obligacji,
- minimalna wielkość zapisu,
- miejsca przyjmowania zapisów,
- tryb rejestracji Obligacji wraz ze wskazaniem podmiotu dokonującego technicznego przydziału Obligacji lub pełniącego funkcję Agenta Emisji (w zależności od trybu rejestracji Obligacji),
- termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów,
- termin zakończenia przyjmowania zapisów,
- przewidywany warunkowego przydziału,
- przewidywany Dzień Emisji i dopuszczenia/wprowadzenia obligacji do obrotu,
- przewidywany termin podania wyników Oferty do publicznej wiadomości,
- system obrotu, do którego Emitent zamierza ubiegać się o dopuszczenie lub wprowadzenie Obligacji,
- przewidywany termin dopuszczenia Obligacji do obrotu na Rynku Regulowanym.

Poszczególne serie Obligacji są oferowane w drodze oferty publicznej przeprowadzanej wyłącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, na podstawie Prospektu zatwierdzonego przez KNF. Prospekt jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem (w rozumieniu Ustawy o Ofercie) sporządzonym na potrzeby Oferty, zawierającym informacje na temat Emitenta, Obligacji i Oferty. Niektóre informacje o warunkach oferty objęte niniejszym rozdziałem stanowią informacje oznaczone jako kategoria C w załączniku nr 14 do Rozporządzenia Delegowanego i nie są możliwe do uwzględnienia w Prospekcie. Informacje te będą uzupełnione w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

Poszczególne serie Obligacji w ramach Programu emitowane będą na podstawie uchwały Zarządu Spółki z dnia 08 lipca 2022 roku w sprawie ustanowienia Publicznego Programu Emisji Obligacji oraz uchwał emisyjnych dla poszczególnej serii Obligacji.

Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii Obligacji będą każdorazowo dla Obligacji danej serii podawane przez Emitenta do publicznej wiadomości Raportem Bieżącym, jeśli będzie to wynikało z obowiązujących przepisów prawa, oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na Stronie Internetowej Emitenta oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www\[.\]michaelstrom\[.\]pl](http://www.michaelstrom.pl)), w terminie umożliwiającym inwestorom zapoznanie się z ich treścią, nie później jednak niż przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii.

Michael / Ström Dom Maklerski S.A. oraz inne podmioty biorące udział w oferowaniu Obligacji Spółki będą przestrzegać i stosować się do postanowień przepisów prawa dotyczących oferowania instrumentów finansowych, w tym w szczególności właściwych przepisów wynikających z implementacji do polskiego porządku prawnego postanowień Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/65/UE z dnia 15 maja 2014 r. w sprawie rynków instrumentów finansowych oraz zmieniającej dyrektywę 2002/92/WE i dyrektywę 2011/61/UE, w szczególności Ustawy o Obrocie oraz Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 30 maja 2018 r. w sprawie trybu i warunków postępowania firm inwestycyjnych, banków o których mowa w art. 70 ust. 2 ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, oraz banków powierniczych, a także do zaleceń KNF zamieszczonych w „Komunikacie KNF w sprawie oferowania obligacji” z dnia 29 maja 2018 r. Zgodnie z wymogami przepisów prawa, o których mowa powyżej:

- (a) Michael / Ström Dom Maklerski S.A. oraz inne podmioty biorące udział w oferowaniu Obligacji Spółki dokonują oceny odpowiedniości i adekwatności instrumentów oferowanych swoim klientom oraz, że dokonując takiej oceny, Michael / Ström Dom Maklerski S.A. oraz inne podmioty biorące udział w oferowaniu Obligacji Spółki biorą pod uwagę indywidualną sytuację klientów, ich wiedzę i doświadczenie na rynku finansowym;
- (b) na podstawie informacji o kliencie Michael / Ström Dom Maklerski S.A. oraz inne podmioty biorące udział w oferowaniu Obligacji Spółki dokonują przypisania klientowi właściwej dla niego grupy docelowej;
- (c) jeśli w stosunku do danego klienta obligacje znajdą się poza grupą docelową, do której został przypisany, pracownicy Michael / Ström Dom Maklerski S.A. oraz innych podmiotów biorących udział w oferowaniu Obligacji Spółki nie będą oferować mu nabycia Obligacji;
- (d) w przypadku, gdy Obligacje znajdą się w negatywnej grupie docelowej konkretnego klienta, oferowanie Obligacji temu klientowi będzie niedozwolone, z wyjątkiem sytuacji, w której nabycie lub objęcie nastąpi wyłącznie z inicjatywy klienta.

Firma Inwestycyjna może utworzyć konsorcjum dystrybucyjne.

18.1.2. Okres, wraz z ewentualnymi zmianami, w trakcie którego oferta będzie dostępna oraz opis procedury składania zapisów

Terminy obowiązywania oferty

Emitent może oferować Obligacje w okresie ważności Prospektu. Termin ważności Prospektu wynosi 12 miesięcy od daty jego zatwierdzenia, pod warunkiem że został uzupełniony stosownymi suplementami wymaganymi art. 23 Rozporządzenia Prospektowego.

Oferta publiczna Obligacji w ramach Prospektu może trwać po upływie okresu ważności Prospektu wyłącznie wtedy, gdy przed upływem takiego okresu ważności zostanie zatwierdzony i opublikowany kolejny prospekt podstawowy obejmujący trwającą ofertę.

Termin przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii emitowanych w ramach Programu, będzie ustalany odrębnie dla każdej serii i podawany do publicznej wiadomości w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji dotyczących tej serii Obligacji.

Zgodnie z art. 43 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, termin do zapisywania się na Obligacje nie może być dłuższy niż 3 miesiące od dnia rozpoczęcia danej emisji.

Okres przyjmowania zapisów dla Obligacji danej serii może zostać skrócony w przypadku, gdy inwestorzy złożą zapisy na liczbę Obligacji większą od łącznej liczby Obligacji oferowanych w danej serii. Informacja o skróceniu okresu przyjmowania zapisów zostanie podana do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www\[.\]develia\[.\]pl](http://www.develia.pl)) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www\[.\]michaelstrom\[.\]pl](http://www.michaelstrom.pl)) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

Emitent może również przedłużyć okres przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii z zastrzeżeniem, że okres ten nie może być dłuższy niż 3 miesiące. Informacja o przedłużeniu terminu składania zapisów na daną serię zostanie podana do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www\[.\]develia\[.\]pl](http://www.develia.pl)) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www\[.\]michaelstrom\[.\]pl](http://www.michaelstrom.pl)) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

Zgodnie z art. 43 ust. 2 Ustawy o Obligacjach przydział Obligacji danej serii dokonywany będzie nie później niż w terminie 2 tygodni od dnia zakończenia zapisów.

Odstąpienie od Oferty danej serii Obligacji

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

- 1) nagłe lub nieprzewidywalne zmiany w sytuacji ekonomiczno-politycznej w Polsce lub w innym kraju, które mogłyby mieć istotny negatywny wpływ na rynki finansowe, gospodarkę Polski, Ofertę danej serii Obligacji (np. zamachy terrorystyczne, wojny, katastrofy ekologiczne, powodzie);
- 2) nagłe i nieprzewidywalne zmiany o innym charakterze niż wskazane w punkcie powyżej mogące mieć istotny negatywny wpływ na działalność Emitenta lub mogące skutkować poniesieniem przez Emitenta istotnej szkody lub istotnym zakłóceniem jej działalności;
- 3) istotną negatywną zmianę dotyczącą działalności, sytuacji finansowej lub wyników operacyjnych Emitenta;
- 4) zawieszenie lub istotne ograniczenie obrotu papierami wartościowymi na GPW lub na innych rynkach giełdowych w przypadku, gdy mogłoby to mieć istotny negatywny wpływ na Ofertę danej serii Obligacji, lub
- 5) nagłe i nieprzewidywalne zmiany mające bezpośredni, istotny i negatywny wpływ na funkcjonowanie Emitenta.

Informacja o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji zostanie podana do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na Stronie Internetowej Emitenta ([www\[.\]develia\[.\]pl](http://www.develia.pl)) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www\[.\]michaelstrom\[.\]pl](http://www.michaelstrom.pl)) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie. W sytuacji, gdy zdaniem Emitenta odstąpienie od Oferty danej serii Obligacji mogłoby stanowić istotny czynnik wpływający na ocenę Obligacji, w szczególności gdy na skutek odstąpienia od Oferty Emitent będzie pozbawiony możliwości zapewnienia finansowania swojej działalności, informacja o takim odstąpieniu zostanie przekazana do publicznej wiadomości w formie suplementu do Prospektu oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www\[.\]develia\[.\]pl](http://www.develia.pl)) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www\[.\]michaelstrom\[.\]pl](http://www.michaelstrom.pl)) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

W przypadku odstąpienia od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji złożone zapisy na Obligacje danej serii zostaną uznane za nieważne, a postawione do dyspozycji środki zostaną zwrócone w sposób określony w formularzu zapisu, bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań nie później niż 10 dni po dacie ogłoszenia o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji.

Zawieszenie Oferty

Emitent w uzgodnieniu z Firmą Inwestycyjną może w każdym czasie postanowić o zawieszeniu Oferty Obligacji danej serii przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów od inwestorów. Warunkiem podjęcia decyzji o zawieszeniu jest uznanie takiego działania za uzasadnione i zgodne z interesem Emitenta. Od dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów od inwestorów do dnia przydziału Obligacji Emitent, w uzgodnieniu z Firmą inwestycyjną, może podjąć decyzję o zawieszeniu przeprowadzenia Oferty Obligacji tylko z powodów, które (w ocenie Spółki) są powodami ważnymi. Do ważnych powodów można zaliczyć w szczególności:

- 1) nagłe lub nieprzewidywalne zmiany w sytuacji ekonomiczno-politycznej w Polsce lub w innym kraju, które mogłyby mieć istotny negatywny wpływ na rynki finansowe, gospodarkę Polski, Ofertę danej serii Obligacji (np. zamachy terrorystyczne, wojny, katastrofy ekologiczne, powodzie);
- 2) nagłe i nieprzewidywalne zmiany o innym charakterze niż wskazane w punkcie powyżej mogące mieć istotny negatywny wpływ na działalność Emitenta lub mogące skutkować poniesieniem przez Emitenta istotnej szkody lub istotnym zakłóceniem jej działalności;
- 3) istotną negatywną zmianę dotyczącą działalności, sytuacji finansowej lub wyników operacyjnych Emitenta;
- 4) zawieszenie lub istotne ograniczenie obrotu papierami wartościowymi na GPW lub na innych rynkach giełdowych w przypadku, gdy mogłoby to mieć istotny negatywny wpływ na Ofertę danej serii Obligacji, lub
- 5) nagłe i nieprzewidywalne zmiany mające bezpośredni, istotny i negatywny wpływ na funkcjonowanie Emitenta.

Jeżeli decyzja o zawieszeniu Oferty Obligacji danej serii zostanie podjęta przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii, informacja w tym zakresie zostanie udostępniona do publicznej wiadomości w formie suplementu po jego zatwierdzeniu przez KNF w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www\[.\]develia\[.\]pl](http://www.develia.pl)) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www\[.\]michaelstrom\[.\]pl](http://www.michaelstrom.pl)) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

W przypadku podjęcia decyzji o zawieszeniu Oferty Obligacji danej serii po rozpoczęciu przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii, informacja w tym zakresie zostanie udostępniona do publicznej wiadomości Raportem Bieżącym Emitenta oraz w formie suplementu do Prospektu. W takim przypadku, złożone zapisy oraz dokonane wpłaty pozostaną skuteczne, natomiast inwestorzy będą uprawnieni do uchylenia się od skutków prawnych złożonych zapisów, poprzez złożenie stosownego oświadczenia, do dnia 31 grudnia 2022 r. w terminie trzech dni roboczych, a od dnia 1 stycznia 2023 r. w terminie dwóch dni roboczych od dnia udostępnienia do publicznej wiadomości suplementu, o ile Spółka nie wyznaczy terminu dłuższego.

Opis procedury składania zapisów

Oferta kierowana jest do osób fizycznych, osób prawnych i jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej, będących zarówno rezydentami, jak i nierezydentami w rozumieniu przepisów Prawa Dewizowego.

Oferta obowiązuje jedynie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Dopuszcza się złożenie zapisu na Obligacje za pośrednictwem pełnomocnika na zasadach ustalonych z Firmą Inwestycyjną.

Zapisy na Obligacje składane za pośrednictwem podmiotów biorących udział w Ofercie będą przyjmowane w formie i zgodnie z wewnętrznymi regulacjami podmiotu biorącego udział w Ofercie, za pośrednictwem którego składany jest Zapis. Dopuszcza się składanie zapisów na Obligacje osobiście, korespondencyjnie, za pośrednictwem faksu oraz za pomocą elektronicznych nośników informacji, w tym sieci Internet, o ile jest to zgodne z zasadami stosowanymi przez podmiot biorący udział w ofercie, za pośrednictwem którego składany jest zapis.

W sytuacji, gdy inwestor nie wskaże w formularzu zapisu na Obligacje danej serii pełnego numeru Rachunku Papierów Wartościowych lub właściwego Rachunku Zbiorczego do deponowania oraz dokładnej nazwy podmiotu prowadzącego ten Rachunek na potrzeby rozliczenia płatności, Obligacje zostaną zapisane w Rejestrze Sponsora Emisji.

Emitent w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji określi rodzaj Inwestorów, do których kierowana będzie Oferta.

Zapisy składane przez Inwestorów Instytucjonalnych przyjmowane będą przez Firmę Inwestycyjną, o ile na rzecz danego Inwestora Instytucjonalnego Firma Inwestycyjna świadczy usługi w zakresie przyjmowania i przekazywania zleceń. Jeżeli Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii Obligacji udostępnione do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji nie zawierają odmiennych postanowień, zapisy składane przez Inwestorów Instytucjonalnych będących członkami konsorcjum dystrybucyjnego lub podmiotami z grupy kapitałowej, do której należy dany członek konsorcjum dystrybucyjnego, mogą być przyjmowane także przez danego członka konsorcjum dystrybucyjnego.

Nierezydenci, którzy mają zamiar dokonać zapisu na Obligacje, winni uprzednio zapoznać się z odpowiednimi przepisami kraju swej rezydencji.

Zapisy na Obligacje składane przez towarzystwa funduszy inwestycyjnych w imieniu własnym, odrębnie na rzecz poszczególnych zarządzanych przez to towarzystwo funduszy inwestycyjnych, stanowią w rozumieniu Prospektu zapisy odrębnych inwestorów.

Zarządzający pakietem papierów wartościowych na zlecenie osób, których rachunkami zarządzają i na rzecz których zamierzają nabyć Obligacje, składają odrębne zapisy na rzecz każdej z osób, dla których zamierzają nabyć Obligacje.

Zapis może zostać złożony przez Inwestora, działającego osobiście (w przypadku inwestorów nie będących osobami fizycznymi – działających przez osoby uprawnione do ich reprezentacji) lub przez pełnomocnika. W przypadku składania zapisu przez pełnomocnika z treści pełnomocnictwa winno wynikać wyraźne umocowanie do dokonania takiej czynności.

W celu uzyskania informacji na temat szczegółowych zasad składania zapisów, w szczególności na temat: (i) warunków wymaganych przy składaniu zapisów przez przedstawicieli ustawowych, pełnomocników lub inne osoby działające w imieniu Inwestorów oraz (ii) możliwości składania zapisów w innej formie niż pisemna, potencjalni Inwestorzy powinni skontaktować się z Firmą Inwestycyjną lub innym podmiotem biorącym udział w Ofercie, w którym zamierzają złożyć zapis.

Zapisy składane przez Inwestorów Indywidualnych przyjmowane będą w punktach obsługi klienta („POK”) Firmy Inwestycyjnej lub innych niż Firma Inwestycyjna podmiotów biorących udział w Ofercie wchodzących w skład konsorcjum dystrybucyjnego. Szczegółowa lista firm inwestycyjnych oraz POK-ów, w których przyjmowane będą zapisy, zostanie podana do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii na stronie internetowej Emitenta ([www\[.\]develia\[.\]pl](http://www.develia.pl)) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www\[.\]michaelstrom\[.\]pl](http://www.michaelstrom.pl)) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

Uchylenie się od skutków złożonego zapisu

W sytuacji, o której mowa w art. 23 ust. 2 i 2a Rozporządzenia Prospektowego, w przypadku gdy suplement, o którym mowa w art. 23 ust. 1 Rozporządzenia Prospektowego, jest udostępniany do publicznej wiadomości po rozpoczęciu subskrypcji, osoba, która złożyła zapis przed udostępnieniem suplementu, może uchylić się od skutków prawnych złożonego zapisu, pod warunkiem, że nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność odnosząca się do informacji zawartych w Prospekcie, które mogą wpłynąć na ocenę Obligacji wystąpiły lub zostały zauważone przed zakończeniem oferty Obligacji danej serii. Uchylenie się od skutków prawnych zapisu następuje przez oświadczenie złożone na piśmie w dowolnym punkcie obsługi klienta firmy inwestycyjnej, która przyjęła zapis na Obligacje, do dnia 31 grudnia 2022 r. w terminie trzech dni roboczych, a od dnia 1 stycznia 2023 r. w terminie dwóch dni roboczych od dnia udostępnienia do publicznej wiadomości suplementu, o ile Emitent nie wyznaczy terminu dłuższego. Szczegółowe zasady odstąpienia od zapisu będą każdorazowo przedstawiane w suplementcie. W związku z powyższym Emitent może dokonać przydziału Obligacji nie wcześniej niż po upływie terminu do uchylenia się przez inwestora od skutków prawnych złożonego zapisu.

18.1.3. Opis możliwości dokonania redukcji zapisów oraz sposób zwrotu kwot nadpłaconych przez składających zapisy

Ewentualna redukcja zapisów na Obligacje będzie dokonywana zgodnie z zasadami przedstawionymi poniżej.

Jeżeli łączna liczba Obligacji, na jakie Inwestorzy złożą zapisy w ramach danej serii Obligacji, będzie większa od maksymalnej liczby Obligacji proponowanych do nabycia, zapisy Inwestorów będą podlegać redukcji na zasadach wskazanych w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.

Zasadniczo, w przypadku Inwestorów Indywidualnych, Obligacje przydzielone zostaną przez Emitenta w liczbie zgodnej ze złożonymi zapisami. W przypadku, gdy liczba Obligacji, na które zostaną złożone zapisy, przekroczy liczbę Obligacji oferowanych Inwestorom Indywidualnym w ramach danej serii, Emitent przydzieli Obligacje zgodnie z jedną z poniższych zasad:

- zasadą proporcjonalnej redukcji zapisów, albo
- zasadą kolejności zapisów, albo
- zasadą preferencyjnej alokacji.

Zasada redukcji zapisów na obligacje oferowane Inwestorom Indywidualnym zostanie wskazana w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji. Zapis opiewający na liczbę Obligacji danej serii większą niż maksymalna wielkość zapisu jest ważny w liczbie równej maksymalnej wielkości zapisu.

Zgodnie z zasadą preferencyjnej alokacji, Inwestorom Indywidualnym, którzy złożą zapisy w terminie 5 dni od daty rozpoczęcia przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii, zostaną przydzielone Obligacje danej serii w liczbie wynikającej ze złożonych zapisów, pod warunkiem że w tym okresie nie zostanie wyczerpana maksymalna liczba Obligacji oferowanych w danej serii (zapisy złożone powyżej 5 dni od daty rozpoczęcia przyjmowania zapisów podlegają proporcjonalnej redukcji). W przypadku niespełnienia się warunku, o którym mowa w zdaniu poprzednim, wszystkie zapisy złożone w okresie przyjmowania zapisów będą podlegały proporcjonalnej redukcji.

Ułamkowe części Obligacji nie będą przydzielane. Liczba przydzielanych w wyniku redukcji Obligacji danej serii będzie zaokrąglana w dół do liczby całkowitej, a pozostające po dokonaniu redukcji pojedyncze Obligacje danej serii zostaną przydzielone kolejno tym inwestorom, których zapisy zostały objęte redukcją i którzy złożyli zapisy na kolejno największe liczby Obligacji danej serii.

Zwraca się uwagę, iż w szczególnych okolicznościach jak, przykładowo, duża redukcja zapisów i niewielki zapis na Obligacje danej serii, złożony przez inwestora, powodujący, iż liczba Obligacji wynikająca z alokacji będzie mniejsza niż jedna Obligacja danej serii, będzie to oznaczać nieprzydzielenie ani jednej Obligacji danej serii takiemu inwestorowi.

W przypadku, gdy liczba Obligacji, na które zostaną złożone zapisy, przekroczy liczbę Obligacji oferowanych Inwestorom Instytucjonalnym, w ramach danej serii, Emitent dokonana uznaniowego przydziału, w oparciu o rekomendację Firmy Inwestycyjnej. Przydzielenie inwestorowi Obligacji danej serii w mniejszej liczbie niż liczba Obligacji danej serii, na którą złożył zapis, nie daje podstaw do odstąpienia od zapisu.

Przydzielenie Obligacji w mniejszej liczbie niż deklarowana w zapisie nie daje podstaw do odstąpienia od zapisu.

W przypadku nieprzydzielenia inwestorowi całości lub części Obligacji danej serii, na które złożył zapis na skutek redukcji zapisów, złożenia przez Inwestora nieważnego zapisu lub niedojścia emisji danej serii Obligacji do skutku, wpłacona przez inwestora kwota zostanie mu zwrócona w sposób określony w formularzu zapisu w terminie do 14 dni bez żadnych odsetek lub odszkodowań.

18.1.4. Szczegółowe informacje na temat minimalnej lub maksymalnej wielkości zapisu (wyrażonej jako liczba papierów wartościowych lub łączna kwota przeznaczona na inwestycje)

Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii Obligacji będą wskazywać szczegółowe informacje na temat minimalnej i maksymalnej wielkości pojedynczego zapisu. Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii Obligacji w punkcie

„Informacje dotyczące oferty publicznej Obligacji” będą wskazywać szczegółowe informacje na temat minimalnej wielkości zapisów na Obligacje, przy czym w każdym przypadku pojedynczy zapis złożony przez inwestora nie może opiewać na mniej niż 1 Obligację i nie więcej niż liczba Obligacji oferowanych do nabycia w danej serii. W przypadku braku określenia maksymalnej wielkości zapisu, zapis na większą liczbę Obligacji niż liczba Obligacji emitowanych w ramach danej serii zostanie uznany za zapis na maksymalną liczbę Obligacji emitowanych w ramach danej serii.

18.1.5. Sposób i terminy opłacenia papierów wartościowych oraz ich dostawy

Zapis składany przez Inwestora Indywidualnego powinien być opłacony w pełnej wysokości wynikającej z iloczynu liczby Obligacji objętej zapisem i Ceny Emisyjnej powiększonej o ewentualną prowizję maklerską Firmy Inwestycyjnej lub innego podmiotu pośredniczącego w Ofercie, zgodnie z poniższym:

- (i) w przypadku złożenia zapisu za pośrednictwem podmiotu uczestniczącego w Ofercie, prowadzącego rachunek papierów wartościowych na rzecz Inwestora, w chwili złożenia zapisu, środki na opłacenie zapisu, są blokowane na rachunku pieniężnym przypisanym do rachunku papierów wartościowych należącego do Inwestora, prowadzonym na rzecz Inwestora przez podmiot uczestniczący w Ofercie, za pośrednictwem którego składany jest zapis. Podmiot przyjmujący zapis od Inwestora jest odpowiedzialny za zablokowanie środków pieniężnych na dokonanie wpłaty na obligacje objęte zapisem, na rachunku pieniężnym Inwestora, o którym mowa w zdaniu poprzednim;
- (ii) w przypadku złożenia zapisu za pośrednictwem podmiotu uczestniczącego w Ofercie, który nie prowadzi rachunku papierów wartościowych na rzecz Inwestora, wymagana wpłata na Obligacje objęte zapisem musi zostać dokonana wyłącznie w formie przelewów w złotych na wydzielony rachunek bankowy prowadzony przez podmiot uczestniczący w Ofercie za pośrednictwem którego zapis jest składany. Wpłat można dokonywać przelewem, który powinien zawierać adnotację: "Imię i nazwisko (Nazwa), PESEL (REGON albo nr KRS), adnotacja „Wpłata na obligacje serii..... Develia S.A.". Informacja o numerze rachunku bankowego, na jaki powinna zostać dokonana wpłata, będzie dostępna w miejscach przyjmowania zapisów, a także zostanie wskazana w formularzu zapisu na Obligacje.

Zapis składany przez Inwestora Instytucjonalnego powinien być opłacony albo w pełnej wysokości wynikającej z iloczynu liczby Obligacji, określonej w informacji o wstępnej alokacji przekazanej Inwestorowi Instytucjonalnemu przez Firmę Inwestycyjną i Ceny Emisyjnej, poprzez (i) złożenie prawidłowych zleceń rozrachunku przez będącego uczestnikiem bezpośrednim KDPW Inwestora Instytucjonalnego lub podmiot prowadzący jego Rachunek, oraz (ii) udostępnienie środków niezbędnych do rozliczenia i rozrachunku przez KDPW (na zasadzie delivery versus payment) nabycia przez Inwestora Instytucjonalnego Obligacji w liczbie określonej w informacji o przydziale doręczonej Inwestorowi Instytucjonalnemu przez Firmę Inwestycyjną w imieniu Emitenta albo najpóźniej w chwili składania zapisu na Obligacje danej serii, w pełnej wysokości wynikającej z iloczynu liczby Obligacji danej serii objętych zapisem i Ceny Emisyjnej, powiększonej o ewentualną prowizję maklerską podmiotu, za pośrednictwem którego składany jest zapis.

Wpłata Inwestora Indywidualnego w niepełnej wysokości oznacza, iż zapis jest ważny, z zastrzeżeniem, że w trakcie dokonywania przydziału Obligacji danej serii, podstawą do przydziału będzie liczba Obligacji, za które została dokonana pełna wpłata. Brak wpłat na Obligacje danej serii w wyżej określonym terminie powoduje nieważność całego zapisu.

Za okres pomiędzy wpłatą na Obligacje a Dniem Emisji (także w przypadku decyzji Emitenta o przesunięciu Dnia Emisji) inwestorom nie będą przysługiwać żadne pożytki z tytułu wpłaconych środków tytułem opłacenia zapisu na Obligacje. Pożytki te pobierane będą przez Firmę Inwestycyjną lub podmioty biorące udział w Ofercie wchodzących w skład konsorcjum dystrybucyjnego, którzy przeznaczą je na poprawienie jakości świadczonych usług maklerskich.

Nabycie Obligacji od Emitenta nastąpi w wyniku:

- rejestracji Obligacji dokonanej zgodnie z § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW na podstawie zgodnych prawidłowych zleceń rozrachunku (w tym dla Inwestorów Instytucjonalnych na zasadzie delivery versus payment). Rejestracja Obligacji zgodnie z § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW będzie mogła zostać zastosowana pod warunkiem uprzedniego podjęcia przez GPW stosownej uchwały w sprawie dopuszczenia Obligacji danej serii do obrotu na Rynku Regulowanym, albo
- zapisania w Ewidencji, w wyniku czego Agent Emisji będzie zobowiązany w terminie 2 Dni Roboczych od dnia utworzenia Ewidencji do dokonania rejestracji Obligacji w Depozycie.

Emitent w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji określi tryb w jakim będą rejestrowane Obligacje.

18.1.6. Pełny opis sposobu oraz daty podania wyników oferty do publicznej wiadomości

Po dokonaniu przydziału Obligacji danej serii, w terminie do dwóch tygodni od dnia zakończenia przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii, informacja o wyniku Oferty danej serii Obligacji oraz stopie redukcji zostanie opublikowana przez Emitenta Raportem Bieżącym oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www.\[.\]develia\[.\]pl](http://www.[.]develia[.]pl)) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www.\[.\]michaelstrom\[.\]pl](http://www.[.]michaelstrom[.]pl)) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

18.1.7. Procedura wykonania prawa pierwokupu, zbywalność praw poboru oraz sposób postępowania z prawami poboru, których nie wykonano

Z emisją Obligacji nie jest związane jakiegokolwiek prawo pierwokupu.

18.2. PLAN DYSTRYBUCJI I PRZYDZIAŁU

18.2.1. Kategorie potencjalnych inwestorów, którym oferowane są papiery wartościowe

Oferata Obligacji emitowanych w ramach Programu będzie prowadzona jedynie na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

Osobami będącymi zarówno rezydentami, jak i nierezydentami w rozumieniu przepisów Prawa Dewizowego uprawnionymi do składania zapisów na Obligacje są:

- a) osoby fizyczne,
- b) osoby prawne, oraz
- c) jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej.

Emitent zamierza oferować swoje Obligacje zarówno Inwestorom Indywidualnym, jak i Inwestorom Instytucjonalnym. Emitent w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji określi rodzaj Inwestorów, do których kierowana będzie Oferta. Po dokonaniu przydziału Obligacji danej serii, informacje o wyniku Oferty danej serii Obligacji oraz stopie redukcji zostanie opublikowana przez Emitenta Raportem Bieżącym oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www.\[.\]develia\[.\]pl](http://www.[.]develia[.]pl)) oraz, dodatkowo, w celach

informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej (www[.]michaelstrom[.]pl) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

Inwestorzy będą zawiadamiani o liczbie przydzielonych Obligacji danej serii zgodnie z wewnętrznymi regulacjami podmiotu przyjmującego zapis, z tym że Inwestorzy Instytucjonalni zostaną zawiadomieni o liczbie Obligacji wstępnie im przydzielonych, w celu umożliwienia opłacenia zapisu, jeżeli rozliczenie i rozrachunek dokonywany jest przez KDPW (na zasadzie delivery versus payment).

Rozpoczęcie obrotu Obligacjami danej serii na Rynku Regulowanym nie jest uzależnione od poinformowania Inwestorów o liczbie przydzielonych Obligacji

Nierezydenci zamierzający złożyć zapis na Obligacje winni zapoznać się z odpowiednimi przepisami kraju swojego pochodzenia oraz Prawa Dewizowego.

18.2.2. Procedura zawiadamiania składających zapisy o ilości przydzielonych papierów wartościowych wraz ze wskazaniem, czy dopuszczalne jest rozpoczęcie obrotu, zanim dokonano wspomnianego zawiadomienia

Po dokonaniu przydziału Obligacji danej serii, informacje o wyniku Oferty danej serii Obligacji oraz stopie redukcji zostanie opublikowana przez Emitenta Raportem Bieżącym oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta (www[.]develia[.]pl) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej (www[.]michaelstrom[.]pl) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

Inwestorzy będą zawiadamiani o liczbie przydzielonych Obligacji danej serii zgodnie z wewnętrznymi regulacjami podmiotu przyjmującego zapis, z tym że Inwestorzy Instytucjonalni zostaną zawiadomieni o liczbie Obligacji wstępnie im przydzielonych, w celu umożliwienia opłacenia zapisu, jeżeli rozliczenie i rozrachunek dokonywany jest przez KDPW (na zasadzie delivery versus payment).

Rozpoczęcie obrotu Obligacjami danej serii na Rynku Regulowanym nie jest uzależnione od poinformowania Inwestorów o liczbie przydzielonych Obligacji.

18.2.3. Cena

Cena Emisyjna jednej Obligacji danej serii zostanie określona w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji i podana do publicznej wiadomości. Emitent może określić w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji Cenę Emisyjną równą wartości nominalnej albo Cenę Emisyjną różną w ramach danej serii, w zależności od dnia, w jakim Inwestor złoży zapis na Obligacje, jednak nie wyższą niż wartość nominalna (w takim przypadku Cena Emisyjna będzie rosła w kolejnych dniach przyjmowania zapisów zgodnie z tabelą wskazaną w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji).

18.2.4. Wskazanie przewidywanej ceny, po której będą oferowane papiery wartościowe

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

Dokonujący zapisu lub nabywca Obligacji nie zostanie obciążony żadnymi kosztami ani opłatami ze strony Emitenta ani Firmy Inwestycyjnej.

18.3. PLASOWANIE I GWARANTOWANIE

18.3.1. Nazwa i adres koordynatora(-ów) całości oferty i jej poszczególnych części oraz, w zakresie znanym emitentowi lub firmie inwestycyjnej, podmiotów zajmujących się plasowaniem oferty i różnych krajach, w których ma ona miejsce

Podmiotem świadczącym na rzecz Emitenta usługę oferowania zgodnie z Ustawą o Obrocie jest Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie. Dla poszczególnych serii Obligacji wyemitowanych w ramach Programu może zostać utworzone konsorcjum dystrybucyjne. Emitent nie przewiduje koordynowania części Oferty przez inne podmioty ani plasowania Oferty w innych krajach niż Rzeczpospolita Polska. Informacja o miejscach przyjmowania zapisów zostanie udostępniona w ogłoszeniu zamieszczonym w formie elektronicznej na stronie internetowej Emitenta (www[.]develia[.]pl) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej (www[.]michaelstrom[.]pl) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

18.3.2. Nazwy i adresy upoważnionych płatników i podmiotów świadczących usługi depozytowe w każdym kraju

Płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Książęca 4, a także za pośrednictwem Depozytariuszy. Jedynym podmiotem świadczącym usługi depozytowe będzie KDPW.

18.3.3. Nazwa i adres podmiotów, które podjęły się gwarantowania emisji na zasadach subemisji usługowej, oraz nazwa i adres podmiotów, które podjęły się plasowania oferty bez wiążącego zobowiązania lub na zasadzie „dołożenia wszelkich starań”. Wskazanie istotnych cech umów wraz z ustalonym limitem gwarancji. W sytuacji, gdy gwarancja nie obejmuje całej emisji, należy wskazać część niepodlegającą gwarancji. Wskazanie całkowitej kwoty prowizji za gwarantowanie i za plasowanie emisji

Przed rozpoczęciem Oferty Emitent zawarł umowę o organizowanie programu emisji obligacji z Firmą Inwestycyjną. Umowa przewiduje podjęcie przez Firmę Inwestycyjną działań, na zasadzie należytej staranności, zmierzających do pozyskania inwestorów, którzy obejmą Obligacje.

Na Datę Prospektu nie jest znana liczba przydzielonych Obligacji oferowanych w ramach Programu z uwzględnieniem podziału na Inwestorów Indywidualnych i Inwestorów Instytucjonalnych, w związku z tym nie jest możliwe wskazanie ostatecznej kwoty prowizji z tytułu plasowania emisji.

Przy założeniu, iż łączna wartość Obligacji oferowanych w ramach Programu Emisji Obligacji wyniesie 150 mln złotych, całkowity koszt prowizji za plasowanie maksymalnie może wynieść około 3,5 mln zł.

Ostateczne koszty oferty obciążające Emitenta oraz w szczególności wpływy pieniężne netto z oferty możliwe będą do obliczenia po zakończeniu emisji każdej kolejnej serii Obligacji i zostaną podane przez Emitenta do publicznej wiadomości po zakończeniu każdej kolejnej serii Obligacji.

Na Dzień Prospektu Emitent nie zawarł umowy o gwarancję emisji i nie planuje zawierania umowy o gwarancję emisji. W przypadku zawarcia takich umów Emitent poinformuje o tym fakcie w formie suplementu do Prospektu. Suplement będzie zawierał informacje o warunkach umowy o gwarantowanie emisji oraz zasadach, terminie i sposobie płatności przez gwaranta.

18.3.4. Data sfinalizowania umowy o gwarantowanie emisji

Nie wyznaczono daty sfinalizowania umowy o gwarantowanie emisji, ponieważ Emitent nie zawarł umowy o gwarantowanie emisji.

19. DOPUSZCZENIE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH DO OBROTU I USTALENIA DOTYCZĄCE OBROTU

19.1. WSKAZANIE, CZY OFEROWANE PAPIERY WARTOŚCIOWE SĄ LUB BĘDĄ PRZEDMIOTEM WNIOSKU O DOPUSZCZENIE DO OBROTU W CELU ICH DYSTRYBUCJI NA RYNKU REGULOWANYM LUB RYNKACH PAŃSTW TRZECICH, NA RYNKU ROZWOJU MŚP LUB NA WIELOSTRONNEJ PLATFORMIE OBROTU, WRAZ Z OKREŚLENIEM TYCH RYNKÓW. INFORMACJE TE NIE MOGĄ STWARZAĆ WRAŻENIA, ŻE ZGODA NA DOPUSZCZENIE DO OBROTU ZOSTANIE Z PEWNOŚCIĄ WYDANA

W przypadku rejestracji Obligacji za pośrednictwem Agenta Emisji, niezwłocznie po dojściu emisji Obligacji danej serii oferowanych w ramach Programu do skutku i zarejestrowaniu tych Obligacji w KDPW, Emitent dołoży wszelkich starań by niezwłocznie wystąpić do GPW z wnioskiem o dopuszczenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym (rynku podstawowym), a następnie o wprowadzenie obligacji na Catalist.

Rejestracja Obligacji w depozycie prowadzonym przez KDPW w oparciu o art. 5 ust. 1 Ustawy o Obrocie nastąpi w związku z wprowadzeniem Obligacji do ASO GPW, tj. rejestracja Obligacji w KDPW będzie następowała pod warunkiem dopuszczenia Obligacji do obrotu na rynku regulowanym (rynku podstawowym).

Zarząd Emitenta przewiduje, że obrót Obligacjami danej serii oferowanych w ramach Programu na Catalist, w przypadku rejestracji Obligacji na podstawie art. 7a Ustawy o Obrocie rozpocznie się nie później niż w ciągu czterech miesięcy od daty przydziału tych Obligacji.

19.2. WSKAZANIE NAJWCZEŚNIEJSZYCH MOŻLIWYCH TERMINÓW DOPUSZCZENIA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH DO OBROTU, O ILE SĄ ZNANE

Emitent przewiduje, iż dopuszczenie do obrotu Obligacji poszczególnych serii będzie możliwe w terminie 2 miesięcy od daty dokonania przydziału Obligacji.

19.3. WSZYSTKIE RYNKI REGULOWANE LUB RYNKI PAŃSTW TRZECICH, RYNEK ROZWOJU MŚP LUB WIELOSTRONNE PLATFORMY OBROTU, NA KTÓRYCH, ZGODNIE Z WIEDZĄ EMITENTA, ZOSTAŁY JUŻ DOPUSZCZONE DO OBROTU PAPIERY WARTOŚCIOWE TEJ SAMEJ KLASY CO PAPIERY WARTOŚCIOWE, KTÓRE MAJĄ BYĆ PRZEDMIOTEM OFERTY PUBLICZNEJ LUB DOPUSZCZONE DO OBROTU

Na dzień sporządzenia niniejszego Prospektu następujące obligacje wyemitowane przez Emitenta są wprowadzone do obrotu na ASO GPW:

- (a) obligacje serii DVL1024OZ6 (nazwa skrócona: DVL1024), wartość emisji: 100.000.000 zł, data wykupu: 10 października 2024 r.;
- (b) obligacje serii DVL0524OZ5 (nazwa skrócona: DVL0524), wartość emisji: 150.000.000 zł, data wykupu: 10 maja 2024 r.;
- (c) obligacje serii LCC1023ZOZ4, wartość emisji: 70.000.000 zł, data wykupu: 06 października 2023 r.;
- (d) obligacje serii LCC220523OZ3, wartość emisji: 60.000.000 zł, data wykupu: 22 maja 2023 r.;

19.4. W PRZYPADKU DOPUSZCZENIA DO OBROTU NA RYNKU REGULOWANYM – NAZWA I ADRES PODMIOTÓW POSIADAJĄCYCH WIĄŻĄCE ZOBOWIĄZANIE DO DZIAŁANIA JAKO POŚREDNICY W OBROcie NA RYNKU WTÓRNYM, ZAPEWNIĄC PŁYNNOŚĆ ZA POMOCĄ KWOTOWANIA OFERT KUPNA I SPRZEDAŻY, ORAZ OPIS PODSTAWOWYCH WARUNKÓW ICH ZOBOWIĄZAŃ

Na dzień sporządzenia Prospektu Emitent nie zawarł umowy o pełnienie funkcji animatora Emitenta dla obligacji wprowadzonych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst.

19.5. CENA EMISYJNA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Cena Emisyjna jednej Obligacji zostanie określona w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.

20. DODATKOWE INFORMACJE

20.1. DORADCY

Firma Inwestycyjna

Usługi związane z przeprowadzaniem oferty publicznej Obligacji oraz wprowadzeniem Obligacji do obrotu rzecz Emitenta świadczy Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie przy Al. Jerozolimskich 100, 00-807 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000712428.

Doradca Prawny

Usługi związane ze sporządzeniem określonych części Prospektu oraz doradztwem prawnym w postępowaniu o zatwierdzenie Prospektu przez KNF świadczy kancelaria prawna act Bieniak Smołuch Wielhorski Wojnar i Partnerzy. Adwokaci, Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska z siedzibą w Warszawie (adres: ul. Chmielna 72, 00-801 Warszawa, Polska), wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 0000892054 .

20.2. WSKAZANIE INNYCH INFORMACJI W DOKUMENCIE OFERTOWYM, KTÓRE ZOSTAŁY ZBADANE PRZEZ BIEGŁYCH REWIDENTÓW LUB W PRZYPADKU KTÓRYCH BIEGLI REWIDENCI DOKONALI PRZEGLĄDU ORAZ W ODNIESIENIU DO KTÓRYCH SPORZĄDZILI ONI SPRAWOZDANIE

Za wyjątkiem opinii biegłego rewidenta dotyczącej skonsolidowanych sprawozdań finansowych oraz raportu biegłego rewidenta z przeglądu półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, które zostały zamieszczone w Prospekcie przez odesłanie, w Prospekcie nie zostały zamieszczone informacje zbadane przez biegłych rewidentów lub przejrzone przez uprawnionych biegłych rewidentów.

20.3. RATINGI KREDYTOWE, KTÓRE PRZYZNANO PAPIEROM WARTOŚCIOWYM NA WNIOSEK EMITENTA LUB PRZY PRYZNAWANIU KTÓRYCH EMITENT WSPÓŁPRACOWAŁ. KRÓTKIE OBJAŚNIENIE ZNACZENIA RATINGÓW, JEŻELI ZOSTAŁO TO UPRZEDNIO OPUBLIKOWANE PRZEZ PODMIOT PRYZNAJĄCY RATING

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

21. WYKAZ DEFINICJI I SKRÓTÓW

Agent Emisji	Firma Inwestycyjna
APM	alternatywne pomiary wyników dostarczające dodatkowych informacji na temat sytuacji finansowej Emitenta przedstawiając stosowne wyjaśnienia i powody ich zastosowania (wytyczne ESMA „Alternatywne pomiary wyników (APM)” – 05/10/2015 ESMA/2015/1415pl)
ASO, Alternatywny System Obrotu	alternatywy system obrotu w rozumieniu Ustawy o Obrocie, tj. prowadzony poza rynkiem regulowanym wielostronny system kojarzący oferty kupna i sprzedaży instrumentów finansowych w taki sposób, że do zawarcia transakcji dochodzi w ramach tego systemu, zgodnie z określonymi zasadami oraz w sposób niemający charakteru uznaniowego
BS, BondSpot	oznacza spółkę pod firmą BondSpot S.A. z siedzibą w Warszawie
Catalyst	zorganizowany rynek dłużnych instrumentów finansowych w Polsce
Cena Emisyjna	cena nabycia jednej Obligacji danej serii określana w Ostatecznych Warunkach Danej Serii Obligacji
Data Prospektu, Dzień Prospektu	dzień zatwierdzenia prospektu przez KNF
Depozyt	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
Depozytariusz	podmiot prowadzący Rachunek Obligacji
Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW, DPSN 2021	„Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021” stanowiące zbiór zasad i rekomendacji dotyczących ładu korporacyjnego obowiązujących Spółki notowane na GPW
Doradca Prawny	act Bieniak Smołuch Wielhorski Wojnar i Partnerzy. Adwokaci, Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi sp. p.
Dz.U.	Dziennik Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej

Dzień Emisji	oznacza dzień, w którym Obligacje zostaną zarejestrowane w Ewidencji za pośrednictwem Agenta Emisji albo dzień, w którym po raz pierwszy prawa z takiej Obligacji zostaną zarejestrowane w Depozycie
Dzień Płatności	każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu
Dzień Płatności Odsetek	ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu
Dzień Roboczy	każdy dzień tygodnia z wyjątkiem sobót i niedziel oraz innych dni ustawowo wolnych od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną, umożliwiającą podejmowanie czynności związanych z przenoszeniem Obligacji i rozliczeniem płatności świadczeń z tytułu Obligacji
Dzień Ustalenia Praw	piąty Dzień Roboczy przed danym Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem: (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta oraz (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta
Dzień Wcześniejszego Wykupu	dzień, o którym mowa w pkt. 17.9 Prospektu
Dzień Wykupu	dzień, o którym mowa w pkt. 17.9 Prospektu
Emitent, Spółka	Develia S.A. z siedzibą we Wrocławiu
Euro, EUR	jednostka monetarna Unii Europejskiej
Ewidencja	ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie

Firma Inwestycyjna	Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie
GPW	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie
GPW Benchmark S.A.	administrator wskaźników referencyjnych stóp procentowych, który jest wpisany w rejestrze uprawnionych administratorów wskaźników referencyjnych prowadzonym przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych, o którym mowa w art. 36 Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych
Grupa, Grupa Emitenta	Emitent i Podmioty z Grupy Emitenta
Grupo Lar	hiszpańska grupa kapitałowa Grupo Lar
GUS	Główny Urząd Statystyczny
Inwestor	podmiot (osoba fizyczna, prawna lub jednostka nieposiadająca osobowości prawnej) zainteresowany nabyciem Obligacji, będący Inwestorem Indywidualnym lub Inwestorem Instytucjonalnym
Inwestor Indywidualny	podmiot zainteresowany nabyciem Obligacji nie będący Inwestorem Instytucjonalnym
Inwestor Instytucjonalny	podmiot, o którym mowa w art. 3 pkt 39b lit. a) – m) Ustawy o Obrocie
k.c., Kodeks cywilny	Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz.U. z 2022 r. poz. 1360 ze zm.)
k.p.c., Kodeks postępowania cywilnego	Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2021 r. poz. 1805 ze zm.)
k.s.h., Kodeks Spółek Handlowych	Ustawa z dnia 15 września 2000 r. - Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2022 r. poz. 1467 ze zm.)
Kapitał własny	oznacza sumę kapitału zakładowego, kapitału zapasowego, kapitału z aktualizacji wyceny, pozostałych kapitałów rezerwowych, zysku z lat ubiegłych, zysku netto oraz odpisów z zysku netto roku obrotowego, wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta, skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym

Grupy Emitenta lub skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub skonsolidowanym kwartalnym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta

KDPW		Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
KNF, Komisja		Komisja Nadzoru Finansowego
KRS		Krajowy Rejestr Sądowy
MSR		Międzynarodowe Standardy Rachunkowości
MSSF		Standardy i interpretacje przyjęte przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (IASB), ogłaszane w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej. Obejmują one: a) Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej, b) Międzynarodowe Standardy Rachunkowości (MSR), oraz c) Interpretacje wydane przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF) lub istniejący wcześniej Stały Komitet ds. Interpretacji (SKI).
Nadzwyczajne Zgromadzenie, NWZ	Walne	nadzwyczajne walne zgromadzenie Emitenta
NBP		Narodowy Bank Polski
Obligacje		obligacje emitowane przez Emitenta na podstawie Warunków Emisji
Obligatariusz		oznacza podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji, zaś po zarejestrowaniu Obligacji w Depozycie posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym lub w Rejestrze Sponsora Emisji
Odsetki, Oprocentowanie		oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 17.7. Prospektu

Oferta	oferta publiczna Obligacji danej serii przeprowadzana w oparciu o Prospekt
Okres Odsetkowy	każdy następny po Pierwszym Okresie Odsetkowym okres czasu, który rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem)
Ordynacja podatkowa	Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2021 r. poz. 1540 ze zm.)
Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii	ostateczne warunki emisji Obligacji danej serii, stanowiące część szczegółowych warunków oferty Obligacji danej serii; ustalone przez Emitenta, w formie zgodnej ze wzorem stanowiącym Załącznik nr 5 do Prospektu
Podmiot Zależny	jednostka z Grupy Emitenta za wyjątkiem Emitenta
Podmioty z Grupy Emitenta	podmioty bezpośrednio lub pośrednio zależne od Emitenta w rozumieniu przepisów MSR i MSSF, w stosunku do których istnieje obowiązek konsolidacji sprawozdania finansowego na podstawie MSSF (przy czym zwolnienie z obowiązku konsolidacji nie powoduje wyłączenia danego podmiotu z definicji „Podmioty z Grupy Emitenta”), a także podmioty, w których Emitent posiada udziały we wspólnych przedsięwzięciach – wspólnych ustaleniach umownych (wraz z Grupą Lar), i opisane w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub które zostaną opisane w najbliższym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta, z wyłączeniem Emitenta
Podstawowe Warunki Emisji	warunki emisji obligacji zawarte w Załączniku nr 4 do Prospektu
Poz.	pozycja
Prawo Dewizowe	ustawa z dnia 27 lipca 2002 r. - Prawo dewizowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 309 ze zm.)
Prawo Restrukturyzacyjne	ustawa z dnia 15 maja 2015 roku – Prawo restrukturyzacyjne (Dz. U. z 2021 r. poz. 1588 ze zm.)

Prawo Upadłościowe		ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 1520 ze zm.)
Program Emisji Obligacji, Program		program emisji obligacji ustanowiony na podstawie uchwały Zarządu Emitenta z dnia 08 lipca 2022 r. w sprawie ustanowienia Publicznego Programu Emisji Obligacji, na podstawie której to uchwały Emitent ustanowił program emisji obligacji, w ramach którego Emitent może emitować obligacje w trybie określonym w art. 33 pkt. 1 Ustawy o Obligacjach, w którym łączna wartość nominalna obligacji nie przekroczy 150.000.000 PLN
Prospekt		niniejszy prospekt podstawowy sporządzony przez Emitenta i zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w związku z ofertami publicznymi Obligacji w ramach Programu Emisji i w celu ubiegania się o dopuszczenie niektórych serii Obligacji do obrotu na rynku regulowanym, wraz z suplementami i komunikatami aktualizującymi
PU		powierzchnia użytkowa (m ²)
PUM		powierzchnia użytkowa mieszkalna (m ²)
Rachunek Obligacji		Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy
Rachunek Wartościowych	Papierów	rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie
Rachunek Zbiorczy		rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie
Rada Nadzorcza		rada nadzorcza Emitenta
Raport Bieżący		raport bieżący, o którym mowa w załączniku nr 4 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu GPW
Regulacje KDPW		obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytoworozliczeniowego, w szczególności Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych

Rejestr Sponsora Emisji	<p>prowadzony przez Firmę Inwestycyjną rejestr osób nabywających Obligacje w ramach Oferty</p>
Rozporządzenie BMR	<p>Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014</p>
Rozporządzenie Delegowane	<p>Rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2019/980 z dnia 14 marca 2019 r. uzupełniające rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 w odniesieniu do formatu, treści, weryfikacji i zatwierdzania prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym, i uchylające rozporządzenie Komisji (WE) nr 809/2004</p>
Rozporządzenie MAR	<p>Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku) oraz uchylające dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE</p>
Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych	<p>Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014</p>
Rozporządzenie Prospektowe	<p>Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE</p>
Statut	<p>Statut Emitenta</p>

Stopa Bazowa	dla Obligacji o zmiennej stopie procentowej stopa bazowa wskazana w Ostatecznych Warunkach Danej Serii, mająca zastosowanie do obliczenia Odsetek
Stopa Procentowa	wartość wyrażona w procentach, na podstawie której następuje obliczenie wysokości odsetek
Strona Internetowa	Strona internetowa Emitenta znajdująca się pod adresem: www[.]develia[.]pl lub innym, który go zastąpi
Ustawa o Biegłych Rewidentach	Ustawa z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz. U. z 2022 r. poz. 1302 ze zm.)
Ustawa o CIT	Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1800 ze zm.)
Ustawa o finansowaniu społecznościowym	Ustawa z dnia 7 lipca 2022 r. o finansowaniu społecznościowym dla przedsięwzięć gospodarczych i pomocy kredytobiorcom (Dz.U. z 2022 r. poz. 1488 ze zm.)
Ustawa o Obligacjach	Ustawa z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz. U. z 2022 r. poz. 454 ze zm.)
Ustawa o Obrocie	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz. U. z 2022 r. poz. 1500 ze zm.)
Ustawa o Ofercie	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1983 ze zm.)
Ustawa o PIT	Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1128 ze zm.)
Ustawa o podatku od spadków i darowizn	Ustawa z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (Dz. U. z 2021 r. poz. 1043 ze zm.)
Ustawa o Rachunkowości	Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2021 r. poz. 217 ze zm.)

Walne Zgromadzenie	walne zgromadzenie Emitenta
Warunki Emisji	dla Obligacji danej serii – Podstawowe Warunki Emisji Obligacji oraz Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii
WIBOR	referencyjna wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym (ang. Warsaw Interbank Offered Rate) podana przez GPW Benchmark S.A. na stronie www.gpwbenchmark.pl lub innej stronie, która ją zastąpi.
Zarząd	zarząd Emitenta
Zatwierdzenie prospektu	zatwierdzając prospekt Komisja nie weryfikuje ani nie zatwierdza modelu biznesowego emitenta, metod prowadzenia działalności gospodarczej oraz sposobu jej finansowania; w postępowaniu w sprawie zatwierdzenia prospektu ocenie nie podlega prawdziwość zawartych w tym prospekcie informacji, ani poziom ryzyka związanego z prowadzoną przez emitenta działalnością oraz ryzyka inwestycyjnego związanego z nabyciem tych papierów wartościowych
Zgromadzenie Obligatariuszy	oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Ustawą o Obligacjach
zł, PLN	złoty, prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej
Zadłużenie Finansowe	oznacza: (i) wartość bilansową zobowiązań do zapłaty lub zwrotu pieniędzy (w tym kwoty głównej i odsetek) wynikających z umowy pożyczki, kredytu, wystawienia weksli i z innych tytułów prawnych o podobnym charakterze ekonomicznym (przy czym wyłączeniu podlegają weksle stanowiące zabezpieczenie umowy pożyczki, kredytu i innych umów mających na celu pozyskanie finansowania), z leasingu finansowego, emisji obligacji lub innych papierów dłużnych o charakterze podobnym do obligacji lub weksli; (ii) wartość nominalną warunkowych (pozabilansowych) zobowiązań do zapłaty wynikających z udzielonego poręczenia, gwarancji lub przystąpienia do długu z wyłączeniem umów handlowych, umów kredytowych i innych umów mających na celu pozyskanie finansowania a zabezpieczanych w ten sposób; (iii) wartość zobowiązań pozabilansowych z tytułu rynkowej wyceny jakiejkolwiek transakcji pochodnej, która zabezpiecza Emitenta

przed zmianami kursu walutowego, ceny lub stóp procentowych (przy czym dla potrzeb określenia wartości zadłużenia wynikającego z transakcji pochodnej będzie brana pod uwagę ujemna wartość wyceny); (iv) jakiegokolwiek kwoty będące rezultatem zawartych umów lub transakcji (w tym nabycie z odroczoną datą płatności), które mają efekt tożsamy z zobowiązaniem do zapłaty lub zwrotu pieniędzy lub zadłużeniem z wyłączeniem zobowiązań z tytułu dostaw i usług (w tym wobec klientów) i przychodów przyszłych okresów; (v) wartość bieżącą przyszłych płatności z tytułu leasingu operacyjnego, przy czym dla uniknięcia wątpliwości, nie ujmuje się w tej pozycji opłat z tytułu dzierżawy gruntu oraz zobowiązań wynikających z opłat za użytkowanie wieczyste lub opłat z tytułu przekształcenia użytkowania wieczystego we własność definiowanych jako zobowiązania leasingowe zgodnie z MSFF 16

**Żądanie
Wykupu**

Wcześniejszego

oznacza pisemne żądanie wykupu Obligacji złożone Emitentowi przez Obligatariusza w związku z wystąpieniem Przypadku Naruszenia

22. WYKAZ ODESŁAŃ

W niniejszym Prospekcie zostały zamieszczone następujące odesłania:

Do skonsolidowanych danych finansowych Grupy Kapitałowej Emitenta za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r., które zostały przekazane do publicznej wiadomości w dniu 8 kwietnia 2021 roku i są dostępne na stronie internetowej Emitenta:

<https://www.develia.pl/wp-content/uploads/2021/04/skonsolidowane-sprawozdanie-finansowe-2020.zip>

Do sprawozdania z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Emitenta za 2020 rok, które dostępne jest na stronie internetowej Emitenta:

<https://www.develia.pl/wp-content/uploads/2021/04/skonsolidowane-sprawozdanie-finansowe-2020.zip>

Do skonsolidowanych danych finansowych Grupy Kapitałowej Emitenta za okres od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2021 r., które zostały przekazane do publicznej wiadomości w dniu 30 marca 2021 roku i są dostępne na stronie internetowej Emitenta:

<https://www.develia.pl/wp-content/uploads/2022/03/skonsolidowane-sprawozdanie-2021.zip>

Do sprawozdania z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Emitenta za 2021 rok, które dostępne jest na stronie internetowej Emitenta:

<https://www.develia.pl/wp-content/uploads/2022/03/skonsolidowane-sprawozdanie-2021.zip>

Do skonsolidowanych danych finansowych Grupy Kapitałowej Emitenta za okres od 1 stycznia 2022 r. do 30 czerwca 2022 r., które zostały przekazane do publicznej wiadomości w dniu 13 września 2022 roku i są dostępne na stronie internetowej Emitenta:

<https://develia.pl/wp-content/uploads/2022/09/Develia-S.A.-skonsolidowane-sprawozdanie-finansowe-za-l-polrocze-2022-roku.pdf>

Do raportu z przeglądu półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Develia S.A za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022 r., które dostępne jest na stronie internetowej Emitenta:

https://develia.pl/wp-content/uploads/2022/09/Develia_raport-z-przegladu-SSF_30.06.22p13.09.2022.pdf

Do Informacji na temat stanu stosowania przez Emitenta zasad zawartych w Zbiorze Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021:

https://www.develia.pl/wp-content/uploads/2022/01/Informacja-na-temat-stanu-stosowania-DPSN-2021_DEVELIA.pdf

23. ZAŁĄCZNIKI

23.1. Statut Emitenta

TEKST JEDNOLITY

STATUT SPÓŁKI AKCYJNEJ DEVELIA S.A.

(przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 1 z dnia 17.09.2021r. na podstawie delegacji udzielonej przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie z dnia 30.06.2021r.)

ROZDZIAŁ I

Firma, siedziba, czas trwania

§ 1

1. Stawający oświadczają, że zawiązują jako założyciele spółkę akcyjną.
2. Firma Spółki brzmi: Develia Spółka Akcyjna.
3. Spółka będzie mogła używać firmy w skrócie: Develia S.A. oraz wyróżniającego ją znaku graficznego.

§ 2

Siedzibą Spółki jest Wrocław.

§ 3

Spółka działać będzie na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej i za granicą.

§ 4

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

ROZDZIAŁ II

Przedmiot działalności Spółki

§ 5

1. Przedmiotem działalności Spółki jest:
 - (PKD 02.40.Z) - Działalność usługowa związana z leśnictwem;
 - (PKD 70.21.Z) - Stosunki międzyludzkie (public relations) i komunikacja;
 - (PKD 70.22.Z) - Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania;
 - (PKD 74.90.Z) - Pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej niesklasyfikowana;
 - (PKD 85.60.Z) - Działalność wspomagająca edukację;
 - (PKD 69.20.Z) - Działalność rachunkowo-księgową; doradztwo podatkowe;
 - (PKD 64.20.Z) - Działalność holdingów finansowych;
 - (PKD 70.10.Z) - Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych;
 - (PKD 41.10.Z) - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków;
 - (PKD 42.11.Z) - Roboty związane z budową dróg i autostrad;

- (PKD 42.12.Z) - Roboty związane z budową dróg szynowych i kolei podziemnej;
- (PKD 42.13.Z) - Roboty związane z budową mostów i tuneli;
- (PKD 42.21.Z) - Roboty związane z budową rurociągów przesyłowych i sieci rozdzielczych;
- (PKD 42.22.Z) - Roboty związane z budową linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych;
- (PKD 42.91.Z) - Roboty związane z budową obiektów inżynierii wodnej;
- (PKD 42.99.Z) - Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, gdzie indziej niesklasyfikowane;
- (PKD 68.10.Z) - Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;
- (PKD 68.20.Z) - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi;
- (PKD 68.31.Z) - Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami;
- (PKD 68.32.Z) - Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie;
- (PKD 81.10.Z) - Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach;
- (PKD 64.91.Z) - Leasing finansowy;
- (PKD 64.92.Z) - Pozostałe formy udzielania kredytów;
- (PKD 64.99.Z) - Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych;
- (PKD 64.30.Z) - Działalność trustów, funduszy i podobnych instytucji finansowych;
- (PKD 66.19.Z) - Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych;
- (PKD 66.21.Z) - Działalność związana z oceną ryzyka i szacowaniem poniesionych strat;
- (PKD 66.22.Z) - Działalność agentów i brokerów ubezpieczeniowych;
- (PKD 66.29.Z) - Pozostała działalność wspomagająca ubezpieczenia i fundusze emerytalne;
- (PKD 77.35.Z) - Wynajem i dzierżawa środków transportu lotniczego;
- (PKD 73.20.Z) - Badanie rynku i opinii publicznej;
- (PKD 73.11.Z) - Działalność agencji reklamowych;
- (PKD 73.12.A) - Pośrednictwo w sprzedaży czasu i miejsca na cele reklamowe w radio i telewizji;
- (PKD 73.12.B) - Pośrednictwo w sprzedaży miejsca na cele reklamowe w mediach drukowanych;
- (PKD 73.12.C) - Pośrednictwo w sprzedaży czasu i miejsca na cele reklamowe w mediach elektronicznych (Internet);
- (PKD 73.12.D) - Pośrednictwo w sprzedaży czasu i miejsca na cele reklamowe w pozostałych mediach;
- (PKD 62.01.Z) - Działalność związana z oprogramowaniem;
- (PKD 62.02.Z) - Działalność związana z doradztwem w zakresie informatyki;

- (PKD 62.09.Z) - Pozostała działalność usługowa w zakresie technologii informatycznych i komputerowych;
- (PKD 41.20.Z) - Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych;
- (PKD 71.11.Z) - Działalność w zakresie architektury;
- (PKD 71.12.Z) - Działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne;
- (PKD 78.10.Z) - Działalność związana z wyszukiwaniem miejsc pracy i pozyskiwaniem pracowników;
- (PKD 78.20.Z) - Działalność agencji pracy tymczasowej;
- (PKD 78.30.Z) - Pozostała działalność związana z udostępnianiem pracowników;
- (PKD 59.20.Z) - Działalność w zakresie nagrań dźwiękowych i muzycznych;
- (PKD 63.99.Z) - Pozostała działalność usługowa w zakresie informacji, gdzie indziej niesklasyfikowana;
- (PKD 74.10.Z) - Działalność w zakresie specjalistycznego projektowania;
- (PKD 77.40.Z) - Dzierżawa własności intelektualnej i podobnych produktów, z wyłączeniem prac chronionych prawem autorskim;
- (PKD 82.91.Z) - Działalność świadczona przez agencje inkasa i biura kredytowe;
- (PKD 82.99.Z) - Pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej, gdzie indziej niesklasyfikowana;
- (PKD 69.10.Z) - Działalność prawnicza;
- (PKD 82.11.Z) - Działalność usługowa związana z administracyjną obsługą biura;
- (PKD 77.11.Z) – Wynajem i dzierżawa samochodów osobowych i furgonetek;
- (PKD 77.32.Z) - Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń budowlanych;
- (PKD 77.33.Z) - Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń biurowych, włączając komputery;
- (PKD 77.39.Z) - Wynajem i dzierżawa pozostałych maszyn, urządzeń oraz dóbr materialnych, gdzie indziej niesklasyfikowane.

2. Działalność wymagająca koncesji bądź zezwolenia prowadzona będzie po ich uzyskaniu.

§ 6

1. Spółka może prowadzić działalność zarówno na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, jak poza jej granicami.
2. Spółka może tworzyć w kraju i zagranicą oddziały, filie, przedstawicielstwa i inne jednostki organizacyjne oraz nabywać udziały w spółkach prawa handlowego i cywilnego, a także zakładać i uczestniczyć w spółkach, spółdzielniach, stowarzyszeniach oraz innych przedsięwzięciach wspólnych w formach prawnie dopuszczalnych.

ROZDZIAŁ III

Kapitały i fundusze Spółki

§ 7

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 447.558.311,00 zł (słownie: czterysta czterdzieści sześć milionów pięćset pięćdziesiąt osiem tysięcy trzysta jedenaście złotych) i dzieli się na:

- 500.000,00 (słownie: pięćset tysięcy) akcji zwykłych, na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 1,00 zł (słownie: jeden złoty) każda,
- 113.700.000,00 (słownie: sto trzynaście milionów siedemset tysięcy) akcji zwykłych, na okaziciela serii B, o wartości nominalnej 1,00 zł (słownie: jeden złoty) każda,
- 1.452.546,00 (jeden milion czterysta pięćdziesiąt dwa tysiące pięćset czterdzieści sześć) akcji zwykłych, na okaziciela serii C, o wartości nominalnej 1,00 zł (słownie: jeden złoty) każda,
- 1.472.018,00 (jeden milion czterysta siedemdziesiąt dwa tysiące osiemnaście) akcji zwykłych, na okaziciela serii D o wartości nominalnej 1,00 zł (słownie: jeden złoty) każda,
- 32.000.000,00 (słownie: trzydzieści dwa miliony) akcji zwykłych, na okaziciela serii E o wartości nominalnej 1,00 zł (słownie: jeden złoty) każda.
- 102.000.000,00 (słownie: sto dwa miliony) akcji zwykłych, na okaziciela serii F o wartości nominalnej 1,00 zł (słownie: jeden złoty) każda,
- 80.000.000,00 (słownie: osiemdziesiąt milionów) akcji zwykłych, na okaziciela serii G o wartości nominalnej 1,00 zł (słownie: jeden złoty) każda,
- 58.433.747,00 (pięćdziesiąt osiem milionów czterysta trzydzieści trzy tysiące siedemset czterdzieści siedem) akcji zwykłych, na okaziciela serii H o wartości nominalnej 1,00 zł (słownie: jeden złoty) każda,
- 1.000.000,00 (słownie: jeden milion) akcji zwykłych, na okaziciela serii I o wartości nominalnej 1,00 zł (słownie: jeden złoty) każda.
- 57.000.000,00 (słownie: pięćdziesiąt siedem milionów) akcji zwykłych, na okaziciela serii J o wartości nominalnej 1,00 zł (słownie: jeden złoty) każda.

2. Warunkowy kapitał zakładowy Spółki wynosi nie więcej niż 22.377.912,00 PLN (dwadzieścia dwa miliony trzysta siedemdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset dwanaście złotych i 00/100) przez emisję nie więcej niż 22.377.912 (dwadzieścia dwa miliony trzysta siedemdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset dwanaście) akcji zwykłych na okaziciela serii K o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) każda. Celem warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego jest przyznanie prawa do objęcia akcji serii K posiadaczom warrantów subskrypcyjnych serii A emitowanych przez Spółkę na podstawie uchwały Nr35 zwyczajnego walnego zgromadzenia z dnia 30 czerwca 2021 roku.

3. Uprawnionymi do objęcia akcji serii K będą wyłącznie posiadacze Warrantów Subskrypcyjnych serii A. Prawo objęcia akcji serii K może być wykonane do dnia 31 grudnia 2030 roku.

4. W dniu następującym po dniu zatwierdzenia przez zwyczajne Walne Zgromadzenie sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2006 r. akcje serii B, C i D zostają zamienione na akcje na okaziciela. Jeżeli jednak przed tym dniem Spółka zawrze z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych S.A. („KDPW”) umowę dotyczącą rejestracji tych akcji w KDPW związaną z ich dematerializacją i ubieganiem się o dopuszczenie tych akcji do obrotu na rynku regulowanym, akcje serii B, C i D zostają zamienione na akcje na okaziciela w dniu zawarcia przez Spółkę wspomnianej umowy z KDPW.

5. Akcjonariusz nie może żądać zamiany akcji na okaziciela na akcje imienne.

§ 8

Założycielami Spółki są: spółka pod firmą RB Investcom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu oraz spółka LC Corp B.V. z siedzibą w Amsterdamie (Królestwo Niderlandów).

§ 9

1. Kapitał zakładowy może być podwyższony w drodze emisji nowych akcji lub poprzez podwyższenie wartości nominalnej dotychczasowych akcji w zamian za gotówkę lub wkłady niepieniężne.
2. Podwyższenie kapitału zakładowego może nastąpić przez przekazanie na ten cel funduszy własnych Spółki zgromadzonych w kapitale zapasowym lub kapitale rezerwowym.

§ 11

1. Spółka tworzy zgodnie z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa, następujące kapitały i fundusze:
 - a) kapitał zakładowy,
 - b) kapitał zapasowy,
 - c) fundusze celowe, których utworzenie jest wymagane przepisami prawa.
2. Niezależnie od kapitałów i funduszy, o których mowa w § 11 ust. 1 (a) - (c) Spółka może, na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia, tworzyć fundusze rezerwowe na pokrycie szczególnych strat lub wydatków, oraz fundusze celowe. Zasady zasilania i przeznaczenia zgromadzonych na nich środków zostaną określone uchwałą Walnego Zgromadzenia.

§ 12

Spółka może emitować obligacje, w tym obligacje zamienne, oraz warranty subskrypcyjne.

ROZDZIAŁ IV

Prawa i obowiązki Akcjonariuszy

§ 13

1. Akcjonariusze są zobowiązani jedynie do świadczeń określonych w niniejszym Statucie.
2. Akcjonariusz jest zobowiązany do wniesienia pełnego wkładu na akcje.
3. Akcje są niepodzielne.
4. Na zasadach określonych w obowiązujących przepisach prawa akcje mogą być umarzone za zgodą akcjonariusza w drodze ich nabycia przez Spółkę (umorzenie dobrowolne). Umorzenie akcji wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia. Nabycie przez Spółkę akcji własnych w celu ich umorzenia wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§ 14

1. Akcjonariusze mają prawo do udziału w zysku wykazanym w sprawozdaniu finansowym zbadanym przez biegłego rewidenta, który został przeznaczony przez Walne Zgromadzenie do wypłaty akcjonariuszom. Zysk rozdziela się w stosunku do liczby akcji.
2. Walne Zgromadzenie określi, w uchwale o przeznaczeniu zysku do wypłaty akcjonariuszom, dzień, według którego ustalona zostanie lista akcjonariuszy uprawnionych do dywidendy za dany rok obrotowy (dzień dywidendy) oraz termin wypłaty dywidendy.

3. Na warunkach i w granicach określonych przepisami kodeksu spółek handlowych, Zarząd, za zgodą Rady Nadzorczej, uprawniony jest do wypłaty akcjonariuszom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego, jeżeli Spółka posiadać będzie wystarczające środki na wypłatę.

ROZDZIAŁ V

Władze Spółki

§ 15

Organami Spółki są:

1. Zarząd,
2. Rada Nadzorcza,
3. Walne Zgromadzenie.

Zarząd

§ 16

1. W skład Zarządu wchodzi od 1 (słownie: jednego) do 7 (słownie: siedmiu) członków.
2. Członkowie Zarządu, w tym Prezes, są powoływani i odwoływani przez Radę Nadzorczą, z tym że członków pierwszego Zarządu powołują Założyciele.
3. Członkowie Zarządu wybierani są na okres wspólnej trzyletniej kadencji. Ponowne powołania tej samej osoby na członka Zarządu są dopuszczalne na kadencje nie dłuższe niż trzy lata każda.
4. Członek Zarządu może być w każdym czasie odwołany. W przypadku odwołania członka Zarządu w czasie trwania kadencji i powołania w to miejsce innej osoby kadencja osoby nowo powołanej kończy się wraz z kadencją całego Zarządu. To samo dotyczy również przypadku odwołania całego Zarządu w toku kadencji i powołania nowego składu Zarządu, a także przypadku rozszerzenia składu Zarządu w toku kadencji o nowo powołanych członków.
5. Mandat członka Zarządu wygasa najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka Zarządu. Mandat członka Zarządu wygasa również wskutek śmierci rezygnacji albo odwołania go ze składu Zarządu.
6. Zarząd Spółki kieruje całokształtem działalności Spółki, reprezentuje Spółkę na zewnątrz. Do kompetencji Zarządu należą wszelkie sprawy nie zastrzeżone do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej.
7. W przypadku Zarządu wieloosobowego, do składania oświadczeń w imieniu spółki wymagane jest współdziałanie dwóch członków Zarządu albo jednego członka Zarządu łącznie z prokurentem.
8. Zarząd przedstawia Radzie Nadzorczej do zaopiniowania wszelkie wnioski oraz projekty uchwał kierowane na obrady Walnego Zgromadzenia. Zarząd przedkłada Walnemu Zgromadzeniu wnioski lub projekty uchwał łącznie z opinią wydaną przez Radę Nadzorczą lub informacją o nie wydaniu przez Radę Nadzorczą opinii wskazanej w § 21 ust. 2 niniejszego Statutu.
9. Tryb działania Zarządu, a także sprawy, które mogą być powierzone poszczególnym jego członkom oraz sprawy, które wymagają uchwały Zarządu określi szczegółowo Regulamin Zarządu. Regulamin Zarządu i jego zmiany są uchwalane przez Zarząd i zatwierdzane uchwałą Rady Nadzorczej.

10. Członkowie Zarządu mogą, za zgodą Rady Nadzorczej, pełnić funkcję członka zarządu w innych spółkach zależnych od Spółki.

§ 17

W umowach i sporach między Spółką a członkiem Zarządu Spółkę reprezentuje Rada Nadzorcza lub pełnomocnik powołany uchwałą Walnego Zgromadzenia. Rada Nadzorcza

§ 18

1. Rada Nadzorcza jest powoływana w liczbie od 5 (słownie: pięciu) do 7 (słownie: siedmiu) członków, na okres trzyletniej kadencji. W powyższych granicach liczbę członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie, jednakże, gdy choćby jeden z członków Rady Nadzorczej jest wybierany w drodze głosowania grupami (tj. w trybie art. 385 § 5-9 Kodeksu spółek handlowych), Rada Nadzorcza powołana w takim przypadku składa się z 6 (sześciu) członków.

2. Członkowie Rady Nadzorczej powoływani są przez Walne Zgromadzenie, z tym że członków pierwszej Rady Nadzorczej powołują Założyciele.

3. Członkowie Rady Nadzorczej są powoływani na okres wspólnej kadencji.

4. Uchwała o powołaniu członka Rady Nadzorczej może określać jego funkcję w Radzie.

5. Członek Rady Nadzorczej może być w każdym czasie odwołany. W przypadku odwołania członka Rady Nadzorczej w toku kadencji i powołania w to miejsce innej osoby, kadencja osoby nowo powołanej kończy się wraz z kadencją całej Rady. To samo dotyczy również przypadku odwołania całej Rady w toku kadencji i powołania nowego składu Rady Nadzorczej, a także przypadku rozszerzenia składu Rady w toku kadencji o nowo powołanych członków.

6. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka Rady. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa również wskutek śmierci, rezygnacji albo odwołania go ze składu Rady Nadzorczej.

7. Ponowne powołania tej samej osoby na członka Rady Nadzorczej są dopuszczalne na kadencje nie dłuższe niż trzy lata każda.

8. Zmniejszenie liczby członków Rady Nadzorczej, będące następstwem odwołania, rezygnacji lub śmierci członka Rady Nadzorczej nie wpływa na zdolność podejmowania przez Radę Nadzorczą ważnych uchwał, pod warunkiem, że liczba członków nie spadnie poniżej liczby minimalnej wymaganej przepisami Kodeksu spółek handlowych.

§ 19

1. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały, jeżeli na posiedzeniu jest obecna co najmniej połowa jej członków, a wszyscy jej członkowie zostali zaproszeni.

2. W przypadku braku quorum na posiedzeniu Rady Nadzorczej, Przewodniczący wyznaczy następne posiedzenie, które odbędzie się nie później niż w terminie 14 dni od posiedzenia, które nie odbyło się z powodu braku quorum.

3. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością głosów, o ile niniejszy Statut nie stanowi inaczej.

4. W przypadku równości głosów rozstrzyga głos przewodniczącego Rady Nadzorczej.

5. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady, 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.

6. Podejmowanie uchwał przez Radę Nadzorczą w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość jest dopuszczalne. Uchwała jest ważna, gdy wszyscy Członkowie Rady zostali powiadomieni o treści projektu uchwały.

§ 20

Rada Nadzorcza sprawuje nadzór nad działalnością Spółki w zakresie ustalonym przepisami kodeksu spółek handlowych i niniejszego Statutu. Do kompetencji Rady Nadzorczej, oprócz spraw przewidzianych w obowiązujących przepisach, należy:

- a) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu, z wyjątkiem pierwszego Zarządu powołanego przez Założycieli,
- b) czasowe zawieszanie Zarządu Spółki lub poszczególnych jego członków w czynnościach,
- c) ustalanie zasad wynagradzania członków Zarządu,
- d) zatwierdzenie Regulaminu Zarządu,
- e) ustalanie zasad wynagrodzenia członków Zarządu Spółki,
- f) wyrażenie zgody na udzielenie prokury,
- g) udzielanie członkom Zarządu zgody na zaangażowanie się w działalność konkurencyjną dla Spółki,
- h) wybór biegłego rewidenta Spółki,
- i) zatwierdzanie rocznego budżetu, planu biznesowego oraz planu strategicznego Spółki oraz wprowadzenie zmian do takich budżetów i planów,
- j) udzielanie zgody na połączenie z innym podmiotem,
- k) opiniowanie wniosku o likwidację Spółki przed jego przedstawieniem Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy,
- l) zatwierdzenie limitów zadłużenia Spółki oraz podejmowanie decyzji co do zwiększenia takich limitów,
- m) udzielanie zgody na zaciąganie przez Spółkę zobowiązań finansowych, których wartość przekracza limity zatwierdzone przez Radę Nadzorczą,
- n) udzielanie zgody na nabycie i zbycie przez Spółkę nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości lub w prawie użytkowania wieczystego, których wartość przekracza równowartość 15% kapitału zakładowego Spółki,
- o) opiniowanie proponowanych zmian Statutu Spółki oraz projektów innych uchwał przed ich przedstawieniem Walnemu Zgromadzeniu,
- p) udzielanie zgody na powołanie prokurenta,
- q) udzielanie zgody na zawarcie przez spółkę umowy, innej transakcji lub kilku powiązanych umów lub innych transakcji wykraczających poza zakres zwykłej działalności Spółki lub niezwiązanych z podstawową działalnością Spółki, których łączna wartość przekracza 1.000.000 PLN,

- r) udzielanie zgody na nabycie, zbycie, wydzierżawienie i rozporządzenie jakimikolwiek składnikami majątku lub innymi aktywami Spółki w ramach transakcji wykraczającej poza zakres zwykłej działalności Spółki lub niezwiązanych z podstawową działalnością Spółki, których wartość przekracza 500.000 PLN,
- s) wyrażanie zgody na udzielenie poręczenia, podpisanie w imieniu Spółki jakichkolwiek weksli zabezpieczających zobowiązania osób lub podmiotów trzecich oraz podjęcie wszelkich czynności mających na celu zabezpieczenie zobowiązań innych osób lub podmiotów, których wartość przekracza 1.000.000 PLN,
- t) udzielanie zgody na objęcie lub nabycie akcji lub udziałów w innych spółkach lub dokonanie innej inwestycji w inne spółki lub przystąpienie do wspólnego przedsięwzięcia, w przypadku gdy wartość pojedynczej inwestycji przekracza 500.000 PLN,
- u) zatwierdzanie limitu kwoty obciążeń na składnikach majątkowych Spółki (zastawów, hipotek lub innych obciążeń) oraz podejmowanie decyzji co do zwiększenia takich limitów,
- v) ustanawianie przez Spółkę obciążeń na składnikach jej majątku, w przypadku, gdy wartość takich obciążeń przekracza limity zatwierdzone przez Radę Nadzorczą,
- w) wyrażanie zgody na pełnienie przez członków Zarządu Spółki, funkcji członka zarządu w spółkach zależnych od Spółki,
- x) wyrażenie zgody na reprezentowanie Spółki przez członków Zarządu w stosunkach ze spółkami zależnymi, w szczególności do jednoczesnego reprezentowania (współreprezentowania) spółek od niej zależnych w stosunkach ze Spółką jako członek zarządu wszystkich tych spółek,
- y) wyrażanie zgody na nabycie przez Spółkę akcji własnych w celu ich umorzenia.
- z) wykonywanie zadań Komitetu Audytu zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

§20¹

Rada Nadzorcza w drodze uchwały powołuje w razie potrzeby spośród swoich członków stałe bądź doraźne zespoły lub komitety do wykonywania określonych zadań, działające jako kolegialne organy doradcze i opiniotwórcze Rady Nadzorczej. Przedmiot i tryb działania zespołów i komitetów określa regulamin zespołu lub komitetu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 21

1. Rada Nadzorcza odbywa posiedzenia w razie zaistnienia potrzeby, nie rzadziej jednak niż raz na kwartał. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje jej Przewodniczący lub w razie jego nieobecności Zastępca Przewodniczącego, który wówczas przewodniczy obradom z zastrzeżeniem postanowień § 22 niniejszego Statutu.
2. Rada Nadzorcza wydaje opinię w sprawach wniosków oraz projektów uchwał przedkładanych przez Zarząd Walnemu Zgromadzeniu oraz podejmuje uchwały w sprawie wyrażenia lub odmowy wyrażenia zgody na czynności, o których mowa w § 20 niniejszego Statutu.
3. Rada Nadzorcza działa zgodnie z regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą i zatwierdzonym przez Walne Zgromadzenie.

§ 22

1. Zarząd lub członek Rady Nadzorczej mogą żądać zwołań Rady Nadzorczej, podając proponowany porządek obrad. Przewodniczący Rady Nadzorczej zwołuje posiedzenie w terminie dwóch tygodni od dnia otrzymania wniosku.

2. Jeżeli Przewodniczący Rady Nadzorczej nie zwoła posiedzenia zgodnie z ust. 1, wnioskodawca może je zwołać samodzielnie, podając datę, miejsce i proponowany porządek obrad.

§ 23

W razie zawieszenia w czynnościach lub stałej niemożności sprawowania czynności przez członków Zarządu powodujących, iż pozostała liczba członków zarządu Spółki jest niższa niż minimalna liczba członków określona w niniejszym Statucie, Rada Nadzorcza powinna niezwłocznie przedsięwziąć odpowiednie kroki celem uzupełnienia składu Zarządu.

Walne Zgromadzenie

§ 24

Walne Zgromadzenie obraduje jako zwyczajne lub nadzwyczajne.

§ 25

Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd Spółki najpóźniej w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrotowego.

§ 26

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd Spółki.

2. We wniosku o zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia należy wskazać sprawy, które powinny być wniesione pod obrady.

3. Rada Nadzorcza ma prawo zwołania zwyczajnego walnego zgromadzenia, jeżeli zarząd nie zwoła go w odpowiednim terminie, oraz nadzwyczajnego walnego zgromadzenia, jeżeli zwołanie go uzna za wskazane.

4. Akcjonariusze reprezentujący co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów w Spółce mogą zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie. Akcjonariusze wyznaczają przewodniczącego tego zgromadzenia.

5. Akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać zwołania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, jak również umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia.

6. Akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. Żądanie powinno zostać zgłoszone Zarządowi nie później niż na dwadzieścia jeden dni przed wyznaczonym terminem Walnego Zgromadzenia i zawierać powinno uzasadnienie lub projekt uchwały dotyczącej proponowanego punktu porządku obrad.

§ 27

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, chyba że cały kapitał jest reprezentowany na Walnym Zgromadzeniu, a nikt z obecnych nie podniósł sprzeciwu co do powzięcia uchwały.

2. Porządek obrad ustala organ zwołujący Walne Zgromadzenie. Walne Zgromadzenie jest uprawnione do dokonania zmian porządku obrad zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych.
3. Walne Zgromadzenia odbywają się w siedzibie Spółki albo w Warszawie albo w Katowicach.

§ 28

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały bez względu na liczbę reprezentowanych na nim akcji Spółki, o ile niniejszy Statut lub kodeks spółek handlowych nie stawiają surowszych warunków powzięcia uchwał.
2. Uchwały Walnego Zgromadzenia podejmowane są bezwzględną większością głosów, o ile obowiązujące przepisy lub postanowienia niniejszego Statutu nie stawiają surowszych warunków powzięcia uchwał.
3. Każda akcja daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu.
4. Akcjonariusz może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście bądź przez pełnomocnika.
5. Lista obecności zawierająca spis uczestników Walnego Zgromadzenia z wymienieniem liczby akcji, które każdy z nich przedstawi i służącej im ilości głosów, podpisana przez przewodniczącego Walnego Zgromadzenia powinna być sporządzona niezwłocznie po wyborze przewodniczącego.

§ 29

1. Głosowanie jest jawne.
2. Tajne głosowanie zarządza się przy odwołaniu lub zawieszaniu władz Spółki lub likwidatorów, w przypadku pociągnięcia władz Spółki do odpowiedzialności, jak również w sprawach osobowych oraz we wszystkich innych sprawach na żądanie przynajmniej jednego z akcjonariuszy.

§ 30

1. Do kompetencji Walnego Zgromadzenia należy w szczególności podejmowanie uchwał w sprawach:
 - 1) rozpatrzenia i zatwierdzenia sprawozdań Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdań finansowych za poprzedni rok obrotowy,
 - 2) podziału zysku oraz pokrycia strat za rok ubiegły,
 - 3) określenia dnia, według którego ustalana jest lista akcjonariuszy uprawnionych do dywidendy za dany rok obrotowy (dzień dywidendy),
 - 4) udzielenia absolutorium członkom organów Spółki z wykonania przez nich obowiązków,
 - 5) zmiany Statutu,
 - 6) podwyższenia lub obniżenia kapitału zakładowego Spółki,
 - 7) wyłączenia prawa poboru akcji nowych emisji przez dotychczasowych Akcjonariuszy,
 - 8) połączenia, podziału, rozwiązania lub likwidacji Spółki,
 - 9) przekształcenia Spółki,
 - 10) umarzania akcji,
 - 11) emisji obligacji zamiennych, obligacji z prawem pierwszeństwa i warrantów subskrypcyjnych,

12) zbycia i wydzierżawienia przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego,

13) powoływania i odwoływania członków Rady Nadzorczej, z wyjątkiem członków pierwszej Rady Nadzorczej powołanych przez Założycieli,

14) ustalania wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej,

15) zatwierdzania Regulaminu działania Rady Nadzorczej,

16) wyboru pełnomocnika do reprezentacji Spółki w umowach i sporach z członkami Zarządu,

17) tworzenia lub likwidacji funduszy oraz kapitałów Spółki,

18) innych określonych w Statucie i w przepisach kodeksu spółek handlowych.

2. Nabycie i zbycie nieruchomości, użytkownika wieczystego lub udziału w nieruchomości nie wymaga uchwały walnego zgromadzenia.

§ 31

1. Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej, a jego nieobecności inny członek Rady Nadzorczej, a następnie spośród osób uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu wybiera się Przewodniczącego. W razie nieobecności tych osób Walne Zgromadzenie otwiera Prezes Zarządu albo osoba wyznaczona przez Zarząd.

2. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia nie ma prawa, bez zgody Walnego Zgromadzenia, usuwać lub zmieniać kolejności spraw zamieszczonych w porządku obrad.

3. Usunięcie z porządku obrad Walnego Zgromadzenia bądź zaniechanie rozpatrywania przez Walne Zgromadzenie sprawy umieszczonej w porządku obrad na wniosek akcjonariusza wymaga podjęcia uchwały Walnego Zgromadzenia, po uprzednio wyrażonej zgodzie przez wszystkich akcjonariuszy, którzy zgłosili taki wniosek. Uchwała Walnego Zgromadzenia w tej sprawie wymaga większości 75% głosów reprezentowanych na Walnym Zgromadzeniu.

ROZDZIAŁ VI

Rachunkowość Spółki

§ 32

Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy. Pierwszy rok obrotowy Spółki rozpoczyna się z chwilą rejestracji i kończy 31 grudnia 2006 roku.

§ 33

1. Wypłata dywidendy powinna nastąpić w ciągu 3 miesięcy od zatwierdzenia sprawozdania finansowego i podjęcia uchwały o podziale zysku przez Walne Zgromadzenie z zastrzeżeniem postanowień § 14 ust. 3 niniejszego Statutu.

2. Terminy i miejsca wypłat dywidend ustala i ogłasza Zarząd.

Koszty założenia Spółki

§ 34

1. Przybliżona kwota wszystkich kosztów obciążających Spółkę w związku z utworzeniem Spółki nie przekroczy 20.000,00 zł (słownie: dwadzieścia tysięcy złotych).
2. Pozostałe koszty, opłaty i wydatki związane z założeniem Spółki pokrywają założyciele.

ROZDZIAŁ VII

Postanowienia końcowe

§ 35

Rozwiązanie Spółki następuje po przeprowadzeniu likwidacji. Likwidację prowadzi się pod firmą Spółki z dodatkiem „w likwidacji”. Likwidatorami są członkowie Zarządu, chyba że Walne Zgromadzenie postanowi inaczej. Uchwała taka zapada większością trzech czwartych głosów z uwzględnieniem wyjątków przewidzianych w przepisach Kodeksu spółek handlowych.

§ 36

W sprawach nie uregulowanych niniejszym Statutem mają zastosowanie przepisy Kodeksu spółek handlowych.

23.2. Uchwała Zarządu w sprawie programu emisji

Uchwała Zarządu Develia S.A.

z dnia 08 lipca 2022 roku

w sprawie ustanowienia Publicznego Programu Emisji Obligacji

Zarząd Spółki Develia Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu („Spółka” lub „Emitent”), działając na podstawie art. 2 ust. 1 lit. a i art. 4 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz.U. z 2022 r. poz. 454 ze zm., „Ustawa o obligacjach”), postanawia, co następuje:

§ 1

Ustanawia się program emisji obligacji przez Spółkę („**Publiczny Program Emisji Obligacji**”), w ramach którego Spółka może emitować obligacje („**Obligacje**”), w trybie określonym w art. 33 pkt 1 Ustawy o obligacjach, przy czym:

1. łączna wartość nominalna Obligacji będzie nie wyższa niż 150.000.000 (słownie: sto pięćdziesiąt milionów) złotych;
2. wartość nominalna jednej Obligacji każdej serii wynosić będzie 1.000 (słownie: jeden tysiąc) złotych;
3. oprocentowanie Obligacji będzie zmienne lub stałe;
4. Obligacje będą emitowane w jednej lub większej liczbie serii;
5. świadczenia z Obligacji będą miały charakter wyłącznie pieniężny;
6. wszystkie Obligacje każdej serii nie będą miały formy dokumentu, będą zdematerializowane i zostaną zapisane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.;
7. Obligacje mogą być emitowane jako obligacje niezabezpieczone;
8. podstawowe warunki emisji Obligacji („**Podstawowe Warunki Emisji**”) określające podstawowe prawa i obowiązki Emitenta oraz Obligatariuszy zawarte będą w prospekcie podstawowym Spółki;
9. emisje poszczególnych serii Obligacji będą dokonywane każdorazowo na mocy odrębnych uchwał Zarządu Spółki, w których określone zostaną ostateczne warunki emisji danej serii („**Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii**”), ustalające w szczególności:
 - (a) cenę emisyjną;
 - (b) łączną wartość nominalną Obligacji danej serii;
 - (c) warunki wypłaty oprocentowania Obligacji;
 - (d) termin wykupu Obligacji danej serii;
 - (e) okresy odsetkowe dla Obligacji danej serii;
 - (f) rodzaj inwestorów, do których kierowana będzie oferta objęcia danej serii Obligacji.

10. Podstawowe Warunki Emisji oraz Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii stanowią łącznie warunki emisji danej serii Obligacji w rozumieniu art. 5 ust. 2 Ustawy o Obligacjach;
11. Obligacje mogą zostać wyemitowane w terminie 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego prospektu podstawowego Spółki.

§ 2

1. Spółka jest uprawniona do dokonywania wielokrotnych emisji obligacji w ramach Programu do łącznej kwoty wyemitowanych i niewykupionych obligacji wynoszącej 150.000.000 (słownie: sto pięćdziesiąt milionów) złotych ("**Obligacje**") wraz z dokonywaniem ich wykupu bez względu na ich ilość i wielkość pod warunkiem iż łączna wartość nominalna obligacji niewykupionych oraz dla których zostało złożone zlecenie emisji nie przekroczy kwoty wyrażonej w § 1 powyżej. Środki z emisji obligacji przeznaczone będą na statutową działalność Spółki oraz spółek od niej zależnych.
2. Zarząd Spółki postanawia, że obligacje opisane w §1 w dacie emisji zostaną zapisane w ewidencji prowadzonej przez agenta emisji, a następnie zostaną zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A., oraz zostaną dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym Catalyst oraz upoważnia dwóch dowolnych członków Zarządu do podpisania wszelkich dokumentów związanych z dokonaniem powyższej emisji i pozostałymi czynnościami opisanymi w niniejszej uchwale.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.

23.3. Uchwała Rady Nadzorczej

Uchwała Rady Nadzorczej Develia S.A.

z dnia 11 lipca 2022 roku

w sprawie zatwierdzenia Publicznego Programu Emisji Obligacji

§ 1

Rada Nadzorcza Develia S.A. („**Spółka**”), działając na podstawie § 20 lit. m) Statutu Spółki, niniejszym wyraża zgodę i zatwierdza uruchomiony na podstawie Uchwały Zarządu Spółki z dnia 08 lipca 2022 r. Publiczny Program Emisji Obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 150.000.000 (słownie: sto pięćdziesiąt milionów) złotych, do przeprowadzenia w terminie 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego prospektu podstawowego Spółki („**Program**”).

§ 2

1. Rada Nadzorcza Spółki wyraża zgodę na zaciągnięcie przez Spółkę wszelkich zobowiązań wynikających lub związanych z Programem, a w szczególności zawarciem wszelkich umów z nim związanych oraz wszelkich zobowiązań wynikających lub związanych z obligacjami, które mają być emitowane w ramach Programu.
2. Spółka na podstawie zgody wyrażonej przez Radę Nadzorczą w § 1 powyżej, jest uprawniona do dokonywania wielokrotnych emisji obligacji w ramach Programu do łącznej kwoty wyemitowanych i niewykupionych obligacji wynoszącej 150.000.000 (słownie: sto pięćdziesiąt milionów) złotych („**Obligacje**”) wraz z dokonywaniem ich wykupu bez względu na ich ilość i wielkość pod warunkiem iż łączna wartość nominalna obligacji niewykupionych oraz dla których zostało złożone zlecenie emisji nie przekroczy kwoty wyrażonej w § 1 powyżej. Środki z emisji obligacji przeznaczone będą na statutową działalność Spółki oraz spółek od niej zależnych.
3. W dniu emisji Obligacje będą (i) rejestrowane w depozycie prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. („**KDPW**”) lub (ii) zapisywane w ewidencji prowadzonej przez agenta emisji zgodnie z art. 7a ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi („**Ustawa o Obrocie**”) i następnie rejestrowane w KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie.
4. Obligacje mogą podlegać dopuszczeniu do obrotu na rynku regulowanym Catalyst .
5. Decyzje dotyczące uruchamiania kolejnych emisji w ramach zmienionego Programu oraz ich wartości i parametrów będą podejmowane przez Zarząd Spółki w oparciu o bieżące potrzeby Spółki związane z pozyskiwaniem finansowania. Szczegółowe parametry emisji Obligacji będą ustalane przed emisją danej serii Obligacji przez Zarząd Spółki.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.

23.4. Podstawowe Warunki Emisji Obligacji

PODSTAWOWE WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

Niniejszy dokument („**Podstawowe Warunki Emisji**”) określa podstawowe warunki emisji, w tym prawa i obowiązki Emitenta oraz Obligatariuszy, w odniesieniu do obligacji („**Obligacje**”) emitowanych przez **DEVELIA S.A.** z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 2-4, 53-333 Wrocław, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000253077, posiadający numer identyfikacji podatkowej NIP: 899-256-27-50, REGON: 020246398, o wpłaconym w całości kapitale zakładowym, którego wysokość wynosi 447.558.311 złotych, dla której prowadzona jest strona internetowa pod adresem: [www.\[.\]develia\[.\]pl](http://www.[.]develia[.]pl) („**Emitent**”, „**Spółka**”) w jednej lub większej liczbie serii w ramach Publicznego Programu Emisji Obligacji do maksymalnej łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji **150.000.000 PLN** (sto pięćdziesiąt milionów złotych) („**Program**” lub „**Program Emisji**”), na podstawie Uchwały o Programie oraz uchwał emisyjnych Emitenta będących podstawą emisji poszczególnych serii Obligacji.

Szczegółowe warunki emisji Obligacji danej serii określone są w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii. Podstawowe Warunki Emisji oraz Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii stanowią łącznie warunki emisji danej serii Obligacji w rozumieniu art. 5 ust. 2 Ustawy o Obligacjach („**Warunki Emisji**”).

Niniejsze Podstawowe Warunki Emisji powinny być czytane łącznie z Ostatecznymi Warunkami Emisji Danej Serii oraz wszelkimi suplementami i komunikatami aktualizującymi do Prospektu.

1. DEFINICJE I INTERPRETACJA

1.1 Definicje

W niniejszych Podstawowych Warunkach Emisji, poniższe terminy będą miały następujące znaczenie:

„**Agent Dokumentacyjny**” oznacza podmiot, któremu powierzone zostało pełnienie tej funkcji zostanie wskazany w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii, jako agent dokumentacyjny.

„**Agent Emisji**” oznacza podmiot pełniący w odniesieniu do Obligacji danej serii funkcję agenta emisji, w rozumieniu art. 7a Ustawy o Obrocie, przy czym w przypadku podjęcia przez Emitenta decyzji o emisji Obligacji danej serii z udziałem Agenta Emisji, podmiot, któremu powierzone zostało pełnienie tej funkcji zostanie wskazany w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.

„**Agent Kalkulacyjny**” oznacza Firmę Inwestycyjną.

„**Agent Techniczny**” oznacza podmiot pełniący w odniesieniu do Obligacji funkcję pośrednika technicznego w rozumieniu Regulaminu KDPW, przy czym w przypadku podjęcia przez Emitenta decyzji o emisji Obligacji danej serii z udziałem Agenta Technicznego, podmiot, któremu powierzone zostało pełnienie tej funkcji zostanie wskazany w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii;

„**ASO**” oznacza alternatywny system obrotu organizowany przez GPW.

„**Brak Zezwolenia WIBOR**” oznacza, że administratorowi WIBOR zostało cofnięte lub zawieszono zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania WIBOR, wskutek czego banki w Polsce nie mogą stosować WIBOR.

„**Certyfikat Rezydencji**” oznacza certyfikat rezydencji, o którym mowa w art. 26 ust. 1 Ustawy o PDOP lub art. 29 ust. 2 Ustawy o PDOF.

„**Cena Emisyjna**” oznacza cenę nabycia w obrocie pierwotnym jednej Obligacji danej serii określaną w Ostatecznych Warunkach Danej Serii Obligacji.

„**Dzień Emisji**” oznacza dzień, w którym po raz pierwszy prawa z Obligacji danej serii zostaną zarejestrowane w Depozycie (w przypadku Obligacji danej serii emitowanych bez udziału Agenta Emisji) lub Ewidencji (w przypadku Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Emisji);

„**Dzień Obliczenia**” ma znaczenie nadane w punkcie 11.3 Podstawowych Warunków Emisji.

„**Dzień Płatności Kwoty do Zapłaty**” oznacza dzień, w którym ma nastąpić płatność Kwoty do Zapłaty zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji.

„**Dzień Płatności Odsetek**” oznacza każdy z dni określonych w Ostatecznych Warunkach Danej Serii Obligacji.

„**Dzień Ustalenia Praw**” oznacza z zastrzeżeniem punktu 3.4(f) Podstawowych Warunków Emisji (i) do dnia rejestracji Obligacji w KDPW godzinę 16:30 w dniu przypadającym na 2 Dni Robocze przed daną Dniem Płatności Kwoty do Zapłaty, w której zostaje określony stan posiadania Obligacji, w celu ustalenia podmiotów oraz osób uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji w Dniu Płatności Kwoty do Zapłaty lub (ii) od dnia rejestracji Obligacji w KDPW, 5 Dzień Roboczy przed daną Dniem Płatności Kwoty do Zapłaty lub inny najbliższy dzień przed Dniem Płatności Kwoty do Zapłaty, który zgodnie z regulacjami KDPW jest uważany jako dzień, w którym zostaje określony stan posiadania Obligacji, w celu ustalenia podmiotów oraz osób uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji w Dniu Płatności Kwoty do Zapłaty, przy czym uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu Obligacji, które spełniane są po Dniu Wykupu, ustala się każdorazowo według stanu na 2 Dzień Roboczy po dniu, w którym kwota świadczenia została przekazana KDPW.

„**Dzień Ustalenia Stopy Procentowej**” z zastrzeżeniem punktu 3.4(l) Podstawowych Warunków Emisji oznacza dzień przypadający na 4 Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Procentowa.

„**Dzień Wcześniejszego Wykupu**” oznacza dzień, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu, zgodnie z postanowieniami Podstawowych Warunków Emisji.

„**Dzień Wykupu**” oznacza dzień określony w Ostatecznych Warunkach Danej Serii Obligacji.

„**Depozyt**” oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;

„**Dokumenty Programu**” oznacza Prospekt, suplementy, komunikaty aktualizacyjne, Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii, Świadczenie Zgodności oraz w przypadku Obligacji notowanych na ASO – notę informacyjną, oraz każdy inny dokument określony przez Zgromadzenie Obligatariuszy i Emitenta jako Dokument Programu.

„**Dzień Przekazania Świadczenia Zgodności**” oznacza Dzień Roboczy, w którym Emitent dokonał przekazania Obligatariuszom Świadczenia Zgodności zgodnie z postanowieniami punktu 11.2(d) Podstawowych Warunków Emisji.

„**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień tygodnia z wyjątkiem sobót i niedziel oraz innych dni ustawowo wolnych od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną, umożliwiającą podejmowanie czynności związanych z przenoszeniem Obligacji i rozliczeniem płatności świadczeń z tytułu Obligacji.

„**Ewidencja**” oznacza ewidencję osób uprawnionych z Obligacji prowadzoną przez Agenta Emisji, stosownie do treści art. 7a ust. 4 pkt 4 Ustawy o Obrocie.

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

„**Grupa Kapitałowa**” oznacza grupę kapitałową w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości.

„**Kapitały Własne**” ma znaczenie nadane w punkcie 11.3 Podstawowych Warunków Emisji.

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

„**Kontrahent Centralny**” oznacza licencjonowanego kontrahenta centralnego, za pośrednictwem którego są rozliczane transakcje, które wykorzystują WIBOR i zabezpieczają ryzyko jego zmian. Może nim być LCH Ltd, KDPW_CCP S.A. lub inny kontrahent centralny.

„**Korekta**” oznacza określone zgodnie z punktem 3.4(i) Podstawowych Warunków Emisji wartość lub działanie, które jest stosowane, aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym.

„**Kwota do Zapłaty**” oznacza kwotę równą wartości Należności Głównej, Kwoty Odsetek oraz Premii, którą Emitent jest zobowiązany zapłacić Obligatariuszowi zgodnie z Podstawowymi Warunkami Emisji.

„**Kwota Odsetek**” oznacza kwotę odsetek należną Obligatariuszowi z tytułu posiadanych przez niego Obligacji.

„**Marża**” oznacza wartość procentową określoną przez Emitenta w Ostatecznych Warunkach Danej Serii, służącą do ustalenia Stopy Procentowej Obligacji danej serii o oprocentowaniu zmiennym.

„**Materiały Przechowywane**” oznacza dokumenty, informacje i komunikaty publikowane w wykonaniu Ustawy o Obligacjach na Stronie Internetowej Emitenta w związku z Obligacjami.

„**Należność Główna**” oznacza w odniesieniu do jednej Obligacji kwotę odpowiadającą jej wartości nominalnej.

„**Nowe Obligacje**” ma znaczenie nadane w punkcie 6.2 Podstawowych Warunków Emisji.

„**Obligatariusz**” oznacza osobę lub podmiot wpisany do Ewidencji jako uprawniony do otrzymania świadczeń z Obligacji, zaś po dokonaniu rejestracji Obligacji w KDPW – 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.

„**Obligatariusz Rolujący**” ma znaczenie nadane w punkcie 6.2 Podstawowych Warunków Emisji.

„**Ogłoszenie Braku Reprezentatywności**” oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający publicznego oświadczenia, że WIBOR przestał lub przestanie być reprezentatywny dla właściwego dla niego rynku bazowego lub rzeczywistości ekonomicznej, którą WIBOR miał mierzyć i że brak jest możliwości do przywrócenia takiej reprezentatywności.

„**Ogłoszenie Końca Publikacji**” oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że WIBOR przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następcą, który będzie nadal obliczał lub publikował WIBOR.

„**Ogłoszenie o Zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy**” oznacza ogłoszenie o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy, o którym mowa w punkcie 12.2(d) niniejszych Podstawowych Warunków Emisji.

„**Okres Odsetkowy**” oznacza okres od Daty Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do pierwszej Daty Płatności Odsetek (włącznie) oraz każdy następny okres trwający od poprzedniej Daty Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) do następnej Daty Płatności Odsetek (włącznie), z zastrzeżeniem, że ostatni Okres Odsetkowy może się okazać krótszy ze względu na dokonanie wcześniejszego wykupu Obligacji zgodnie z postanowieniami Podstawowych Warunków Emisji.

„**Opcja Emitenta Wcześniejszego Wykupu**” oznacza prawo Emitenta do dokonania wykupu Obligacji przed Dniem Wykupu, na zasadach określonych w punkcie 6.3 (Wcześniejszy Wykup Obligacji przez Emitenta (Opcja Call)) Podstawowych Warunków Emisji.

„**Opcja Emitenta Wcześniejszego Wykupu (WIBOR)**” oznacza prawo Emitenta do dokonania wykupu Obligacji przed Dniem Wykupu, na zasadach określonych w punkcie 6.4 (Wcześniejszy Wykup Obligacji przez Emitenta (Opcja Call WIBOR)) Podstawowych Warunków Emisji.

„**Opcja Wcześniejszego Wykupu**” ma znaczenie nadane w punkcie 7.1(b) Podstawowych Warunkach Emisji.

„**Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii**” oznacza ostateczne warunki emisji danej serii Obligacji ustalone przez Emitenta w formie zgodnej ze wzorem stanowiącym Załącznik nr 5 do Prospektu;

„**Papiery Dłużne**” oznaczają obligacje lub inne papiery dłużne o charakterze podobnym do obligacji, w tym weksle, wystawione w celu pozyskania finansowania, niezależnie od miejsca ich wyemitowania oraz ich formy prawnej.

„**PLN**” oznacza złoty polski.

„**Podatek Dochodowy**” oznacza (i) zryczałtowany podatek dochodowy od osób prawnych w rozumieniu Ustawy o PDOP lub innego aktu prawnego, który tę ustawę zastąpi oraz (ii) zryczałtowany podatek dochodowy od osób fizycznych w rozumieniu Ustawy o PDOF lub innego aktu prawnego, który tę ustawę zastąpi.

„**Podmiot Prowadzący Rachunek**” oznacza podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy, na którym zarejestrowane są Obligacje.

„**Podmiot Wyznaczający**” oznacza Komisję Nadzoru Finansowego, Narodowy Bank Polski, administratora WIBOR lub organizację branżową lub międzyinstytucjonalną grupę roboczą, którą wskazała Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR;

„**Podstawa Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu**” oznacza każde ze zdarzeń wskazanych w punkcie 9 (Podstawa Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu).

„**Postanowienia Kwalifikowane**” oznacza postanowienia kwalifikowane warunków emisji w rozumieniu art. 49 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.

„**Prawo Restrukturyzacyjne**” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 roku, poz. 1588, z późniejszymi zmianami).

„**Prawo Upadłościowe**” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 roku prawo upadłościowe (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 roku, poz. 1228, z późniejszymi zmianami).

„**Premia**” oznacza premię z tytułu realizacji Opcji Emitenta Wcześniejszego Wykupu, określoną w Ostatecznych Warunkach Danej Serii.

„**Prospekt**” oznacza prospekt podstawowy sporządzony przez Spółkę i zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w związku z ofertami publicznymi Obligacji w ramach Programu Emisji i w celu ubiegania się o dopuszczenie niektórych serii Obligacji do obrotu na Rynku Regulowanym lub o wprowadzenie niektórych serii Obligacji do obrotu w ASO, wraz z suplementami i komunikatami aktualizującymi;

„**Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania**” oznacza każde ze zdarzeń wskazanych w punkcie 8 (Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania).

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

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

„**Rozporządzenie Prospektowe**” oznacza rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 roku w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylecia dyrektywy 2003/71/WE;

„**Rynek Regulowany**” oznacza rynek regulowany prowadzony przez GPW;

„**Seria**” oznacza serię obligacji wyemitowanych na podstawie Warunków Emisji o numerze wskazanym w Ostatecznych Warunkach Danej Serii.

„**Skorygowana Łączna Wartość Nominalna Obligacji**” ma znaczenie przypisane w art. 50 ust. 1 pkt. 2 Ustawy o Obligacjach.

„**Stopa Bazowa**” oznacza dla Obligacji o zmiennej stopie procentowej stopę bazową wskazaną w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii, mającą zastosowanie do obliczenia Odsetek ustaloną zgodnie z punktem 3.4 (Ustalenie Stopy Procentowej).

„**Stopa Procentowa**” oznacza dla Obligacji danej serii o stałym oprocentowaniu –wartość wyrażoną w procentach wskazaną w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii, a dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu –Stopę Bazową powiększoną o Marżę, na podstawie której następuje obliczenie wysokości Odsetek, zgodnie z punktem 3.4 (Ustalenie Stopy Procentowej),

„**Strona Internetowa Emitenta**” oznacza stronę internetową Emitenta znajdującą się pod adresem www.develia.pl.

„**Świadczenie Zgodności**” oznacza dokument określający Wskaźniki Finansowe sporządzony zasadniczo zgodnie ze wzorem stanowiącym Załącznik 1 (Wzór Świadczenia Zgodności) do Podstawowych Warunków Emisji, przygotowany i podpisany przez Emitenta.

„**Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy**” oznacza uchwałę Zgromadzenia Obligatariuszy ważnie podjętą zgodnie z Podstawowymi Warunkami Emisji i Ustawą o Obligacjach.

„**Ustawa o Obrocie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jednolity: Dz.U. z 2022 r., poz. 454, z późniejszymi zmianami).

„**Ustawa o PDOF**” oznacza ustawę z dnia 26 lipca 1991 roku o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 1128, z późniejszymi zmianami).

„**Ustawa o PDOP**” oznacza ustawę z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r., poz. 1406, z późniejszymi zmianami).

„**Ustawa o Rachunkowości**” oznacza ustawę o rachunkowości z dnia 29 września 1994r. (tekst jednolity: Dz.U. z 2021, poz. 217, z późniejszymi zmianami).

„**Warunki Emisji**” oznacza dla Obligacji danej serii łącznie Podstawowe Warunki Emisji oraz Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii;

„**WIBOR**” oznacza stopę procentową przyjętą na polskim rynku międzybankowym, po której banki są gotowe udzielać sobie kredytów. Informacje dotyczące wartości stopy WIBOR można uzyskać na stronie internetowej GPW Benchmark S.A. Stawki, których administratorem jest GPW Benchmark S.A. ustalone są na fixingu zgodnie z „Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR”, a następnie publikowane w danym dniu roboczym przez wyżej wymienionego administratora, lub za pośrednictwem uprawnionych dystrybutorów informacji.

„**Wskaźnik Alternatywny**” oznacza wskaźnik referencyjny ustalony zgodnie z pkt 3.4(g) –3.4(m), który zastępuje WIBOR w sytuacjach opisanych w Podstawowych Warunkach Emisji

„**Wskaźnik Dźwigni Finansowej**” ma znaczenie nadane w punkcie 11.3 Podstawowych Warunków Emisji.

„**Wskaźnik Kapitałów Własnych**” ma znaczenie nadane w punkcie 11.3 Podstawowych Warunków Emisji.

„**Wskaźniki Finansowe**” ma znaczenie nadane w punkcie 11.3 Podstawowych Warunków Emisji.

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

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

pochodnej będzie brana pod uwagę ujemna wartość wyceny); (iv) jakiegokolwiek kwoty będące rezultatem zawartych umów lub transakcji (w tym nabycie z odroczoną datą płatności), które mają efekt tożsamy z zobowiązaniem do zapłaty lub zwrotu pieniędzy lub zadłużeniem z wyłączeniem zobowiązań z tytułu dostaw i usług (w tym wobec klientów) i przychodów przyszłych okresów; (v) wartość bieżącą przyszłych płatności z tytułu leasingu operacyjnego, przy czym dla uniknięcia wątpliwości, nie ujmuje się w tej pozycji opłat z tytułu dzierżawy gruntu oraz zobowiązań wynikających z opłat za użytkowanie wieczyste lub opłat z tytułu przekształcenia użytkowania wieczystego we własność definiowanych jako zobowiązania leasingowe zgodnie z MSFF 16.

„**Zawiadomienie o Wcześniejszym Wykupie**” oznacza zawiadomienie o wcześniejszym wykupie Obligacji posiadanych przez Obligatariusza w związku z wystąpieniem Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu, złożone Emitentowi przez Obligatariusza zgodnie z punktem 7.4(a) Podstawowych Warunków Emisji.

„**Zgromadzenie Obligatariuszy**” oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji niniejszej Serii, przeprowadzone zgodnie z zasadami zawartymi w Podstawowych Warunkach Emisji i Ustawie o Obligacjach.

„**Żądanie Zwolnienia ZO**” ma znaczenie nadane w punkcie 12.2(b) Podstawowych Warunków Emisji.

1.2 Interpretacja

- (a) W niniejszych Podstawowych Warunkach Emisji:
 - (i) odniesienia do punktu lub Załącznika stanowią odniesienia do punktu lub Załącznika Podstawowych Warunków Emisji;
 - (ii) wszelkie odniesienia do czasu stanowią odniesienia do czasu warszawskiego;
 - (iii) jeżeli z kontekstu nie wynika inaczej, odniesienia do liczby pojedynczej obejmują odniesienia do liczby mnogiej i odwrotnie.
- (b) Zawarte w niniejszych Podstawowych Warunkach Emisji odniesienia do:
 - (i) jakiegokolwiek umowy lub dokumentu, obejmują odniesienia do jakiegokolwiek umowy lub dokumentu z późniejszymi zmianami, nowelizacjami lub uzupełnieniami; oraz
 - (ii) przepisu prawa, ustawy, rozporządzenia lub traktatu obejmują odniesienia do tego przepisu prawa, ustawy, rozporządzenia lub traktatu z późniejszymi zmianami, lub w przypadku ustawy, nowelizacjami (o ile ze zmienionych przepisów nie wynika inaczej).
- (c) Tytuły oraz podtytuły użyte na początku niektórych punktów zostały podane wyłącznie dla ułatwienia odniesienia i nie mają wpływu na interpretację niniejszych Podstawowych Warunków Emisji.

2. WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

- 2.1 Każda Obligacja wyemitowana zgodnie z Warunkami Emisji jest papierem wartościowym emitowanym w serii zgodnie z art. 4 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, nieposiadającym formy

dokumentu, na okaziciela. Obligacje zostaną, na zasadach opisanych w punkcie 18 (Notowanie Obligacji na Rynku Regulowanym), dopuszczone do notowań na Rynku Regulowanym, z zastrzeżeniem, że w przypadku, jeśli po zakończeniu przyjmowania zapisów nie zostaną spełnione warunki dopuszczenia Obligacji na Rynek Regulowany, Zarząd Spółki podejmie decyzję o zmianie rynku notowania Obligacji z Rynku Regulowanego prowadzonego przez GPW, na Alternatywny System Obrotu w ramach systemu Catalyst.

- 2.2 W każdej Obligacji Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty do Zapłaty, w sposób i w terminach określonych w Warunkach Emisji.
- 2.3 Cel emisji zostanie wskazany w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.
- 2.4 W ramach Serii Emitent emituje Obligacje w maksymalnej liczbie Obligacji proponowanych do nabycia w Serii wskazanej w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii, o maksymalnej łącznej wartości nominalnej wskazanej w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.
- 2.5 Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000 (jeden tysiąc) złotych.
- 2.6 Obligacje wyemitowane zgodnie z Warunkami Emisji są obligacjami niezabezpieczonymi.
- 2.7 Obligacje stanowią bezpośrednie, bezwarunkowe i niezabezpieczone zobowiązania Emitenta, są równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa) mają pierwszeństwo nie niższe niż wszystkie pozostałe obecne lub przyszłe bezpośrednie, bezwarunkowe i niepodporządkowane zobowiązania Emitenta.
- 2.8 Próg emisji, o którym mowa w art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, może zostać określony w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.
- 2.9 Obligacje emitowane są w Dniu Emisji.
- 2.10 Miejscem emisji Obligacji jest Wrocław.
- 2.11 Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii Obligacji mające zastosowanie do danej serii Obligacji zostaną każdorazowo ustalone przez Emitenta na podstawie uchwały zarządu o emisji danej serii Obligacji.
- 2.12 Zapis na Obligacje może zostać złożony w postaci elektronicznej.

3. OPROCENTOWANIE

3.1 Płatność Kwoty Odsetek

Obligacje są oprocentowane od Daty Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do Daty Wykupu (włącznie). W każdym Dniu Płatności Odsetek Emitent zobowiązany jest dokonać na rzecz każdego podmiotu będącego w Dniu Ustalenia Praw Obligatariuszem, płatności Kwoty Odsetek obliczonej zgodnie z punktem 3 (Oprocentowanie). Kwoty Odsetek za poszczególne Okresy Odsetkowe będą płatne z dołu. Jeżeli jednak Dzień Płatności Odsetek przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, zapłata Kwoty Odsetek nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po takim Dniu Płatności Odsetek, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności. O ile będzie to miało zastosowanie, w

przypadku Obligacji zapisanych w Ewidencji, płatność Kwoty Odsetek dokonywana będzie za pośrednictwem Agenta Emisji, zgodnie z odpowiednimi przepisami prawa, w tym dotyczącymi Podatku Dochodowego. Po dniu rejestracji Obligacji w KDPW Płatność Kwoty Odsetek dokonywana będzie za pośrednictwem KDPW zgodnie z obowiązującymi przepisami z uwzględnieniem regulacji KDPW.

3.2 Naliczanie odsetek

- (a) Kwota Odsetek obliczana jest odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego.
- (b) W przypadku, gdy Kwota Odsetek naliczana ma być za okres krótszy niż pełny Okres Odsetkowy, będzie ona obliczana w oparciu o rzeczywistą liczbę dni w okresie od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia), albo Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego, do dnia, w którym Obligacje zostaną wykupione (włącznie).
- (c) W przypadku opóźnienia w zapłacie Kwoty do Zapłaty Obligatariuszowi będą przysługiwały odsetki ustawowe za opóźnienie od niezapłaconej Kwoty do Zapłaty, zgodnie z właściwymi przepisami.

3.3 Obliczenie Kwoty Odsetek

Agent Kalkulacyjny obliczy Kwotę Odsetek za dany Okres Odsetkowy od każdej Obligacji według następującej formuły:

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

gdzie:

KO oznacza Kwotę Odsetek od każdej Obligacji za dany Okres Odsetkowy;

SP oznacza Stopę Procentową dla danego Okresu Odsetkowego ustaloną zgodnie z punktem 3.4 (Ustalenie Stopy Procentowej) Podstawowych Warunków Emisji;

WN oznacza Należność Główną każdej Obligacji;

LD oznacza liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym,

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

3.4 Ustalenie Stopy Procentowej

- (a) Stopą Procentową w przypadku Obligacji o zmiennym oprocentowaniu dla danego Okresu Odsetkowego będzie Stopa Bazowa (zdefiniowana poniżej) powiększona o:
 - (i) Marżę - w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego oraz Okresu Odsetkowego następującego po Dniu Przekazania Świadectwa Zgodności, gdzie wykazana w Świadectwie Zgodności wartość Wskaźnika Dźwigni Finansowej była nie wyższa niż 1,0; albo
 - (ii) sumę Marży oraz wartości 1,00% naliczanej w skali roku - w przypadku Okresu Odsetkowego następującego po Dniu Przekazania Świadectwa Zgodności, gdzie

wykazana w Świadectwie Zgodności wartość Wskaźnika Dźwigni Finansowej była wyższa niż 1,0 lecz nie wyższa niż 1,2; albo

- (iii) sumę Marży oraz wartości 2,00% naliczanej w skali roku - w przypadku Okresu Odsetkowego następującego po Dniu Przekazania Świadectwa Zgodności, gdzie wykazana w Świadectwie Zgodności wartość Wskaźnika Dźwigni Finansowej była wyższa niż 1,2.
- (b) Każda zmiana Stopy Procentowej, o której mowa w punktach od 3.4(a)(i) do 3.4(a)(iii) powyżej, będzie obowiązywała dla Okresów Odsetkowych przypadających bezpośrednio po jej ustaleniu zgodnie z punktem 3.4(a) powyżej, do czasu przekazania przez Emitenta kolejnego Świadectwa Zgodności zawierającego obliczenie Wskaźnika Dźwigni Finansowej i ustalenia na jego podstawie nowej wysokości Stopy Procentowej. Dla uniknięcia wątpliwości, Stopa Procentowa w kolejnym Okresie Odsetkowym może być niższa lub wyższa niż Stopa Procentowa w danym Okresie Odsetkowym, jeśli Wskaźnik Dźwigni Finansowej wykazany w najnowszym przekazanym Świadectwie Zgodności ulegnie odpowiednio obniżeniu lub podwyższeniu.
- (c) Stopę Bazową stanowi ustalony w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii wskaźnik referencyjny stopy procentowej WIBOR z dokładnością do 0,01 punktu procentowego, który zostanie określony w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej.
- (d) Jeżeli Stopa Bazowa określona dla danego Okresu Odsetkowego będzie niższa niż zero, to do ustalenia wysokości Stopy Procentowej w tym Okresie Odsetkowym przyjmuje się, że Stopa Bazowa w tym Okresie Odsetkowym wynosi zero.
- (e) W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona zgodnie z powyższymi postanowieniami (w tym, w szczególności, w związku Ogłoszeniem Końca Publikacji) lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Stopa Bazowa zostanie ustalona jako Wskaźnik Alternatywny skorygowany o Korektę (jeśli będzie miała zastosowanie), w sposób opisany poniżej.
- (f) Jeżeli brak dostępności WIBOR będzie związany z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Wskaźnik Alternatywny trwale zastępuje WIBOR. W innym przypadku WIBOR jest ponownie stosowany dla ustalenia Stopy Bazowej od Daty Ustalenia Stopy Procentowej, w którym WIBOR będzie ponownie dostępny.
- (g) Emitent ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod:
 - (i) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR Komisja Nadzoru Finansowego;
 - (ii) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Narodowy Bank Polski;

- (iii) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR administrator WIBOR;
 - (iv) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR organizacja branżowa lub międzyinstytucjonalna grupa robocza, którą wskazała Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR;
 - (v) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który zamiast WIBOR zastosował w rozliczanych przez siebie transakcjach Kontrahent Centralny; albo
 - (vi) Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna stosowana przez Narodowy Bank Polski.
- (h) Emitent stosuje metody, o których mowa w punkcie 3.4(g) powyżej, w kolejności od punktu (g)(i) do punktu 3.4(g)(vi). Kolejna metoda jest stosowana gdy poprzednia metoda nie da rezultatu do Daty Ustalenia Stopy Procentowej włącznie z tym dniem (w przypadku gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).
- (i) Po ustaleniu Wskaźnika Alternatywnego Korekta zostaje ustalona zgodnie z następującymi zasadami:
- (i) Korekta ma charakter wartości lub działania, które koryguje wartość Wskaźnika Alternatywnego. Wartość Korekty może być wartością dodatnią, ujemną, zerową, jak również być określona wzorem lub metodą obliczenia (np. poprzez składanie czy kapitalizowanie dziennych stawek procentowych przez okres, dla którego obliczane są odsetki) oraz może obejmować inne dostosowania związane z zastąpieniem WIBOR;
 - (ii) raz ustalona Korekta jest stosowana przez cały czas stosowania Wskaźnika Alternatywnego;
 - (iii) jeżeli zastosowana jest metoda ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o której mowa w punkcie 3.4(g)(v) powyżej, stosuje się Korektę taką jak zastosował Kontrahent Centralny;
 - (iv) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o których mowa w punktach od (g)(i) do (g)(iv) powyżej:
 - (A) Podmiot Wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę;
 - (B) Podmiot Wyznaczający wskazał aby nie stosować Korekty – nie stosuje się Korekty;
 - (v) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o których mowa w punktach od (g)(i) do (g)(iv) powyżej Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do Korekty powyżej:
 - (A) Korekta jest dodawana do wartości Wskaźnika Alternatywnego;

- (B) Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy WIBOR oraz Wskaźnikiem Alternatywnym;
- (C) mediana różnic jest ustalana:
 - (1) za okres 24 miesiące przed dniem, w którym WIBOR przestał być publikowany (gdzie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo pierwszym dniem, w którym Wskaźnik Alternatywny jest stosowany (gdzie WIBOR nie został opublikowany ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo dniem w którym wystąpił Brak Zezwolenia WIBOR albo dniem, w którym zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestał być reprezentatywny;
 - (2) biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR jak i Wskaźnik Alternatywny.
- (j) Procedura wyboru Wskaźnika Alternatywnego oraz ustalenia Korekty w związku z Ogłoszeniem Końca Publikacji, Brakiem Zezwolenia WIBOR lub Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności jest przeprowadzana tylko raz (ten sam Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są stosowane zamiast WIBOR także w kolejnych Dniach Ustalenia Stopy Procentowej).
- (k) Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta określone w sposób opisany powyżej są wybierane na zlecenie Emitenta przez Agenta Kalkulacyjnego albo inny profesjonalny podmiot, jeżeli taki podmiot został wyznaczony Uchwałą Zgromadzenia Obligatariuszy za zgodą Emitenta. Emitent opublikuje w sposób określony w punkcie 16 (Zawiadomienia) Podstawowych Warunków Emisji informację o podmiocie, o którym mowa powyżej, ze wskazaniem danych tego podmiotu, a także wybrany Wskaźnik Alternatywny oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub opinię tego podmiotu, że Korekta nie jest wymagana.
- (l) Jeżeli Wskaźnik Alternatywny jest publikowany z dołu, przez co nie jest on dostępny dla Okresu Odsetkowego w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej, Dzień Ustalenia Stopy Procentowej ulega odpowiedniemu przesunięciu do czasu publikacji Wskaźnika Alternatywnego dla danego Okresu Odsetkowego, z uwzględnieniem standardu rynkowego.
- (m) W przypadku gdy zgodnie z punktem 3.4(f) Warunków Emisji Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi WIBOR, postanowienia punktów 3.4(e) – 3.4(j) Podstawowych Warunków Emisji odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego z uwzględnieniem Korekty.
- (n) Zmiana metody obliczania WIBOR lub Wskaźnika Alternatywnego ogłoszona przez jego administratora, w tym zmiana uznana przez administratora za istotną zmianę, nie stanowi podstawy do zmiany Podstawowych Warunków Emisji lub stosowania Korekty.

3.5 Zawiadomienie o Kwocie Odsetek

Zawiadomienia Obligatariuszy o wysokości Stopy Procentowej i Kwocie Odsetek będą dokonywane poprzez zamieszczenie tej informacji na Stronie Internetowej Emitenta, a od dnia wprowadzenia Obligacji

do obrotu na Rynek Regulowany lub ASO tabele odsetkowe dla każdego Okresu Odsetkowego będą dodatkowo przekazywane zgodnie z odpowiednimi regulacjami GPW.

4. DEPOZYT I ZBYWALNOŚĆ

- 4.1 Rejestracja Obligacji będzie mieć miejsce na podstawie zestawienia zgodnych instrukcji rozrachunku wystawionych przez Agenta Technicznego oraz Podmioty Prowadzące Rachunek w sposób określony w § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW albo w trybie określonym w art. 7a Ustawy o Obrocie Agent Emisji utworzy Ewidencje uprawnionych z Obligacji i następnie zapisze Obligacje w Depozycie.
- 4.2 Obligacje nie mają formy dokumentu. Prawa z Obligacji powstają z chwilą:
- (a) w przypadku Obligacji danej serii emitowanych bez udziału Agenta Emisji - zapisania ich po raz pierwszy na Rachunku Papierów Wartościowych lub na Rachunku Zbiorczym i przysługują osobie będącej posiadaczem tego Rachunku Papierów Wartościowych lub odpowiednio osobie wskazanej podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osoba uprawniona z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym w liczbie wynikającej z tego wskazania;
 - (b) w przypadku Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Emisji - zapisania ich po raz pierwszy w Ewidencji i do czasu rejestracji Obligacji w Depozycie przysługują osobie wpisanej w Ewidencji jako posiadacz Obligacji. Od dnia rejestracji Obligacji w Depozycie skutkującej zapisaniem Obligacji na Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczym Obligacje będą przysługiwać osobie będącej posiadaczem tego Rachunku Papierów Wartościowych lub odpowiednio osobie wskazanej podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osoba uprawniona z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym w liczbie wynikającej z tego wskazania.

Do powstania praw z Obligacji stosuje się przepisy Ustawy o Obrocie.

- 4.3 Po ustaleniu uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu Obligacji, prawa z tej Obligacji nie mogą być przenoszone.
- 4.4 Jeżeli Emitent nie spełnił w terminie przewidzianym w Warunkach Emisji świadczeń z tytułu wykupu Obligacji albo spełnił je tylko w części, możliwość przenoszenia praw z Obligacji zostaje przywrócona po upływie tego terminu. Prawa z Obligacji nie mogą zostać przeniesione na klienta detalicznego w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie.
- 4.5 Przenoszenie praw z Obligacji następuje zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, Ustawy o Obligacjach oraz regulacji KDPW, oraz po ich dopuszczeniu na Rynku regulowanym, zgodnie z regulacjami Rynku Regulowanego, ewentualnie po ich wprowadzeniu do ASO, zgodnie z regulacjami ASO.

5. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ PIENIĘŻNYCH Z OBLIGACJI

- 5.1 Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności.
- 5.2 O ile będzie to miało zastosowanie, w przypadku Obligacji zapisanych w Ewidencji, płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem Agenta Emisji, zgodnie z odpowiednimi przepisami prawa, w tym dotyczącymi Podatku Dochodowego. Po dniu rejestracji Obligacji w KDPW, płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek na podstawie i zgodnie z odpowiednimi regulacjami KDPW i regulaminami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek.
- 5.3 Informacje o numerze rachunku bankowego oraz wszelkie inne informacje i dokumenty wymagane przez Podmiot Prowadzący Rachunek powinny być przekazane w formie i terminach określonych w regulacjach Podmiotu Prowadzącego Rachunek. Dla uniknięcia wątpliwości brak płatności na rzecz Obligatariuszy spowodowany brakiem przekazania przez tego Obligatariusza informacji o numerze rachunku bankowego nie stanowi Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania.
- 5.4 Kwota, o której mowa art. 8 ust. 6 Ustawy o Obligacjach, podlega wypłacie na rzecz Obligatariuszy w następnym Dniu Roboczym po Dniu Ustalenia Praw. Przepisy art. 8 ust. 5 Ustawy o Obligacjach stosuje się odpowiednio.
- 5.5 Świadczenia z tytułu wykupu obligacji są spełniane począwszy od obligacji o najwcześniejszym terminie wykupu, a w przypadku spełnienia tych świadczeń w części – w równych kwotach z tytułu każdej obligacji tej samej serii wyemitowanych przez Emitenta.
- 5.6 Miejscem spełnienia świadczenia z Obligacji jest siedziba Podmiotu Prowadzącego Rachunek, a w przypadku spełniania świadczeń z Obligacji zapisanych w Ewidencji – siedziba Agenta Emisji.

6. WYKUP OBLIGACJI

6.1 Wykup Obligacji

- (a) Obligacje będą wykupywane w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu.
- (b) Emitent zapłaci odpowiednio w Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu za pośrednictwem Agenta Emisji albo KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek za każdą Obligację kwotą równą Należności Głównej (powiększoną o należną Kwotę Odsetek). Płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane na rzecz podmiotów będących w Dniu Ustalenia Praw Obligatariuszami. Jeżeli jednak Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, powyższa zapłata nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po odpowiednio Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.
- (c) W przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji. Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi w części, w jakiej przewidują świadczenia pieniężne także w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach

nie posiada uprawnień do ich emitowania. Emitent jest zobowiązany zapłacić w tym dniu Należność Główną wraz z Kwotą Odsetek narosłych za czas od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego, w którym nastąpiło odpowiednio otwarcie likwidacji, połączenie, podział lub przekształcenie do dnia odpowiednio otwarcia likwidacji, połączenia, podziału lub przekształcenia.

- (d) Obligacje wykupione w całości zostaną umorzone.

6.2 Rolowanie Obligacji

Należność Główna z tytułu Obligacji, których wykup przypada w dniu emisji nowej serii obligacji emitowanych przez Emitenta w ramach Programu Emisji („**Nowe Obligacje**”), na żądanie Obligatariusza, który zamierza objąć Nowe Obligacje („**Obligatariusz Rolujący**”) może zostać zapłacona przez Emitenta w drodze potrącenia z wierzytelnością Emitenta w stosunku do Obligatariusza Rolującego z tytułu ceny emisyjnej Nowych Obligacji, które zamierza nabyć Obligatariusz Rolujący, z zastrzeżeniem, że potrącane kwoty będą kwotami netto, a w przypadku Obligacji zarejestrowanych w KDPW, czynność zostanie przeprowadzona zgodnie z regulacjami KDPW.

6.3 Wcześniejszy Wykup Obligacji przez Emitenta (Opcja Call)

- (a) Emitent ma prawo do wcześniejszego częściowego lub całkowitego wykupu Obligacji przed Dniem Wykupu, pod warunkiem zawiadomienia Obligatariuszy nie wcześniej niż 90 dni oraz nie później niż 30 dni przed Dniem Wcześniejszego Wykupu, zgodnie z niniejszym punktem 6.3 (Wcześniejszy Wykup Obligacji przez Emitenta (Opcja Call)) („**Opcja Emitenta Wcześniejszego Wykupu**”). Dzień Wcześniejszego Wykupu musi być Dniem Płatności Odsetek. Zawiadomienie Obligatariuszy o zamiarze skorzystania przez Emitenta z Opcji Emitenta Wcześniejszego Wykupu nastąpi na zasadach określonych w punkcie 16 (Zawiadomienia) Podstawowych Warunków Emisji. Emitent będzie miał prawo wyznaczyć Dzień Wcześniejszego Wykupu, o której mowa w niniejszym punkcie 6.3 (Wcześniejszy Wykup Obligacji przez Emitenta (Opcja Call)), w zawiadomieniu o zamiarze skorzystania z Opcji Emitenta Wcześniejszego Wykupu skierowanym do Obligatariuszy, zgodnie z punktem 16 (Zawiadomienia).
- (b) Opcja Emitenta Wcześniejszego Wykupu nastąpi poprzez zapłatę na rzecz każdego Obligatariusza całości Należności Głównej powiększonej o Kwotę Odsetek naliczoną do Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) oraz kwotę Premii.
- (c) Opcja Emitenta Wcześniejszego Wykupu będzie przysługiwała w Dniach Płatności Odsetek wskazanych w Ostatecznych Warunkach Emisji danej Serii Obligacji.
- (d) Opcja Emitenta Wcześniejszego Wykupu może nastąpić wyłącznie w odniesieniu do co najmniej 20% (słownie: dwudziestu procent) wszystkich wyemitowanych Obligacji danej serii.

6.4 Wcześniejszy Wykup Obligacji przez Emitenta (Opcja Call WIBOR)

- (a) W przypadku wystąpienia Braku Zezwolenia WIBOR, Ogłoszenia Końca Publikacji lub Ogłoszenia Braku Reprezentatywności, Emitent ma prawo do wcześniejszego całkowitego wykupu Obligacji przed Dniem Wykupu, pod warunkiem zawiadomienia

Obligatariuszy nie wcześniej niż 90 dni oraz nie później niż 30 dni przed Dniem Wcześniejszego Wykupu, zgodnie z niniejszym punktem 6.4 (Wcześniejszy Wykup Obligacji przez Emitenta (Opcja Call WIBOR)) („**Opcja Emitenta Wcześniejszego Wykupu (WIBOR)**”). Dzień Wcześniejszego Wykupu musi być Dniem Płatności Odsetek. Zawiadomienie Obligatariuszy o zamiarze skorzystania przez Emitenta z Opcji Emitenta Wcześniejszego Wykupu (WIBOR) nastąpi na zasadach określonych w punkcie 16 (Zawiadomienia) Podstawowych Warunków Emisji. Emitent będzie miał prawo wyznaczyć Datę Wcześniejszego Wykupu, o której mowa w niniejszym punkcie 6.4 (Wcześniejszy Wykup Obligacji przez Emitenta (Opcja Call WIBOR)), w zawiadomieniu o zamiarze skorzystania z Opcji Emitenta Wcześniejszego Wykupu (WIBOR) skierowanym do Obligatariuszy, zgodnie z punktem 16 (Zawiadomienia).

- (b) Opcja Emitenta Wcześniejszego Wykupu (WIBOR) nastąpi poprzez zapłatę na rzecz każdego Obligatariusza całości Należności Głównej powiększonej o Kwotę Odsetek naliczoną do Daty Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).
- (c) Opcja Emitenta Wcześniejszego Wykupu (WIBOR) będzie przysługiwała w Dniach Płatności Odsetek przypadających po wystąpieniu Braku Zezwolenia WIBOR, Ogłoszenia Końca Publikacji lub Ogłoszenia Braku Reprezentatywności.

6.5 **Obowiązkowa Amortyzacja**

- (a) Emitent może postanowić o obowiązkowej amortyzacji emisji Obligacji danej serii w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii (**Obowiązkowa Amortyzacja**).
- (b) W przypadku ustanowienia Obowiązkowej Amortyzacji, Emitent zobowiązany będzie przeprowadzić ją w Dniach Płatności Odsetek i wysokości określonych w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.
- (c) Wykup w ramach Obowiązkowej Amortyzacji nastąpi zgodnie z Regulacjami KDPW.
- (d) Wykup nastąpi poprzez zapłatę Należności Głównej powiększonej o Odsetki.

7. **WCZEŚNIEJSZY WYKUP OBLIGACJI**

7.1 Obligatariusz ma prawo żądać wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego Obligacji:

- (a) w przypadku wystąpienia Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, o którym mowa w punkcie 8.1 lub 8.2; lub
- (b) w przypadku wystąpienia i trwania Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, o którym mowa w punktach 8.3 - 8.6; lub
- (c) w przypadku wystąpienia i trwania Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu oraz podjęcia odpowiedniej Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy wyrażającej zgodę na wcześniejszy wykup Obligacji („**Opcja Wcześniejszego Wykupu**”).

7.2 Złożenie Żądania Wcześniejszego Wykupu w trybie określonym w punkcie 7.3 lub Zawiadomienia o Wcześniejszym Wykupie w trybie określonym w punkcie 7.4 powoduje, że Obligacje posiadane przez danego Obligatariusza stają się wymagalne i płatne w Dniu Wcześniejszego Wykupu, w związku z czym Należność Główna takich Obligacji powiększona o Kwotę Odsetek narosłą od

rozpoczęcia danego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wcześniejszego Wykupu (włącznie) będzie płatna na rzecz takiego Obligatariusza w Dniu Wcześniejszego Wykupu bez dodatkowych działań lub formalności.

7.3 **Wcześniejszy wykup Obligacji w przypadku wystąpienia Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania**

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

- (a) wskazać podstawę żądania wcześniejszego wykupu w **Żądaniu Wcześniejszego Wykupu**;
- (b) przedłożyć Certyfikat Rezydencji (o ile przedłożenie Certyfikatu Rezydencji jest wymagane dla zastosowania zerowej lub obniżonej stawki opodatkowania i Obligatariusz chce skorzystać z tej stawki opodatkowania);
- (c) dostarczyć dokument wystawiony zgodnie z Ustawą o Obrocie potwierdzający, iż Obligatariusz jest posiadaczem Obligacji albo, w przypadku Obligacji zapisanych w Ewidencji zaświadczenie, o którym mowa w art. 55 ust. 1a Ustawy o Obligacjach.

7.4 **Wcześniejszy wykup Obligacji w przypadku wystąpienia Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu**

- (a) W przypadku wystąpienia Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu, Uprawnieni Obligatariusze mogą zażądać zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy celem podjęcia uchwały o właściwych środkach ochrony praw Obligatariuszy. Następnie, jeżeli zwołane Zgromadzenie Obligatariuszy podejmie odpowiednią uchwałę wyrażającą zgodę na wcześniejszy wykup Obligacji, Emitent zawiadomi Obligatariuszy o treść takiej Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy wyrażającej zgodę na skorzystanie przez Obligatariuszy z Opcji Wcześniejszego Wykupu, w najkrótszym możliwym czasie, lecz nie później niż w terminie 7 dni od daty zamknięcia obrad Zgromadzenia Obligatariuszy i zawiadomi Obligatariuszy (zgodnie z punktem 16 (Zawiadomienia)) o terminie na złożenie Zawiadomień o Wcześniejszym Wykupie.
- (b) Termin na złożenie przez Obligatariuszy Zawiadomienia o Wcześniejszym Wykupie, będzie wynosił 5 Dni Roboczych od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o terminie na złożenie Zawiadomienia o Wcześniejszym Wykupie, o którym mowa w punkcie 7.4(a) Podstawowych Warunków Emisji („**Termin Zawiadomienia**”).
- (c) Przed upływem Terminu Zawiadomienia każdy Obligatariusz może doręczyć Emitentowi pisemne Zawiadomienie o Wcześniejszym Wykupie. Dla skutecznego doręczenia powyższego zawiadomienia Obligatariusz powinien:
 - (i) wskazać podstawę prawną powołując się na odpowiednią Uchwałę Zgromadzenia Obligatariuszy wyrażającą zgodę na skorzystanie przez Obligatariuszy z Opcji Wcześniejszego Wykupu lub załączając jej kopię;

- (ii) przedłożyć Certyfikat Rezydencji (o ile przedłożenie Certyfikatu Rezydencji jest wymagane dla zastosowania zerowej lub obniżonej stawki opodatkowania i Obligatariusz chce skorzystać z tej stawki opodatkowania);
 - (iii) dostarczyć dokument wystawiony zgodnie z Ustawą o Obrocie potwierdzający, iż Obligatariusz jest posiadaczem Obligacji albo, w przypadku Obligacji zapisanych w Ewidencji zaświadczenie, o którym mowa w art. 55 ust. 1a Ustawy o Obligacjach.
- (d) Dniem Wcześniejszego Wykupu Obligacji będących w posiadaniu Obligatariuszy, którzy złożyli Zawiadomienia o Wcześniejszym Wykupie będzie 3 Dzień Roboczy przypadający po upływie Terminu Zawiadomienia, przy czym w przypadku otrzymania Zawiadomień o Wcześniejszym Wykupie od wszystkich Obligatariuszy przed upływem Terminu Zawiadomienia, Dniem Wcześniejszego Wykupu Obligacji będzie 3 Dzień Roboczy przypadający po dniu, w którym wszyscy Obligatariusze złożyli Zawiadomienia o Wcześniejszym Wykupie Obligacji.
- (e) W przypadku nieskorzystania przez Obligatariusza z Opcji Wcześniejszego Wykupu przed upływem Terminu Zawiadomienia, prawo do skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu w związku z wystąpieniem konkretnego zdarzenia stanowiącego Podstawę Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu wygasa. W przypadku wystąpienia kolejnego zdarzenia stanowiącego Podstawę Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu, terminy na dokonanie czynności przewidzianych w punkcie 7.4, biegną od dnia podjęcia nowej Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy.

8. PRZYPADK NIEWYPEŁNIENIA ZOBOWIĄZANIA

8.1 Brak płatności kwot z tytułu Obligacji

Emitent:

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

8.2 Wprowadzenie w błąd

Którekolwiek z oświadczeń lub zapewnień złożonych przez Emitenta lub informacja podana Obligatariuszom przez Emitenta w dokumencie dostarczonym Obligatariuszom przez Emitenta okazała się niepełna lub nieprawdziwa na dzień, w którym została złożona lub udostępniona, chyba, że mimo zachowania należytej staranności oraz podjęcia wszystkich niezbędnych czynności w celu ustalenia stanu faktycznego, Emitent nie wiedział o tym lub nie mógł tego przewidzieć.

8.3 Naruszenie Zobowiązań Finansowych przez Emitenta

- (a) Emitent nie dokonał płatności, w terminie lub po upływie 5 (słownie: pięciu) Dni Roboczych od dnia wymagalności, swojego Zadłużenia Finansowego na łączną lub

pojedynczą kwotę przekraczającą 10% skonsolidowanych Kapitałów Własnych wykazanych w ostatnio opublikowanym zaudytowanym rocznym lub przejrzanym półrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta (przy czym kwota w walucie obcej będzie obliczona według średniego kursu NBP z dnia niedokonania w terminie płatności); lub

- (b) w wyniku zaistnienia przypadku naruszenia (opisanego w jakikolwiek sposób) Zadłużenia Finansowe Emitenta na łączną lub pojedynczą kwotę przekraczającą 10% skonsolidowanych Kapitałów Własnych Emitenta wykazanych w ostatnio opublikowanym zaudytowanym rocznym lub przejrzanym półrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta (przy czym kwota w walucie obcej będzie obliczona według średniego kursu NBP z dnia niedokonania w terminie płatności) stało się wymagalne i płatne przed okresem wymagalności i nie zostało zapłacone przez Emitenta w terminie lub po upływie 5 (słownie: pięciu) Dni Roboczych od dnia wymagalności;

przy czym w punktach od 8.3(a) do 8.3(b) powyżej, odniesienie do łącznej lub pojedynczej kwoty Zadłużenia Finansowego nie obejmuje Zadłużenia Finansowego, które zostało spłacone na dzień złożenia przez Obligatariusza Żądania Wcześniejszego Wykupu.

8.4 Inne Papiery Dłużne

Emitent:

- (a) jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z Papierów Dłużnych (innych niż Obligacje lub weksle wydawane podmiotom z Grupy Kapitałowej Emitenta); lub
- (b) z przyczyn niezawinionych przez Emitenta, Emitent opóźnia się dłużej niż 5 (słownie: pięć) Dni Roboczych z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z Papierów Dłużnych (innych niż Obligacje lub weksle wydawane podmiotom z Grupy Kapitałowej Emitenta).

8.5 Brak zwołania, uniemożliwienie odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy lub opublikowania protokołów

Emitent:

- (a) w terminie 14 dni od dnia złożenia stosownego żądania nie zwołał Zgromadzenia Obligatariuszy (z terminem odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy przypadającym nie później niż 28 dni po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy), pomimo prawidłowo złożonego żądania, przez co najmniej 1/10 Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji;
- (b) uniemożliwił w inny sposób zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy z zachowaniem terminów, o których mowa w punkcie 8.5(a); lub
- (c) w terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikował na Stronie Internetowej Emitenta protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

8.6 Niewypłacalność

- (a) Wystąpiło zdarzenie faktyczne lub prawne, stwarzające możliwość postawienia Emitenta w stan upadłości, likwidacji lub umożliwiające wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego, a w szczególności Emitent:
 - (i) przyznał, że jest niezdolny do spłaty swoich zobowiązań pieniężnych w terminie ich wymagalności;
 - (ii) zawarł z nadzorcą układu umowę o sprawowanie nadzoru nad przebiegiem postępowania o zatwierdzenie układu; lub
 - (iii) rozpoczął samodzielne zbieranie głosów dotyczące propozycji układowej, w tym dostarczył któremukolwiek ze swoich wierzycieli kartę do głosowania.
- (b) Emitent stał się niewypłacalny w rozumieniu art. 11 Prawa Upadłościowego lub jest zagrożony niewypłacalnością w rozumieniu art. 6 ust. 3 Prawa Restrukturyzacyjnego.

9. PODSTAWY SKORZYSTANIA Z OPCJI WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU

9.1 Zasady ogólne

- (a) Opcja Wcześniejszego Wykupu będzie przysługiwać w przypadku, gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń będących Podstawą Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu.
- (b) Jeżeli skutki danego zdarzenia wskazanego w punktach od 9.2 do 9.12 będącego Podstawą Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu lub zdarzenia, które wraz z innymi podobnymi zdarzeniami może stanowić Podstawę Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu, zostaną usunięte do dnia podjęcia przez Zgromadzenie Obligatariuszy Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w przedmiocie wyrażenia zgody na skorzystanie przez Obligatariuszy z Opcji Wcześniejszego Wykupu, takie zdarzenie nie będzie stanowiło Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu.
- (c) Jeżeli zostanie podjęta – przed wystąpieniem w danym czasie danego zdarzenia będącego Podstawą Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu – Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy niewyrażająca zgody na skorzystanie przez Obligatariuszy z Opcji Wcześniejszego Wykupu w następstwie zaistnienia w przyszłości takiego zdarzenia („Uchwała a Priori”), taka uchwała będzie wiązać Obligatariuszy także po wystąpieniu w tym czasie tego zdarzenia. Dla uniknięcia wątpliwości – niepodjęcie Uchwały a Priori nie będzie uprawniało Obligatariuszy do automatycznego skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu po wystąpieniu tego zdarzenia, będącego Podstawą Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu. W takim przypadku konieczne będzie podjęcie odrębnej uchwały przez Zgromadzenie Obligatariuszy wyrażającej zgodę na skorzystanie z Opcji Wcześniejszego Wykupu.

9.2 Naruszenie innych zobowiązań

- (a) Emitent nie wykonał lub nienależycie wykonał którekolwiek z zobowiązań wynikających lub związanych z Dokumentami Programu lub też zaistniały inne okoliczności, za które

Emitent w myśl Dokumentów Programu ponosi odpowiedzialność lub w ciągu 10 (słownie: dziesięciu) Dni Roboczych od dnia powiadomienia Emitenta o powstałym naruszeniu, naruszenie to nie zostało usunięte.

- (b) Emitent nie zawiadomił Obligatariuszy zgodnie z punktem 16 (Zawiadomienia) o wystąpieniu zdarzenia stanowiącego Podstawę Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu lub Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania.

9.3 **Orzeczenia**

Jedno lub więcej prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 10% skonsolidowanych Kapitałów Własnych Emitenta wykazanych w ostatnio opublikowanym zaudytowanym rocznym lub przejrzanym półrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta, zasądzonych od Emitenta lub jakiegokolwiek inne orzeczenie (nie tylko dotyczące płatności sumy pieniężnej) zostało wydane w stosunku do Emitenta lub dotyczyło Emitenta i zasądzone kwoty nie zostały zapłacone w terminie 5 (słownie: pięciu) Dni Roboczych od dnia wydania odpowiedniego prawomocnego orzeczenia lub ostatecznej decyzji administracyjnej lub w terminie wskazanym w takim prawomocnym orzeczeniu lub ostatecznej decyzji administracyjnej.

9.4 **Zaprzestanie prowadzenia działalności**

Emitent zaprzestał prowadzenia w całości lub w części podstawowej działalności gospodarczej lub istnieje uzasadniona groźba takiego zdarzenia.

9.5 **Wskaźnik Finansowy**

Którykolwiek wymóg punktu 11 (Wskaźniki finansowe) niniejszych Podstawowych Warunków Emisji nie został spełniony.

9.6 **Wykonanie zabezpieczenia**

Osoba, na rzecz której ustanowiono zabezpieczenie umowne na jakimkolwiek składniku majątku Emitenta w wyniku niedokonania przez Emitenta świadczenia wynikającego z umowy przejęła posiadanie przedmiotu zabezpieczenia lub w inny sposób rozpoczęła egzekucję z zabezpieczenia, gdzie łączna wartość świadczeń była wyższa niż równowartość 10% skonsolidowanych Kapitałów Własnych Emitenta wykazanych w ostatnio opublikowanym zaudytowanym rocznym lub przejrzanym półrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta (przy czym kwota w walucie obcej będzie obliczona według średniego kursu NBP z dnia niedokonania w terminie płatności).

9.7 **Egzekucja**

W odniesieniu do jakiegokolwiek składnika majątku Emitenta lub jakiegokolwiek podmiotu Grupy Kapitałowej Emitenta została rozpoczęta egzekucja, w trybie postępowania egzekucyjnego lub w jakikolwiek inny sposób (w tym prowadzona w związku z zastawem rejestrowym, lub zabezpieczeniem finansowym ustanowionym przez Emitenta lub podmiot Grupy Kapitałowej Emitenta), która nie została umorzona, uchylona lub w jakikolwiek inny sposób udaremniona w ciągu 120 dni od dnia jej rozpoczęcia i dotyczy łącznej dochodzonej kwoty przekraczającej równowartość 10% skonsolidowanych Kapitałów Własnych Emitenta wykazanych w ostatnio opublikowanym zaudytowanym rocznym lub przejrzanym półrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta.

9.8 Czynność zmierzająca do podziału Emitenta

Właściwy organ korporacyjny Emitenta podjął uchwałę wyrażającą zgodę na (lub nastąpiło którekolwiek ze zdarzeń opisanych poniżej):

- (a) podział Emitenta;
- (b) połączenie Emitenta ze spółką inną niż spółka należąca do Grupy Kapitałowej Emitenta, która to spółka z Grupy Kapitałowej Emitenta prowadzi działalność gospodarczą zbieżną z podstawową działalnością gospodarczą Emitenta określoną na Datę Emisji;
- (c) przekształcenie Emitenta.

9.9 Zabezpieczenie Papierów Dłużnych

- (a) Z zastrzeżeniem punktu 9.9(b) poniżej, zostało ustanowione przez Emitenta lub członka Grupy Kapitałowej Emitenta jakiegokolwiek Zabezpieczenie w celu zabezpieczenia Papierów Dłużnych (innych niż Obligacje).
- (b) Podstawa Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu na podstawie punktu 9.9(a) nie wystąpi, jeżeli:
 - (i) jednocześnie ustanowione zostanie takie samo Zabezpieczenie na tych samych aktywach i o takim samym lub wyższym pierwszeństwie zaspokojenia na zabezpieczenie Obligacji; lub
 - (ii) Zabezpieczenie zostało ustanowione jako zabezpieczenie obligacji niepodlegających wprowadzeniu do obrotu na rynku regulowanym lub w ASO, emitowanych do łącznej wartości nominalnej (wyemitowanych i niewykupionych obligacji) wynoszącej 40.000.000 PLN, objętych przez podmiot finansujący wszystkie obligacje.

9.10 Rozporządzenie

Emitent dokonał w ramach pojedynczej transakcji lub kilku powiązanych lub kilku niepowiązanych transakcji, zawartych dobrowolnie lub pod przymusem, sprzedaży, przeniesienia, najmu/dzierżawy lub innego zbycia lub rozporządzenia całości lub części swojego majątku o łącznej wartości przekraczającej 3% skonsolidowanych Kapitałów Własnych Emitenta wykazanych w ostatnio opublikowanym zaudytowanym rocznym lub przejrzanym półrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta („**Rozporządzenie**”), chyba że takie Rozporządzenie: (i) nastąpiło na warunkach powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym, a zbywany majątek według swojej wartości rynkowej został zastąpiony innymi aktywami o takiej samej lub zbliżonej wartości rynkowej lub za zbywany majątek została zapłacona rynkowa cena sprzedaży lub została zagwarantowana zapłata takiej ceny sprzedaży, lub (ii) było związane z przedmiotem działalności Emitenta wynikającym z wyciągu z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego dla Emitenta.

9.11 Wykluczenie akcji z notowań

Akcje w kapitale zakładowym Emitenta zostały wykluczone lub wycofane z obrotu na rynku regulowanym (rynku podstawowym) prowadzonym przez GPW, lub obrót nimi został zawieszony z uwagi na brak

realizacji przez Emitenta obowiązków informacyjnych wynikających z odpowiednich przepisów prawa lub regulacji rynku na którym są notowane.

9.12 **Zaprzestanie notowań Obligacji**

Papiery Dłużne (w tym Obligacje), po ich dopuszczeniu do obrotu na Rynku Regulowanym zostały wykluczone z obrotu na Rynku Regulowanym, ewentualnie po ich wprowadzeniu do obrotu na ASO zostały wykluczone z obrotu na ASO, lub obrót nimi został zawieszony z uwagi na brak realizacji przez Emitenta obowiązków informacyjnych wynikających z odpowiednich przepisów prawa lub regulacji Rynku Regulowanego lub ASO.

10. **OPODATKOWANIE**

- 10.1 Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane z uwzględnieniem potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych jeśli wynikają one z mocy przepisów wydanych w Rzeczypospolitej Polskiej w odniesieniu do Obligacji.
- 10.2 Certyfikat Rezydencji powinien być przekazywany do Agenta Emisji albo po dniu rejestracji Obligacji w KDPW do Podmiotu Prowadzącego Rachunek w terminach przewidzianych w regulacjach odpowiednio Agenta Emisji albo danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek oraz w terminie zgłoszenia Żądania Wcześniejszego Wykupu lub Zawiadomienia o Wcześniejszym Wykupie. W razie niedostarczenia przez Obligatariusza w wymaganych terminach Certyfikatu Rezydencji, podatek zostanie odprowadzony w pełnej wysokości, bez uwzględnienia mających zastosowanie umów o unikaniu podwójnego opodatkowania.
- 10.3 Obligatariusz zobowiązany jest dostarczyć Agentowi Emisji albo po dniu rejestracji Obligacji w KDPW odpowiedniemu Podmiotowi Prowadzącemu Rachunek wszelkie informacje wymagane przez obowiązujące przepisy prawa w związku z płatnością Podatku Dochodowego.
- 10.4 Postanowienia zawarte w niniejszym punkcie 10 (Opodatkowanie) będą miały zastosowanie, o ile nie będą sprzeczne z obowiązującymi w danym czasie przepisami prawa.

11. **WSKAŹNIKI FINANSOWE**

11.1 **Wskaźniki Finansowe**

- (a) Emitent zapewni, że w czasie od Daty Emisji do Daty Wykupu Wskaźnik Dźwigni Finansowej nie będzie wyższy niż 1,2.
- (b) Emitent zapewni, że w czasie od Daty Emisji do Daty Wykupu Wskaźnik Kapitałów Własnych nie będzie niższy niż 30%.

11.2 **Obliczanie wskaźników**

- (a) Wskaźniki Finansowe będą obliczane i testowane w Dniu Obliczenia, na podstawie ostatnich rocznych, półrocznych lub kwartalnych skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej Emitenta.
- (b) Wszelkie informacje finansowe mają i winny mieć postać danych skonsolidowanych i być przygotowane zgodnie z MSSF.

- (c) Na potrzeby niniejszych Podstawowych Warunków Emisji wszystkie kwoty wyrażone w innych walutach niż PLN będą przeliczane na PLN zgodnie ze średnim kursem wymiany Narodowego Banku Polskiego ogłaszanym na dany dzień bilansowy.
- (d) Emitent będzie przekazywał zgodnie z punktem 17.2 (Świadectwo Zgodności) Obligatariuszom Świadectwo Zgodności zawierające informację o wysokości Wskaźników Finansowych.
- (e) Każde Świadectwo Zgodności będzie zawierać, między innymi, obliczenia, co do zgodności z punktem 11 (Wskaźniki finansowe) niniejszych Podstawowych Warunków Emisji.
- (f) Każde Świadectwo Zgodności powinno zostać podpisane zgodnie z zasadami reprezentacji Emitenta.

11.3 Definicje

W niniejszych Podstawowych Warunkach Emisji:

„**Dzień Obliczenia**” oznacza poczynając od Pierwszej Daty Obliczenia, każdą z następujących dat: 31 marca, 30 czerwca, 30 września oraz 31 grudnia każdego roku do daty, w której wszystkie Obligacje zostaną w całości wykupione (lecz bez tego dnia);

„**Kapitały Własne**” oznacza kapitał własny w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości;

„**MSSF**” oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej;

„**Pierwsza Dzień Obliczenia**” oznacza dla danego Wskaźnika Finansowego dzień wskazany w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej;

„**Środki Pieniężne**” oznaczają środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz inne aktywa finansowe, w tym należności z tytułu kaucji na zabezpieczenie Zadłużenia Finansowego i środki pieniężne zgromadzone na otwartych mieszkaniowych rachunkach powierniczych w rozumieniu Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, z wyłączeniem:

- (a) aktywów finansowych, w których podmiotami zobowiązanymi są podmioty inne niż skarb państwa i banki;
- (b) aktywów finansowych (innych niż skarbowe) bez możliwości upłynnienia w okresie jednego miesiąca, w tym np. certyfikaty depozytowe banków;
- (c) aktywów o ograniczonej możliwości dysponowania, w tym np. depozytów i papierów wartościowych będących przedmiotem Zabezpieczenia innego niż Zabezpieczenie Zadłużenia Finansowego;
- (d) środków pieniężnych na zamkniętych mieszkaniowych rachunkach powierniczych w rozumieniu Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, o ile nie stanowią one Zabezpieczenia Zadłużenia Finansowego;

„**Ustawa o Ochronie Praw Nabywcy**” oznacza ustawę z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 1177, z późniejszymi zmianami);

„**Wskaźnik Dźwigni Finansowej**” oznacza stosunek skonsolidowanego Zadłużenia Finansowego Netto do Kapitałów Własnych Grupy Kapitałowej Emitenta;

„**Wskaźnik Kapitałów Własnych**” oznacza stosunek Kapitałów Własnych Grupy Kapitałowej Emitenta do wartości aktywów Grupy Kapitałowej Emitenta;

„**Wskaźniki Finansowe**” oznacza Wskaźnik Dźwigni Finansowej oraz Wskaźnik Kapitałów Własnych;

„**Zadłużenie Finansowe**” ma znaczenie nadane w punkcie 1.1 Podstawowych Warunków Emisji;

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

12. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

12.1 Postanowienia Ogólne

- (a) Obligatariusze mogą uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy na warunkach określonych w Podstawowych Warunkach Emisji i Ustawie o Obligacjach.
- (b) Z zastrzeżeniem poniższych postanowień, zasady zwoływania i organizacji Zgromadzenia Obligatariuszy oraz zasady podejmowania Uchwał Zgromadzenia Obligatariuszy określa Ustawa o Obligacjach. Udział Obligatariuszy w Zgromadzeniu Obligatariuszy może być realizowany przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. Wykorzystywane środki komunikacji elektronicznej powinny zapewniać Obligatariuszom w szczególności:
 - (i) dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym wszystkich osób uczestniczących w Zgromadzeniu Obligatariuszy, w ramach której mogą one wypowiadać się w toku obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, przebywając w innym miejscu niż miejsce obrad Zgromadzenia Obligatariuszy; oraz
 - (ii) wykonywanie osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu przed lub w toku Zgromadzenia Obligatariuszy.
- (c) W przypadku Obligatariusza lub Obligatariuszy zamierzających uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, udział takiego Obligatariusza w Zgromadzeniu Obligatariuszy będzie możliwy po weryfikacji tożsamości takiego Obligatariusza lub Obligatariuszy przez przewodniczącego Zgromadzenia Obligatariuszy. Przewodniczący po weryfikacji tożsamości takiego Obligatariusza lub Obligatariuszy sporządza listę Obligatariuszy biorących udział oraz głosujących podczas Zgromadzenia Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. Lista stanowi załącznik do protokołu Zgromadzenia Obligatariuszy.
- (d) Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawach:
 - (i) Postanowień Kwalifikowanych:

- (A) w przypadku Obligacji nie wprowadzonych na Rynek Regulowany /do ASO – zapadają większością $\frac{3}{4}$ głosów obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy;
- (B) w przypadku Obligacji wprowadzonych na Rynek Regulowany /do ASO – wymagają zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy;
- (ii) jakiegokolwiek zmiany Warunków Emisji innej niż zmiana Postanowień Kwalifikowanych, zapadają większością $\frac{3}{4}$ głosów obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy;
- (iii) obniżenie wartości nominalnej Obligacji wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy;
- (iv) innych niż wymienione w punkcie 12.1(d)(i), 12.1(d)(ii) oraz 12.1(d)(iii), w tym w sprawach:
 - (A) stwierdzenia, że dane zdarzenie opisane w punkcie 9 (Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu) niniejszych Podstawowych Warunków Emisji stanowi podstawę do złożenia Zawiadomienia o Wcześniejszym Wykupie; lub
 - (B) podjęcia Uchwały a Priori,

zapadają bezwzględną większością głosów obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy.

- (e) Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy są podejmowane w głosowaniu tajnym, w formie pisemnej lub poprzez aklamację (według decyzji przewodniczącego Zgromadzenia Obligatariuszy).
- (f) Zgromadzenie Obligatariuszy odbywa się w Warszawie (pod adresem wskazanym przez Emitenta w zawiadomieniu, publikowanym na Stronie Internetowej Emitenta zgodnie z punktem 12.2(d)), nie później niż 28 dni od daty Ogłoszenia o Zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy.
- (g) Zgromadzenie Obligatariuszy może podejmować uchwały w innych niż Postanowienia Kwalifikowane sprawach, związanych z Obligacjami i Dokumentami Programu, w tym w szczególności w sprawach dotyczących wcześniejszego wykupu Obligacji, zgodnie z Warunkami Emisji.
- (h) Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy są wiążące dla wszystkich Obligatariuszy, w tym także tych Obligatariuszy, którzy nie uczestniczyli w Zgromadzeniu Obligatariuszy, głosowali przeciwko uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy lub nabyli Obligacje po dniu, w którym została podjęta uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy.

12.2 Zwołanie Zgromadzenia Obligatariuszy

- (a) Obligatariusze reprezentujący co najmniej $\frac{1}{10}$ Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji mogą żądać zwołania (wraz z podaniem uzasadnienia) w ciągu 14 dni Zgromadzenia Obligatariuszy („**Uprawnieni Obligatariusze**”).

- (b) Uprawnieni Obligatariusze kierują żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy („**Żądanie Zwołania ZO**”) do Emitenta na adres email: biuro@develia.pl, w formie elektronicznej, zasadniczo zgodnej ze wzorem stanowiącym Załącznik 3 (Wzór Żądania Zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy) do Podstawowych Warunków Emisji, załączając dokument wystawiony zgodnie z Ustawą o Obrocie potwierdzający, iż Obligatariusz jest posiadaczem Obligacji albo, w przypadku Obligacji zapisanych w Ewidencji zaświadczenie, o którym mowa w art. 55 ust. 1a Ustawy o Obligacjach, a następnie oryginał Żądania Zwołania ZO przekazując Emitentowi.
- (c) W przypadku, o którym mowa w punkcie 12.2(a) niniejszych Podstawowych Warunków Emisji, Emitent w terminie 2 Dni Roboczych od otrzymania Żądania Zwołania ZO, opublikuje na Stronie Internetowej Emitenta oświadczenie, w którym poda liczbę oraz łączną wartość nominalną Obligacji, których posiadaczami są podmioty z grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o Rachunkowości („**Oświadczenie Emitenta**”).
- (d) W przypadku, o którym mowa w punkcie 12.2(a) niniejszych Podstawowych Warunków Emisji, jeżeli na podstawie Oświadczenia Emitenta okaże się, że Żądanie Zwołania ZO zostało złożone przez 1/10 Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji, Emitent opublikuje tę informację na Stronie Internetowej Emitenta.
- (e) Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje się w trybie ogłoszenia, zawierającego informację o dacie, godzinie i miejscu Zgromadzenia Obligatariuszy, a także o proponowanym porządku obrad i miejscu składania świadectw depozytowych. Ogłoszenie może zawierać także inne informacje niezbędne do podjęcia przez obligatariuszy decyzji o uczestniczeniu w Zgromadzeniu Obligatariuszy (w tym informacje o sposobie uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy i wykonywania głosu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej). Dzień ogłoszenia o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy jest jednocześnie datą zwołania tego Zgromadzenia Obligatariuszy.

13. PRZEDAWNIENIE

Roszczenia wynikające z Obligacji przedawniają się z upływem 10 lat.

14. PRAWO WŁAŚCIWE

Zobowiązania wynikające z Obligacji podlegają prawu polskiemu.

15. FUNKCJA AGENTA TECHNICZNEGO, AGENTA KALKULACYJNEGO, FIRMY INWESTYCYJNEJ

- 15.1 W sprawach związanych z Obligacjami, Firma Inwestycyjna, Agent Techniczny, Agent Emisji oraz Agent Kalkulacyjny działają wyłącznie na zlecenie Emitenta i nie ponoszą żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Kwot do Zapłaty, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji. Firma Inwestycyjna ani Agent Techniczny ani Agent Kalkulacyjny ani Agent Emisji nie pełnią funkcji banku reprezentanta w rozumieniu art. 78 Ustawy o Obligacjach, ani nie są zobowiązani do reprezentowania Obligatariuszy wobec Emitenta, w związku z wykonywanymi funkcjami.

15.2 **Firma Inwestycyjna, Agent Techniczny, Agent Kalkulacyjny** oraz Agent Emisji w ramach prowadzonej działalności współpracują z Emitentem w zakresie różnych usług i posiadają informacje, które mogą być istotne w kontekście sytuacji finansowej Emitenta oraz jego możliwości wywiązywania się z zobowiązań wynikających z Obligacji, jednakże nie są uprawnieni do ich udostępniania Obligatariuszom, chyba że Emitent wyraźnie wskaże dokumenty i informacje, które mają być przekazane Obligatariuszom w związku z Obligacjami i pełnieniem funkcji Firmy Inwestycyjnej, Agenta Technicznego, Agenta Kalkulacyjnego oraz Agenta Emisji. Wykonywanie przez Firmy Inwestycyjnej, Agenta Technicznego, Agenta Kalkulacyjnego oraz Agenta Emisji określonych czynności w związku z Obligacjami oraz pełnienie określonych funkcji w związku z Obligacjami nie uniemożliwia Firmy Inwestycyjnej, Agenta Technicznego, Agenta Kalkulacyjnego oraz Agenta Emisji oraz ich podmiotom zależnym lub stowarzyszonym a także grupom kapitałowym, do których należą, świadczenia Emitentowi innych usług, doradzania Emitentowi lub współpracy z Emitentem w każdym innym dowolnym zakresie lub formie.

15.3 W przypadku niedokonania płatności przez Emitenta:

- (a) w przypadku Obligacji wpisanych do Ewidencji, Agent Emisji wyda każdemu Obligatariuszowi na jego pisemne żądanie dokument, w którym stwierdzi brak płatności lub dokonanie częściowej płatności z tytułu Obligacji w dniu jej wymagalności, a Obligatariusze będą dochodzić swoich praw bezpośrednio od Emitenta przy zastosowaniu właściwych środków prawnych oraz procedury określonej w Podstawowych Warunkach Emisji. Agent Emisji nie jest zobowiązany do reprezentowania Obligatariuszy, asystowania przy jakimkolwiek roszczeniu lub żądaniu dokonania zapłaty w stosunku do Emitenta (jedynie uprawnionym do takiego działania jest Obligatariusz);
- (b) od dnia rejestracji Obligacji w KDPW, Podmiot Prowadzący Rachunek, działając zgodnie ze swoimi wewnętrznymi regulacjami, wyda każdemu Obligatariuszowi zapisanemu na prowadzonym przez niego Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczym, na jego pisemne żądanie dokument, w którym stwierdzi brak płatności lub dokonanie częściowej płatności z tytułu Obligacji w dniu jej wymagalności (lub inny dokument wykazujący właściwie brak płatności lub dokonanie częściowej płatności z tytułu Obligacji w dniu jej wymagalności), a Obligatariusze będą dochodzić swoich praw bezpośrednio od Emitenta przy zastosowaniu właściwych środków prawnych oraz procedury określonej w Podstawowych Warunkach Emisji.

15.4 Firmy Inwestycyjnej, Agenta Technicznego, Agenta Kalkulacyjnego oraz Agenta Emisji nie dokonuje oceny korzyści ani ryzyka inwestycji w Obligacje i nie ponosi odpowiedzialności za żadną stratę ani szkodę poniesioną przez Obligatariuszy w związku z nabyciem Obligacji.

16. ZAWIADOMIENIA

16.1 Wszelkie zawiadomienia (w tym treść protokołów zawierających Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy oraz Świadectw Zgodności) kierowane będą do Obligatariusza przez podanie ich do publicznej wiadomości przez Emitenta poprzez:

- (a) ich publikację na Stronie Internetowej Emitenta; oraz dodatkowo

- (b) zgodnie z obowiązującymi przepisami (w tym regulacjami Rynku Regulowanego/ASO), w formie raportów bieżących (jeżeli Emitent jest zobowiązany do publikowania raportów bieżących na podstawie odrębnych przepisów).

16.2 Wszelkie zawiadomienia kierowane do Emitenta lub Firmy Inwestycyjnej, Agenta Technicznego, Agenta Kalkulacyjnego oraz Agenta Emisji będą uważane za doręczone, jeżeli zostały wysłane listem poleconym lub pocztą kurierską pod adres siedziby odpowiednio Firmy Inwestycyjnej, Agenta Technicznego, Agenta Kalkulacyjnego, Agenta Emisji lub Emitenta oraz gdy podmiot wysyłający takie zawiadomienie otrzyma potwierdzenie jego doręczenia.

17. OBOWIĄZKI INFORMACYJNE ORAZ MATERIAŁY PRZECHOWYWANE

17.1 Sprawozdania Finansowe

- (a) Emitent dostarczy Obligatariuszom zgodnie z punktem 16.1 Podstawowych Warunków Emisji roczne, półroczne oraz kwartalne sprawozdania finansowe Emitenta i Grupy Kapitałowej Emitenta w terminach przewidzianych w przepisach dotyczących obowiązków informacyjnych spółek publicznych.
- (b) W przypadku gdy Emitent przestanie być spółką publiczną, Emitent będzie udostępniał Obligatariuszom roczne, półroczne oraz kwartalne sprawozdania finansowe Emitenta i Grupy Kapitałowej Emitenta na zasadach na jakich spółki publiczne udostępniają sprawozdania finansowe, poprzez publikację na Stronie Internetowej Emitenta.

17.2 Świadcstwo Zgodności

Emitent dostarczy Obligatariuszom zgodnie z punktem 16.1 Podstawowych Warunków Emisji Świadcstwo Zgodności nie później niż w terminie 20 dni od dnia opublikowania kwartalnych, półrocznych oraz rocznych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej Emitenta stanowiących podstawę obliczenia Wskaźników Finansowych, przy czym przekazanie Świadcstwa Zgodności musi nastąpić przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego rozpoczynającego się po publikacji ostatniego sprawozdania finansowego.

17.3 Informacje

Emitent zawiadomi Obligatariuszy zgodnie z punktem 16.1 Podstawowych Warunków Emisji, o każdym zdarzeniu stanowiącym Podstawę Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu lub Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania (i ewentualnych działaniach podjętych w celu naprawy tego stanu rzeczy) niezwłocznie oraz nie później niż 5 Dni Robocze po powzięciu wiadomości o jego wystąpieniu.

17.4 Materiały Przechowywane

Emitent będzie publikował Materiały Przechowywane na Stronie Internetowej Emitenta. Materiały Przechowywane przekazane przez Emitenta w postaci wydruków, do czasu upływu przedawnienia roszczeń wynikających z Obligacji znajdują się w siedzibie Agenta Dokumentacyjnego.

18. NOTOWANIE OBLIGACJI NA RYNKU REGULOWANYM

Emitent wprowadzi Obligacje do notowań na Rynku Regulowanym do dnia wskazanego w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii, z zastrzeżeniem, że w przypadku, jeśli po zakończeniu przyjmowania zapisów nie zostaną spełnione warunki dopuszczenia Obligacji na Rynek Regulowany, Zarząd Spółki

podejmie decyzję o zmianie rynku notowania Obligacji z Rynku Regulowanego prowadzonego przez GPW,
na Alternatywny System Obrotu w ramach systemu Catalyst.

Wystawiono – miejsce, data i podpis osoby
upoważnionej do reprezentacji
DEVELIA S.A.

ZAŁĄCZNIK 1
DO PODSTAWOWYCH WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI
WZÓR ŚWIADECTWA ZGODNOŚCI

ŚWIADECTWO ZGODNOŚCI

[MIEJSCOWOŚĆ], [DATA]

Od: DEVELIA S.A.

Do: Obligatariusze Obligacji serii [●]

Dotyczy: Obligacji serii [●] emitowanych przez DEVELIA S.A. („**Emitent**”) na podstawie podstawowych warunków emisji z dnia [●] 2022 roku („**Warunki Emisji**”), w ramach programu emisji obligacji do kwoty 150.000.000 złotych.

Odwołujemy się do Podstawowych Warunków Emisji. Niniejsze pismo jest Świadectwem Zgodności. Wszelkie terminy w niniejszym Świadectwie Zgodności pisane wielką literą, a niezdefiniowane w nim odmiennie, mają znaczenie nadane im w Podstawowych Warunkach Emisji stanowiących część Prospektu.

Potwierdzamy, że na dzień [●] roku wysokość:

1. Wskaźnika Dźwigni Finansowej wynosi: [●],
2. Wskaźnika Kapitałów Własnych wynosi: [●].

Wskaźnik	Wzór wskaźnika	Pozycja ze sprawozdania finansowego	Dane liczbowe w tys. PLN	Wartość wskaźnika	Wskaźnik w wymaganym przedziale
Wskaźnik Dźwigni Finansowej					[tak]/[nie]
Wskaźnik Kapitałów Własnych					[tak]/[nie]

[Potwierdzamy jednocześnie, że nie występuje Podstawa Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu ani Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania.]¹

¹ Jeżeli nie można złożyć takiego oświadczenia, należy podać Podstawę Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu, Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania, Istotną Negatywną Zmianę lub inne zdarzenie, które może powodować wcześniejszą wymagalność Obligacji oraz ewentualne kroki, jakie podjęto w celu ich naprawienia.

[W kwocie Zadłużenia Finansowego nie wykazano zadłużenia z tytułu zobowiązań wynikających z opłat za użytkowanie wieczyste lub opłat z tytułu przekształcenia użytkowania wieczystego we własność definiowanych jako zobowiązania leasingowe zgodnie z MSSF 16 w łącznej kwocie [●] PLN.]

Podpis:

[osoby uprawnione do reprezentacji Emitenta]

ZAŁĄCZNIK 2
DO PODSTAWOWYCH WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI
WZÓR ŻĄDANIA ZWOŁANIA ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY
ŻĄDANIE ZWOŁANIA ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

[MIEJSCOWOŚĆ], [DATA]

Od: [●]
Do: DEVELIA S.A.
Z kopią do: Firmy Inwestycyjnej
Dotyczy: Obligacji serii [●] emitowanych przez DEVELIA S.A. („**Emitent**”) na podstawie Podstawowych Warunków Emisji z dnia [●] roku („**Warunki Emisji**”), w ramach programu emisji obligacji do kwoty 150.000.000 złotych.

Szanowni Państwo,

W związku z punktem 12.2 (*Zwołanie Zgromadzenia Obligatariuszy*) Warunków Emisji, niniejszym składamy żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy w terminie 14 dni od dnia otrzymania niniejszego pisma.

Zgodnie z art. 50 ust. 3 Ustawy o Obligacjach wyjaśniamy, że *[wskazać uzasadnienie żądania zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy]*

Niniejsze Żądanie Zwołania ZO, składane jest w trybie punktu 12.2(b) Warunków Emisji.

Wszelkie terminy pisane wielką literą, a niezdefiniowane inaczej w niniejszym piśmie mają znaczenie nadane im w Podstawowych Warunkach Emisji stanowiących część Prospektu.

Z poważaniem,

W imieniu [Obligatariuszy]

Podpis:

[osoby uprawnione do reprezentacji]

Załącznik: dokument wystawiony zgodnie z Ustawą o Obrocie potwierdzający, iż Obligatariusz jest posiadaczem Obligacji albo, w przypadku Obligacji zapisanych w Ewidencji zaświadczenie, o którym mowa w art. 55 ust. 1a Ustawy o Obligacjach

23.5. Wzór formularza ostatecznych warunków danej serii

OSTATECZNE WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII [•]

DEVELIA S.A.

[Miejscowość], [Data]

Niniejszy dokument określa ostateczne warunki emisji dla obligacji wskazanych poniżej, emitowanych przez **Develia Spółka Akcyjna** z siedzibą we Wrocławiu, adres: ul. Powstańców Śląskich 2-4, 53-333 Wrocław, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000253077, NIP: 8992562750, REGON: 020246398, o kapitale zakładowym w wysokości 447.558.311,00 zł (słownie: czterysta czterdzieści siedem milionów pięćset pięćdziesiąt osiem tysięcy trzysta jednaście złotych), wpłaconym w całości („**Spółka**”).

Obligacje serii [•] („**Obligacje**”) emitowane są w ramach Programu Emisji Obligacji do kwoty 150.000.000 PLN na podstawie uchwały Zarządu Spółki z dnia 08 lipca 2022 r. w sprawie ustanowienia Publicznego Programu Emisji Obligacji oraz uchwały Rady Nadzorczej z dnia 11 lipca 2022 roku w sprawie zatwierdzenia Publicznego Programu Emisji Obligacji oraz uchwały Zarządu Spółki z dnia [•] w sprawie zatwierdzenia Ostatecznych Warunków w odniesieniu do Obligacji („**Ostateczne Warunki Obligacji**”) („**Program**”, „**Uchwały o Programie**”) i uchwały Rady Nadzorczej Spółki z dnia [•] w sprawie zgody na emisję obligacji serii [•]. Prospekt podstawowy sporządzony przez Spółkę w związku z emisją Obligacji w ramach Programu został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu [•] 2022 roku („**Prospekt**”).

Niniejsze Ostateczne Warunki Obligacji należy interpretować w związku z Prospektem i ewentualnymi suplementami do Prospektu i komunikatami aktualizującymi.

Prospekt, zawierający podstawowe warunki emisji Obligacji, wraz z ewentualnymi suplementami oraz komunikatami aktualizującymi do Prospektu został udostępniony do publicznej wiadomości w formie elektronicznej na stronie internetowej Spółki ([www.\[.\]develia\[.\]pl](http://www.[.]develia[.]pl)) oraz dodatkowo, w celach informacyjnych na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www.\[.\]michaelstrom\[.\]pl](http://www.[.]michaelstrom[.]pl)).

Spółka zwraca uwagę na konieczność łącznej interpretacji Prospektu i niniejszych Ostatecznych Warunków Obligacji w celu uzyskania pełnych informacji wraz z ewentualnymi suplementami do Prospektu i komunikatami aktualizującymi.

Do niniejszych Ostatecznych Warunków Obligacji załączone zostało podsumowanie Prospektu dotyczące emisji Obligacji.

Informacje zawarte w niniejszym dokumencie stanowią ostateczne warunki dla Obligacji w nim opisanych w rozumieniu Rozporządzenia prospektowego, a także stanowią szczegółowe warunki emisji Obligacji danej serii oraz ostateczne warunki oferty danej serii Obligacji w rozumieniu Uchwał o Programie.

Wszelkie wyrażenia pisane w niniejszym dokumencie wielką literą, niezdefiniowane inaczej w niniejszym dokumencie, mają znaczenie przypisane im w Prospekcie.

1. INFORMACJE DOTYCZĄCE OFERTY PUBLICZNEJ OBLIGACJI

Oznaczenie serii:	[•]
Maksymalna liczba oferowanych Obligacji:	do [•]
Wartość Nominalna jednej Obligacji:	1.000 PLN
Maksymalna łączna Wartość Nominalna Obligacji:	do [•] PLN ([•] złotych).
Cena Emisyjna:	[jest stała i równa Wartości Nominalnej] / [jest uzależniona od dnia złożenia zapisu i wynosi: Dzień złożenia zapisu Cena emisyjna (PLN) [•] [•]
Minimalna wielkość zapisu:	[•]
Miejsca przyjmowania zapisów:	[•]
Podmiot dokonujący technicznego przydziału Obligacji:	[Firma Inwestycyjna]
Zasady redukcji zapisów:	[•]
Rodzaj Inwestorów, do których kierowana jest Oferta:	[•]

2. TERMINY ZWIĄZANE Z OFERTĄ OBLIGACJI

Termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów:	[•]
Termin zakończenia przyjmowania zapisów:	[•]
Przewidywany termin przydziału:	[•]
Przewidywany Dzień Emisji:	[•]
Przewidywany termin podania wyników Oferty do publicznej wiadomości:	[•]
Przewidywany termin dopuszczenia Obligacji do obrotu:	[•]

Ponadto w sytuacji, o której mowa w art. 23 ust. 2 i 2a Rozporządzenia Prospektowego, w przypadku gdy suplement, o którym mowa w art. 23 ust. 1 Rozporządzenia Prospektowego, jest udostępniany do publicznej wiadomości po rozpoczęciu subskrypcji, osoba, która złożyła zapis przed udostępnieniem suplementu, może uchylić się od skutków prawnych złożonego zapisu, pod warunkiem, że nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność odnosząca się do informacji zawartych w Prospekcie, które mogą wpłynąć na ocenę Obligacji wystąpiły lub zostały

zauważone przed zakończeniem oferty Obligacji danej serii. Uchylenie się od skutków prawnych zapisu następuje przez oświadczenie złożone na piśmie w dowolnym punkcie obsługi klienta firmy inwestycyjnej, która przyjęła zapis na Obligacje, do dnia 31 grudnia 2022 r. w terminie trzech dni roboczych, a od dnia 1 stycznia 2023 r. w terminie dwóch dni roboczych od dnia udostępnienia do publicznej wiadomości suplementu, o ile Emitent nie wyznaczy terminu dłuższego. Szczegółowe zasady odstąpienia od zapisu będą każdorazowo przedstawiane w suplementcie. W związku z powyższym Emitent może dokonać przydziału Obligacji nie wcześniej niż po upływie terminu do uchylenia się przez inwestora od skutków prawnych złożonego zapisu.

3. INFORMACJE DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI

Niniejsze informacje zawierające szczegółowe warunki emisji Obligacji powinny być czytane łącznie z podstawowymi warunkami emisji Obligacji („**Podstawowe Warunki Emisji**”) zawartymi w rozdziale „**Podstawowe Warunki Emisji Obligacji**” Prospektu. Niniejsze informacje zawierające szczegółowe warunki emisji Obligacji łącznie z Podstawowymi Warunkami Emisji stanowią warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 5 Ustawy o Obligacjach.

Terminy pisane dużą literą mają znaczenie nadane im w Podstawowych Warunkach Emisji.

Numer serii: [●]
 Wstępny kod ISIN: [[●] o ile będzie znany]
 Daty Płatności Odsetek:

Numer Okresu Odsetkowego	Dzień Płatności Odsetek dla Okresu Odsetkowego wskazanego w Kolumnie 1
Kolumna 1	Kolumna 2
1	[●]
2	[●]
3	[●]
4	[●]
5	[●]
6	[●]
7	[●]
[●]	[●]

Premia oraz dni realizacji Opcji Emitenta
 Wcześniejszego Wykupu:

Dzień Płatności Odsetek, w którym może być wykonana Opcja Emitenta Wcześniejszego Wykupu	Premia (% wartości nominalnej jednej Obligacji)
[[●]]roku	[[●]]% wartości nominalnej jednej Obligacji
[[●]]roku	[[●]]% wartości nominalnej jednej Obligacji

Dzień Wykupu: [●]

Maksymalna liczba Obligacji emitowanych w danej serii: do [●]

Łączna maksymalna wartość nominalna Obligacji emitowanych w danej serii: do [●]

Oprocentowanie: [stałe / zmienne]

Stopa Procentowa dla Obligacji o stałym oprocentowaniu: [[●]]%/ nie dotyczy

Marża dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu: [[●]]%/ nie dotyczy

Okres Właściwego Depozytu dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu: [WIBOR dla [●] miesięcznych kredytów / nie dotyczy]

Przewidywane wpływy netto z emisji: [●]

Szacunkowe całkowite koszty emisji lub oferty: [●]

Przeznaczenie wpływów z Oferty: [●]

Podpis:

[osoby uprawnione do reprezentacji Emitenta]