

# MEMORANDUM INFORMACYJNE



## DL INVEST GROUP PM S.A. Z SIEDZIBĄ W KATOWICACH

sporządzone w związku z ofertą publiczną **24 999** obligacji na okaziciela **serii L**  
spółki **DL Invest Group PM S.A.** o jednostkowej wartości nominalnej **100,00 euro** każda  
oferowanych na podstawie art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie

PODSTAWOWE INFORMACJE DOTYCZĄCE INWESTYCJI			
RODZAJ INSTRUMENTU	OBLIGACJE	OCHRONA WPŁACONEGO KAPITAŁU	BRAK – ŚRODKI NIE SĄ OBJĘTE OCHRONĄ BANKOWEGO FUNDUSZU GWARANCYJNEGO ANI INNEGO SYSTEMU GWARANTOWANIA DEPOZYTÓW
ZMIENNOŚĆ STOPY ZWROTU W PLN	INWESTYCJA DOKONYWANA W WALUCIE OBCEJ. ZREALIZOWANA STOPA ZWROTU MOŻE RÓŻNIĆ SIĘ OD ZWROTU Z INWESTYCJI PRZELICZONEGO NA PLN.		
OPROCENTOWANIE	ZMIENNE: EURIBOR 3M + 5,0% (MARŻA PODSTAWOWA) + MARŻA DODATKOWA	OKRES DO WYKUPU OBLIGACJI	3 LATA LICZONE OD DNIA WARUNKOWEGO PRZYDZIAŁU OBLIGACJI, Z MOŻLIWOŚCIĄ WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU NA ŻĄDANIE EMITENTA
DNI PŁATNOŚCI ODSETEK	14 MAJA 2024 R., 14 SIERPNIA 2024 R., 14 LISTOPADA 2024 R., 14 LUTEGO 2025 R., 14 MAJA 2025 R., 14 SIERPNIA 2025 R., 14 LISTOPADA 2025 R., 14 LUTEGO 2026 R., 14 MAJA 2026 R., 14 SIERPNIA 2026 R., 14 LISTOPADA 2026 R., 14 LUTEGO 2027 R.		
MOŻLIWOŚĆ WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU NA ŻĄDANIE EMITENTA		ISTNIEJE, NA ZASADACH OPISANYCH W PKT. 13.4 WARUNKÓW EMISJI	
MOŻLIWOŚĆ WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA		ISTNIEJE, NA ZASADACH OPISANYCH W PKT. 13.3 WARUNKÓW EMISJI	
OBRÓT OBLIGACJAMI NA RYNKU WTÓRNYM	EMITENT BĘDZIE UBIEGAŁ SIĘ O WPROWADZENIE OBLIGACJI DO ASO CATALYST. EMITENT ZŁOŻY WNIOSEK O WPROWADZENIE OBLIGACJI DO OBROTU W ASO CATALYST DO DNIA 31 GRUDNIA 2024 R. NIE MA GWARANCJI, ŻE OBRÓT WTÓRNY OBLIGACJAMI ZOSTANIE ZAPEWNIONY. POSIADACZE OBLIGACJI POWINNI LICZYĆ SIĘ Z UTRUDNIENIAMI LUB BRAKIEM MOŻLIWOŚCI SPRZEDAŻY OBLIGACJI PRZED DNIEM WYKUPU. OGRANICZONA PŁYNNOŚĆ OBLIGACJI MOŻE W SZCZEGÓLNOŚCI WPŁYNAĆ NA MOŻLIWĄ DO UZYSKANIA CENĘ SPRZEDAŻY OBLIGACJI, KTÓRA MOŻE BYĆ ISTOTNIE NIŻSZA OD CENY, PO KTÓREJ OBLIGACJE ZOSTAŁY NABYTE.		

**Firma inwestycyjna:**

**NOBLE  
SECURITIES**  
DOM MAKLERSKI

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 utraty 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 należycie zdywersyfikowany. Zwraca się również uwagę inwestorów, że wycofanie się z inwestycji w obligacje przed upływem okresu na jaki zostały wyemitowane, czyli przed dniem ich 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.

**DATA SPORZĄDZENIA MEMORANDUM INFORMACYJNEGO: 1 LUTEGO 2024 R.**

## 1. WSTĘP

Niniejsze Memorandum informacyjne („**Memorandum**”, „**Memorandum Informacyjne**”) zostało przygotowane w związku z ofertą publiczną do 24 999 (słownie: dwadzieścia cztery tysiące dziewięćset dziewięćdziesiąt dziewięć) obligacji na okaziciela serii L o wartości nominalnej 100,00 (słownie: sto) euro każda („**Obligacje**”) spółki DL Invest Group PM S.A. z siedzibą w Katowicach („**Spółka**” lub „**Emitent**”).

Oferowanie papierów wartościowych odbywa się wyłącznie na warunkach i zgodnie z zasadami określonymi w Memorandum. Memorandum jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem zawierającym informacje o papierach wartościowych, ich ofercie i Emitencie.

## MEMORANDUM INFORMACYJNE

### I. Dane Emitenta

Firma:	DL INVEST GROUP PM Spółka Akcyjna
Kraj siedziby	Rzeczpospolita Polska
Siedziba:	Katowice
Adres siedziby:	ul. Wrocławska 54, 40-217 Katowice
Adres korespondencyjny:	ul. Wrocławska 54, 40-217 Katowice
Telefon:	+48 32 253 00 95
Strona internetowa:	<a href="http://www.dlinvest.pl">www.dlinvest.pl</a>
Adres poczty elektronicznej:	<a href="mailto:biuro@dlinvest.pl">biuro@dlinvest.pl</a>
Oznaczenie sądu rejestrowego	Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS:	0000434440
REGON:	241020540
NIP:	6252381542
KOD LEI:	259400589MIOZCTNZK54

### II. Dane oferującego

Nie występuje oferujący w rozumieniu art. 2 lit. i) Rozporządzenia 2017/1129.

### III. Informacje o tym, czy dane o wyemitowanych przez emitenta obligacjach, wysokości zobowiązań emitenta z tytułu tych papierów wartościowych oraz stopniu ich realizacji zostały udostępnione do publicznej wiadomości przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.

Emitent prawidłowo dokonał zgłoszenia do Rejestru Zobowiązań Emitentów prowadzonego przez KDPW danych o dotychczas wyemitowanych przez Emitenta obligacjach, wysokości zobowiązań wynikających z obligacji już wyemitowanych oraz stopniu ich realizacji. Powyższe informacje zostały udostępnione do publicznej wiadomości przez KDPW.

Obligatariusze oraz inne podmioty zainteresowane mają możliwość monitorowania bieżącego stanu zobowiązań Emitenta z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych po wejściu na, prowadzoną przez KDPW, stronę internetową rejestru zobowiązań emitentów. Rejestr Zobowiązań Emitentów dostępny jest pod adresem: <https://rze.info/>.

**IV. Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji papierów wartościowych**

Na podstawie Memorandum Informacyjnego oferowanych jest do 24 999 (słownie: dwadzieścia cztery tysiące dziewięćset dziewięćdziesiąt dziewięć) obligacji zwykłych na okaziciela serii L spółki DL Invest Group PM S.A. z siedzibą w Katowicach, o wartości nominalnej 100,00 (słownie: sto 00/100) euro każda i łącznej wartości nominalnej do 2 499 900,00 (słownie: dwa miliony czterysta dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy dziewięćset 00/100) euro.

**V. Nazwa (firma), siedziba i adres podmiotu udzielającego zabezpieczenia (gwarantującego), ze wskazaniem zabezpieczenia**

W ramach emisji Obligacji nie istnieje podmiot udzielający zabezpieczenia (gwarantujący).

W chwili rozpoczęcia emisji Obligacji, wierzytelności z Obligacji będą niezabezpieczone. Ustanowienie zabezpieczenia rozumiane jako dokonanie odpowiednich wpisów w dziale IV ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości 1 i Nieruchomości 2 nastąpi po rozpoczęciu emisji Obligacji.

**VI. Cena emisyjna (sprzedaży) oferowanych papierów wartościowych albo sposób jej ustalenia oraz tryb i termin udostępnienia ceny do publicznej wiadomości**

Cena emisyjna Obligacji wynosi 100,00 (słownie: sto 00/100) euro za jedną Obligację.

**VII. Określenie podstawy prawnej prowadzenia oferty publicznej na podstawie memorandum**

Zgodnie z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego, pod warunkiem udostępnienia memorandum informacyjnego, nie wymaga oferta publiczna papierów wartościowych, w wyniku której zakładane wpływy brutto emitenta lub oferującego na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 5 000 000 euro, i wraz z wpływami, które emitent lub oferujący zamierzał uzyskać z tytułu ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1 000 000 euro i będą mniejsze niż 5 000 000 euro.

Niniejsze Memorandum nie było zatwierdzane ani weryfikowane w żaden sposób przez Komisję Nadzoru Finansowego ani Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

W okresie poprzednich 12 miesięcy, Emitent dokonał zgodnie z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie emisji obligacji serii I na kwotę 2 500 000 euro. Biorąc pod uwagę zakładane wpływy brutto Emitenta na terytorium Unii Europejskiej liczone według ceny emisyjnej obligacji serii L wyniosą 2 499 900 euro i wraz z wpływami brutto z obligacji serii I będą mniejsze niż 5 000 000 euro.

**VIII. Wskazanie firm (nazwy) i siedziby firm inwestycyjnych, które będą pośredniczyć w ofercie papierów wartościowych objętych memorandum oraz gwarantów emisji**

W ofercie Obligacji pośredniczyć będzie: Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie.

Firma:	Noble Securities S.A.
Siedziba:	Warszawa
Adres siedziby:	ul. Prosta 67, 00-838 Warszawa
Telefon:	+48 12 422 31 00
Faks:	+48 12 411 17 66
Strona internetowa:	<a href="http://www.noblesecurities.pl">www.noblesecurities.pl</a>
Adres poczty elektronicznej:	<a href="mailto:biuro@noblesecurities.pl">biuro@noblesecurities.pl</a>

W ofercie Obligacji nie występuje gwarant emisji.

**IX. Data ważności Memorandum oraz data, do której informacje aktualizujące Memorandum zostały uwzględnione w jego treści**

Niniejsze Memorandum zostanie opublikowane w dniu 1 lutego 2024 roku. Termin ważności Memorandum rozpoczyna się z chwilą jego publikacji i kończy się z Dniem Emisji Obligacji, tj. z dniem zapisania Obligacji w Ewidencji, lub z chwilą podania do publicznej wiadomości przez Emitenta informacji o odwołaniu oferty publicznej Obligacji przeprowadzanej na podstawie niniejszego Memorandum, a w każdym przypadku przypada z upływem 12 miesięcy od dnia sporządzenia Memorandum. Memorandum zawiera informacje aktualne na dzień jego sporządzenia tj. na dzień 1 lutego 2024 roku.

**X. Tryb, w jakim informacje o zmianie danych zawartych w Memorandum, w okresie jego ważności, będą podawane do publicznej wiadomości**

Zgodnie z art. 37b ust. 6 Ustawy o Ofercie, nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność odnoszące się do informacji zawartych w niniejszym Memorandum Informacyjnym, które mogą wpłynąć na ocenę Obligacji i które wystąpiły lub zostały zauważone w okresie między udostępnieniem Memorandum a zakończeniem okresu oferowania Obligacji, zostaną, bez zbędnej zwłoki, wskazane w suplemencie do Memorandum Informacyjnego oraz przekazane w sposób, w jaki Memorandum zostało udostępnione.

Zgodnie z art. 37b ust. 9 Ustawy o Ofercie, informacje powodujące zmianę treści udostępnionego do publicznej wiadomości memorandum informacyjnego lub suplementów do tego memorandum, w zakresie organizacji lub prowadzenia subskrypcji lub sprzedaży papierów wartościowych, niewymagającą udostępnienia suplementu do memorandum informacyjnego, emitent udostępni do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego, o którym mowa w art. 52 ust. 2 Ustawy o Ofercie, w sposób, w jaki Memorandum zostało udostępnione.



## Spis treści

<b>1. WSTĘP .....</b>	<b>2</b>
<b>2. CZYNNIKI RYZYKA .....</b>	<b>10</b>
2.1 Czynniki ryzyka związane z Emitentem i Grupą Emitenta .....	10
2.1.1 Ryzyko związane z refinansowaniem zobowiązań finansowych .....	10
2.1.2 Ryzyko związane ze zmianą cen nieruchomości oraz stawek czynszu .....	11
2.1.4 Ryzyko związane z utratą najemców nieruchomości komercyjnych .....	12
2.1.5 Ryzyko związane z pozyskiwaniem środków finansowych dłużnych .....	13
2.1.6 Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich .....	13
2.1.7 Ryzyko konkurencji ze strony innych podmiotów .....	13
2.1.8 Ryzyko stopy procentowej .....	14
2.1.9 Ryzyko związane z wyceną nieruchomości komercyjnych .....	14
2.1.10 Ryzyko związane z epidemią koronawirusa COVID-19 .....	14
2.1.11 Ryzyko braku odpowiedniego banku ziemi .....	15
2.1.12 Ryzyko związane ze wzrostem kosztów utrzymania nieruchomości .....	15
2.1.13 Ryzyko związane z koncentracją działalności deweloperskiej na terenie województwa śląskiego .....	16
2.1.14 Ryzyko związane z ochroną środowiska .....	16
2.1.15 Ryzyko związane ze wszczęciem postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego przez Emitenta .....	16
2.2 Czynniki ryzyka związane z Obligacjami i z ofertą Obligacji .....	18
2.2.1 Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji .....	18
2.2.2 Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji .....	19
2.2.3 Ryzyko związane z funkcjonowaniem Zgromadzenia Obligatariuszy .....	19
2.2.4 Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji .....	20
2.2.5 Ryzyko niewpisania hipoteki lub wpisania hipoteki z niższym pierwszeństwem .....	20
2.2.6 Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności .....	21
2.2.7 Ryzyko niedojścia do skutku emisji Obligacji .....	21
2.2.8 Ryzyko wpływu zmiany kursu PLN/EUR na udział posiadaczy Obligacji w sumie uzyskanej z egzekucji z zabezpieczenia .....	21
2.2.9 Ryzyko walutowe w inwestycjach w obligacje denominowane w walucie obcej .....	22
2.2.10 Ryzyko stopy procentowej i ryzyko związane ze sposobem obliczania stopy bazowej Obligacji .....	22
2.2.11 Ryzyko uznania ustanowienia Hipoteki za bezskuteczne .....	23
2.2.12 Ryzyko związane z administratorem hipoteki .....	23
2.2.13 Ryzyko nieprzydzielenia Obligacji .....	24

2.2.14 Ryzyko odstąpienia przez Emitenta od przeprowadzenia Oferty oraz ryzyko związane z zawieszeniem Oferty	24
2.2.15 Ryzyko zakazu rozpoczęcia Oferty lub wstrzymania Oferty .....	24
2.3 Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem Obligacji do ASO Catalyst .....	25
2.3.1 Ryzyko braku wprowadzenia Obligacji do ASO .....	25
2.3.2 Ryzyko związane z możliwością niespełnienia warunków wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu .....	25
2.3.3 Ryzyko wstrzymania rozpoczęcia obrotu Obligacjami w Alternatywnym Systemie Obrotu.....	26
2.3.4 Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami w Alternatywnym Systemie Obrotu.....	26
2.3.5 Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu .....	27
<b>3. OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE ZAWARTE W MEMORANDUM.....</b>	<b>29</b>
3.1 Emitent.....	29
3.2 Podmiot świadczący usługę oferowania .....	30
<b>4. DANE O EMISJI LUB SPRZEDAŻY .....</b>	<b>31</b>
4.1. Rodzaj, liczba oraz łączna wartość emitowanych papierów wartościowych z wyszczególnieniem rodzajów uprzywilejowania, ograniczeń co do przenoszenia praw z papierów wartościowych oraz zabezpieczeń lub świadczeń dodatkowych.....	31
4.1.1 Informacja o emitowanych papierach wartościowych.....	31
4.1.2 Uprzywilejowanie oraz zabezpieczenia i świadczenia dodatkowe związane z instrumentami finansowymi Emitenta .....	31
4.1.3 Ograniczenia co do przenoszenia praw z instrumentów finansowych Emitenta .....	32
4.2. Określenie podstawy prawnej emisji papierów wartościowych, ze wskazaniem: a) organu lub osób uprawnionych do podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych, b) daty i formy podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych, z przytoczeniem jej treści.....	32
4.3. Wskazanie praw i obowiązków z oferowanych papierów wartościowych, w tym wysokości oprocentowania, terminów, od których należy się oprocentowanie, terminów ustalania praw do oprocentowania i terminów wypłaty oprocentowania, terminów i zasad wykupu papierów wartościowych, zasad i sposobu realizacji praw z papierów wartościowych, w tym wypłaty świadczeń pieniężnych przez emitenta, podmiotów uczestniczących w realizacji praw z papierów wartościowych oraz zakresu ich odpowiedzialności wobec nabywców i emitenta oraz, w przypadku świadczeń pieniężnych, wskazanie waluty, w jakiej świadczenia te będą wypłacane.....	33
4.3.1 Wskazanie praw i obowiązków z oferowanych papierów wartościowych.....	33
4.3.2 Warunki wypłaty oprocentowania .....	34
4.3.3 Warunki wykupu Obligacji.....	37
4.3.4 Zasady i sposób realizacji praw z papierów wartościowych, w tym wypłaty świadczeń pieniężnych przez Emitenta .....	38
4.3.5 Podmioty uczestniczące w realizacji praw z papierów wartościowych oraz zakres ich odpowiedzialności wobec nabywców i Emitenta.....	38
4.4. Określenie rodzaju, zakresu, formy i przedmiotu zabezpieczeń .....	39
4.5. Określenie innych praw wynikających z emitowanych lub sprzedawanych papierów wartościowych .	44
4.6. Informacje o Administratorze Hipoteki ustanowionym w związku z emisją Obligacji .....	45
4.6.1 Nazwa (firma), siedziba, adres i numery telekomunikacyjne, sąd rejestrowy i numery rejestrów Administratora Hipoteki.....	45
4.6.2 Wskazanie istotnych postanowień umowy z Administratorem Zabezpieczeń .....	45

4.6.3	Wskazanie obowiązków Emitenta wobec Administratora Zabezpieczeń .....	46
4.6.4	Wskazanie obowiązków Administratora Hipoteki wobec obligatariuszy, ze szczególnym uwzględnieniem działań podejmowanych przez tego administratora, w przypadku stwierdzenia naruszenia przez emitenta obowiązków wynikających z warunków emisji, a także w razie stwierdzenia, że sytuacja finansowa emitenta stwarza zagrożenie dla zdolności wykonywania przez niego obowiązków wobec obligatariuszy .....	47
4.7.	<i>Szczegółowe informacje o pierwszeństwie w spłacie zobowiązań wynikających z papierów wartościowych przed innymi zobowiązaniami emitenta .....</i>	<i>48</i>
4.8.	<i>Informacje o warunkach i sytuacjach, w których emitent ma prawo albo jest zobowiązany do wcześniejszego wykupu papierów wartościowych, jak również informacje o sytuacjach i warunkach, po spełnieniu których posiadacz papieru wartościowego uzyska prawo do wcześniejszego wykupu papieru wartościowego przez emitenta .....</i>	<i>48</i>
4.8.1	Natychmiastowy Wykup w przypadku likwidacji Emitenta zgodnie z art. 74 Ust. 5 Ustawy o Obligacjach .....	49
4.8.2	Natychmiastowy wykup w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia zgodnie z art. 74 ust. 4 Ustawy o Obligacjach .....	49
4.8.3	Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza .....	49
4.8.4	Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta .....	50
4.9.	Wskazanie źródeł pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych papierów wartościowych .....	51
4.10.	W przypadku gdy próg dojścia emisji do skutku jest określony – wskazanie tego progu.....	51
4.11.	Informacje dotyczące obligacji przychodowych. ....	51
4.12.	Informacje dotyczące obligacji, z których zobowiązania mają zostać spłacone ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych obligacji.....	51
4.13.	Informacje o kosztach emisji i przeprowadzenia publicznej oferty papierów wartościowych .....	51
4.14.	Informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem papierami wartościowymi, w tym wskazanie płatnika podatku .....	52
4.15.	Wskazanie stron umów o gwarancję emisji oraz istotnych postanowień tych umów – w przypadku gdy emitent zawarł takie umowy.....	64
4.16.	Określenie zasad dystrybucji oferowanych papierów wartościowych .....	64
4.16.1	Wskazanie grupy inwestorów, do których kierowana jest Oferta .....	64
4.16.2	Termin otwarcia i zamknięcia subskrypcji .....	66
4.16.3	Wskazanie zasad, miejsc i terminów składania zapisów oraz terminu związania zapisem; działanie przez pełnomocnika .....	66
4.16.4	Wskazanie zasad, miejsc i terminów dokonywania wpłat oraz skutków prawnych niedokonania wpłaty w oznaczonym terminie lub wniesienia wpłaty niepełnej.....	69
4.16.5	Informacja o uprawnieniach zapisujących się osób do uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu wraz z warunkami, jakie muszą być spełnione, aby takie uchylenie było skuteczne.....	69
4.16.6	Termin i szczegółowe zasady emisji papierów wartościowych .....	70
4.16.7	Wskazanie zasad oraz terminów rozliczenia wpłat i zwrotu nadpłaconych kwot.....	70
4.16.8	Wskazanie przypadków, w których Oferta może nie dojść do skutku lub emitent może odstąpić od jej przeprowadzenia .....	71
4.16.9	Informacja dotycząca sposobu i formy ogłoszenia o dojściu lub niedojściu oferty do skutku oraz sposobie i terminie zwrotu wpłaconych kwot oraz odstąpieniu od przeprowadzenia oferty lub jej odwołaniu.....	71

4.17. Wskazanie celów emisji papierów wartościowych, które mają być realizowane z uzyskanych wpływów z emisji, wraz ze wskazaniem planowanej wielkości wpływów, określeniem, jaka część tych wpływów będzie przeznaczona na każdy z wymienionych celów, oraz wskazanie, czy cele emisji mogą ulec zmianie. .... 72

## **5. DANE O EMITENCIE..... 73**

5.1 Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz z numerami telefonu, adresem głównej strony internetowej i adresem poczty elektronicznej, identyfikatorem według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej ..... 73

5.2 Wskazanie czasu trwania emitenta..... 73

5.3 Wskazanie przepisów prawa, na podstawie których został utworzony emitent..... 73

5.4 Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie do właściwego rejestru, a w przypadku gdy emitent jest podmiotem, którego utworzenie wymagało uzyskania zezwolenia – przedmiot i numer zezwolenia, ze wskazaniem organu, który je wydał..... 73

5.5 Krótki opis historii emitenta ..... 73

5.6 Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych emitenta oraz zasad ich tworzenia ... 74

5.7 Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego ..... 75

5.8 Wskazanie, na jakich rynkach papierów wartościowych są lub były notowane papiery wartościowe emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe ..... 75

5.9 Informacje o ratingu przyznanym emitentowi lub emitowanym przez niego papierom wartościowym  
75

5.10 Informacje o wszczętych wobec emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym, ugodowym, arbitrażowym, egzekucyjnym lub likwidacyjnym – jeżeli wynik tych postępowania ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności emitenta ..... 75

5.11 Informacje o wszystkich innych postępowaniach przed organami administracji publicznej, postępowaniach sądowych lub arbitrażowych, w tym postępowaniach w toku, za okres obejmujący co najmniej 12 miesięcy, lub takich, które mogą wystąpić według wiedzy emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości, albo mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową emitenta, albo stosowna informacja o braku takich postępowania ..... 75

5.12 Zobowiązania emitenta, w szczególności kształtujące jego sytuację ekonomiczną i finansową, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych ..... 76

5.13 Informacje o nietypowych zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w memorandum ..... 78

5.14 Wskazanie istotnych zmian w sytuacji finansowej i majątkowej emitenta i jego grupy kapitałowej oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych zamieszczonych w niniejszym memorandum informacyjnym ..... 78

5.15 Prognozy wyników finansowych ..... 78

5.16 Informacje dotyczące osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo emitenta ..... 80

5.17 Dane o strukturze akcjonariatu emitenta, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu, z uwzględnieniem podmiotów, o których mowa w art. 87 ust. 1 pkt 5 ustawy<sup>91</sup>

5.18 Podstawowe informacje o działalności emitenta i jego grupy kapitałowej, ze wskazaniem w szczególności produktów, rynków zbytu, posiadanych istotnych zezwoleń i koncesji..... 92

5.19	Inne informacje dotyczące prowadzonej przez emitenta działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez emitenta jego zobowiązań z emitowanych papierów wartościowych.....	109
5.20	Informacje o organizacji i administrowaniu przedsięwzięciem lub majątkiem przedsięwzięcia oraz informacje o planowanych przychodach i kosztach przedsięwzięcia w okresie zapadalności obligacji .....	110
5.21	Spłata zobowiązań z obligacji ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych obligacji.....	110
<b>6.</b>	<b>SPRAWOZDANIA FINANSOWE .....</b>	<b>111</b>
6.1	Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta za 2022 r. wraz ze sprawozdaniem z badania przez biegłego rewidenta .....	111
6.2	Jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta za 2022 r. wraz ze sprawozdaniem z badania przez biegłego rewidenta .....	111
<b>7.</b>	<b>ZAŁĄCZNIKI.....</b>	<b>112</b>
7.1	Odpis z Krajowego Rejestru Sądowego Emitenta.....	112
7.2	Aktualny tekst statutu Emitenta. Nie ogłaszano zmian Statutu, które jeszcze nie weszły w życie.....	121
7.3	Definicje i objaśnienia skrótów.....	135
7.4	Warunki Emisji Obligacji.....	137
7.5	Uchwały stanowiące podstawę emisji Obligacji.....	177
7.5.1	Uchwała Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 7 grudnia 2023 r. w sprawie ustanowienia w Spółce programu emisji obligacji (akt notarialny Repertorium A nr 34648/2023) sprostowany w dniu 11 grudnia 2023 r. protokołem za Repertorium A nr34799/2023).....	177
7.5.2	Uchwała Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 27 listopada 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie programu emisji obligacji.....	183
7.5.3	Uchwała Zarządu Emitenta nr 2 z dnia 11 grudnia 2023 r. w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji.....	186
7.5.4	Uchwała Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 30 stycznia 2024 r. w sprawie emisji obligacji przez Spółkę.....	187
7.5.5	Uchwała Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 1 lutego 2024 r. w sprawie emisji obligacji serii L .....	193
7.6	Umowa z Administratorem Hipoteki.....	196
7.7	Wykaz danych, które nie zostały ujęte w treści Memorandum Informacyjnego, ze względu na specyfikę podmiotu lub inne uzasadnione okoliczności .....	209

## 2. CZYNNIKI RYZYKA

Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji potencjalni inwestorzy powinni dokładnie przeanalizować czynniki ryzyka przedstawione poniżej i inne informacje zawarte w niniejszym Memorandum Informacyjnym. Każdy z omówionych poniżej czynników ryzyka może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i perspektywy rozwoju Emitenta, co z kolei może mieć negatywny wpływ na cenę Obligacji lub prawa Obligatariuszy wynikające z Obligacji, w wyniku czego mogą oni stracić część lub całość zainwestowanych środków.

Inwestorzy powinni mieć świadomość, że ryzyka przedstawione poniżej mogą nie być jedynymi czynnikami ryzyka, na jakie narażony jest Emitent oraz podmioty z Grupy Emitenta. Mogą istnieć jeszcze inne czynniki ryzyka, które zdaniem Emitenta nie są obecnie istotne lub których Emitent, na dzień sporządzenia Memorandum Informacyjnego, nie zidentyfikował, a które mogą wywołać skutki, o których mowa powyżej.

Czynniki ryzyka zostały zaklasyfikowane według następujących kategorii:

1. Czynniki ryzyka związane z Emitentem i Grupą Emitenta;
2. Czynniki ryzyka związane z Obligacjami i z ofertą Obligacji;
3. Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem Obligacji do ASO Catalyst.

Na początku każdej z wymienionych poniżej kategorii czynników ryzyka, wskazano według najlepszej wiedzy Emitenta – najistotniejsze czynniki ryzyka.

### 2.1 Czynniki ryzyka związane z Emitentem i Grupą Emitenta

#### 2.1.1 Ryzyko związane z refinansowaniem zobowiązań finansowych

W celu kontynuowania rozwoju swojej działalności Grupa Emitenta potrzebuje znaczących środków finansowych, a potrzeby te są w istotnym stopniu zaspokajane zewnętrznym finansowaniem w formie kredytów, pożyczek czy emisji obligacji.

Model finansowania inwestycji składa się z następujących elementów:

- 1) kredytu budowlanego, w ramach którego realizowana jest inwestycja - kredyt pozyskiwany jest na okres realizacji inwestycji tj. ok. 2 lata z opcją automatycznej konwersji w kredyt inwestycyjny długoterminowy 5-15 letni;
- 2) kredytu na obsługę podatku VAT - udzielony na realizację płatności w części podatku VAT – spłacany ze zwrotów środków z urzędu skarbowego;
- 3) kredytu długoterminowego inwestycyjnego – który powstaje po konwersji kredytu budowlanego na kredyty długoterminowy inwestycyjny, spłacany z przepływów na projekcie.

Kredyty inwestycyjne są zabezpieczone na poszczególnych spółkach celowych i ich aktywach z pełną obsługą finansowania w ramach przepływów generowanych w oparciu o długoterminowe umowy najmu na danym projekcie.

Kredyty udzielane są przez banki zwykle na okres około 2 lat, w trakcie którego spłacona zostaje jedynie część pozyskanego finansowania. Konsekwencją takiego sposobu finansowania inwestycji jest konieczność negocjacji kredytu z tym samym lub nowym bankiem co kilka lat. Brak możliwości odnowienia kredytu lub jego refinansowania w innym banku wpłynąłby w sposób istotny na płynność Grupy Emitenta, a w przypadku niewystarczających środków pieniężnych na spłatę kredytu, mógłby wymagać sprzedaży aktywów.



Jednostkowo najwyższym zobowiązaniem Grupy Emitenta jest trzyletni kredyt zabezpieczony typu senior secured udzielony w 2022 r. przez Macquarie Capital Principal Finance w kwocie 123 400 000,00 EUR, który stanowi prawie połowę wszystkich zobowiązań finansowych Grupy. Zabezpieczeniem finansowania jest 10 nowoczesnych obiektów logistycznych w Polsce obejmujących 193 000 mkw należących do Grupy Emitenta, które są w pełni wynajmowane dużym międzynarodowym firmom. Otrzymany kredyt zawiera wbudowaną opcję automatycznego wydłużenia terminu spłaty z września 2025 r. do września 2027 r. pod warunkiem spełnienia określonych w umowie finansowania warunków, w tym utrzymania wskaźnika LTV na poziomie <70% oraz wskaźnika pokrycia odsetek na poziomie 1,4x. W 2023 r. wysokość udzielonego finansowania została zwiększona o dodatkowe 20 000 000,00 EUR.

Pomimo spełniania na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum warunków wymaganych do wydłużenia terminu spłaty finansowania, nie można wykluczyć, że w przyszłości wg stanu na moment weryfikacji warunków, Grupa Emitenta nie będzie spełniała takich warunków. Brak możliwości wydłużenia terminu spłaty kredytu istotnie ograniczyłby płynność Grupy, a w przypadku braku wystarczających środków pieniężnych na spłatę, mógłby wymagać sprzedaży aktywów Grupy. Należy mieć na uwadze, że termin spłaty kredytu przypada przed Dniem Wykupu Obligacji i może istotnie ograniczyć zdolność Grupy Emitenta do obsługi innych zobowiązań, w tym zobowiązań z tytułu Obligacji, a w przypadku braku spłaty kredytu postawić w stan wymagalności również inne zobowiązania Grupy Emitenta, co może negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta. Emitent przewiduje, że źródłem spłaty ww. zobowiązania będą wypracowane wyniki finansowe, pozyskane nowe finansowanie dłużne, rolowanie (refinansowanie) kredytu lub w ostateczności sprzedaż aktywów.

Zobowiązania z tytułu obligacji stanowią niewielką część łącznego finansowania pozyskiwanego przez Grupę Emitenta. Emitent terminowo spłaca zobowiązania z tytułu obligacji i historycznie dokonał wykupu obligacji o łącznej wartości nominalnej około 100 000 000,00 PLN. Nie można jednak wykluczyć, że w przyszłości pojawią się trudności z terminową obsługą zobowiązań z tytułu obligacji, w tym w szczególności ograniczenia w możliwości refinansowania ich kolejnymi seriami obligacji.

Wystąpienie powyższego czynnika ryzyka może mieć istotny negatywny wpływ na działalność Grupy Emitenta, jej sytuację finansową i wyniki działalności.

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

### **2.1.2 Ryzyko związane ze zmianą cen nieruchomości oraz stawek czynszu**

Wyniki działalności Grupy w dużym stopniu zależą od stabilności lub wzrostu cen nieruchomości oraz stawek czynszu w Polsce. Nie ma gwarancji, że ceny nieruchomości i stawki czynszu będą rosły stabilnie, a Grupa może nie mieć możliwości sprzedaży lub wynajęcia swoich obiektów po cenach zapewniających zysk. Ponadto negatywne zdarzenia gospodarcze, polityczne lub w zakresie ochrony środowiska w Polsce mogą mieć znaczący wpływ między innymi na PKB, handel zagraniczny lub gospodarkę w ogóle, a tym samym mogą wpłynąć na sytuację finansową i wyniki działalności Grupy. Dodatkowo, jeżeli naruszona zostanie zdolność najemców do zapłaty czynszu lub zdolność potencjalnych nabywców do nabywania nieruchomości, może to wywrzeć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

Istotny wpływ na wartość posiadanych przez Grupę Emitenta nieruchomości mają również m.in. ewentualne zmiany stawek czynszu, poziomu wynajęcia, poziomu stóp kapitalizacji oraz w części przypadków zmiany kursów walutowych (głównie EUR/PLN).



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

### **2.1.3 Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy**

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, uległa załamaniu. Wg danych Eurostatu w 2022 r. udział Rosji, Ukrainy i Białorusi w polskim imporcie wyniósł odpowiednio 4,2%, 1,6% oraz 0,3%. Głównymi produktami importowanymi z tych krajów są: drewno, produkty chemiczne (Białoruś), żywność, surowce energetyczne, produkty chemiczne, półprodukty z żelaza i stali, produkty roślinne (Ukraina), surowce energetyczne, stal, metale przemysłowe (Rosja). W wyniku tego nastąpił wzrost cen tych dóbr. Duża część tych produktów jest wykorzystywana w branży budownictwa, w tym kubaturowego, co ma wpływ na wzrost kosztów wykonawstwa inwestycji Emitenta. Ewentualna dalsza eskalacja działań wojennych ze strony Rosji może podnieść też ryzyko polityczne w regionie Europy Wschodniej i Środkowo-Wschodniej, tym samym osłabić 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, obniża presję płacową oraz inflacyjną i może generować dodatkowy popyt na rynku mieszkaniowym.

Opisane powyżej czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągane wyniki i sytuację finansową Emitenta.

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

### **2.1.4 Ryzyko związane z utratą najemców nieruchomości komercyjnych**

Grupa Emitenta jest właścicielem nieruchomości m.in. o charakterze usługowo-handlowym oraz biurowym, których powierzchnia jest wynajmowana w przeważającej większości najemcom zewnętrznym. Rozwiązanie umowy najmu przez któregośkolwiek z kluczowych najemców może negatywnie wpłynąć na wizerunek poszczególnych nieruchomości. W przypadku gdy najemca nie wywiązuje się z zawartej umowy najmu, ogłosi upadłość lub bankructwo, może nastąpić (tymczasowo lub długoterminowo) opóźnienie w płatnościach czynszu a w razie niezastąpienia go innym najemcą, także ograniczenie w wysokości dochodów z wynajmu. Grupa może nie mieć możliwości skompensowania powyższych zdarzeń z powodu trudności w znalezieniu odpowiedniego najemcy, który zastąpiłby poprzedniego. Jeżeli Grupa nie będzie w stanie przedłużyć obowiązujących umów najmu z kluczowymi najemcami lub zastąpić ich nowymi najemcami, może ponosić istotne koszty dodatkowe lub utracić część dochodów, co z kolei może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy. Jeżeli wzrośnie współczynnik pustostanów lub obniżone zostaną stawki czynszów najmu, Grupa może nie zrealizować oczekiwanych stóp zwrotu ze swoich projektów lub w ogóle nie być w stanie wynająć bądź sprzedać swoich nieruchomości, co może wywrzeć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

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

### **2.1.5 Ryzyko związane z pozyskiwaniem środków finansowych dłużnych**

Z uwagi na wysoką kapitałochłonność działalności, Emitent może napotkać trudności w pozyskiwaniu środków finansowych na bieżącą działalność co może stanowić barierę w jego rozwoju. Tym samym trudności w pozyskiwaniu środków finansowych mogą negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta.

Dodatkowym czynnikiem ryzyka związanego z koniecznym pozyskiwaniem środków tytułem finansowania dłużnego jest ryzyko związane z klauzulami i kowenantami umów kredytowych zawieranych z bankami. Niekorzystne kształtowanie się wyników finansowych Emitenta, nawet mające charakter przejściowy, niedostosowanie obowiązujących w systemie bankowym metodyk oceny standingu finansowego podmiotów gospodarczych branży deweloperskiej do realiów memoriałowej wyceny wyników finansowych osiąganych przez te podmioty w trakcie realizacji procesów inwestycyjnych, może powodować konsekwencje w postaci ograniczenia pewnych swobód dysponowania środkami pieniężnymi, zwiększeniem poziomu marż ryzyka kredytowego, a także zmianę strukturyzacji finansowania kredytowego.

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

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

Projekty deweloperskie wymagają ponoszenia znacznym nakładów finansowych, zarówno w fazie przygotowania (nabycie gruntu, prace projektowe), jak i w fazie budowy (koszty materiałów, usług, podwykonawców, finansowania). Prace budowlane mogą rozpocząć się w okresie od kilku miesięcy do nawet kilku lat od nabycia gruntu oraz po uzyskaniu niezbędnych pozwoleń. Z uwagi na długi czas realizacji inwestycji i znaczne zaangażowanie kapitałowe projekty te obarczone są wieloma istotnymi czynnikami ryzyka. Do czynników ryzyka można zaliczyć zarówno czynniki atmosferyczne (np. przedłużająca się lub ciężka zima) jak również m.in.: nieuzyskanie pozwoleń budowlanych, pozwoleń na użytkowanie, przedłużanie się postępowań administracyjnych o wydanie wyżej wymienionych decyzji, opóźnienia w procesie budowlanym, wzrost kosztów budowy ponad założone w biznesplanie inwestycji, spowodowany wzrostem cen materiałów czy niekorzystnymi warunkami atmosferycznymi, niewypłacalnością podwykonawców, błędami podwykonawców, niedoborem sprzętu budowlanego, zmianami w przepisach regulujących wykorzystywanie gruntów. Ryzyko może zrealizować się również w przypadku wystąpienia czynnika ludzkiego, takiego jak błędy projektowe czy błędy w procedurach. Wystąpienie któregośkolwiek z opisanych powyżej zdarzeń może spowodować opóźnienia w procesie inwestycyjnym, wzrost kosztów lub nieodpowiednią jakość wykonanych prac. Powyższe może skutkować powstaniem roszczeń przeciwko Emitentowi, a także mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Emitenta.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka i prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

### **2.1.7 Ryzyko konkurencji ze strony innych podmiotów**

Na wyniki osiągane przez Grupę Emitenta może mieć wpływ strategia obrona przez firmy konkurencyjne, ich pozycja finansowa oraz zdolność do pozyskiwania kapitału na korzystnych warunkach, a przede wszystkim zdolność do pozyskiwania gruntów w odpowiednich lokalizacjach, za odpowiednią cenę i w odpowiednim stadium przygotowania pod proces inwestycyjny. W wyniku działalności podmiotów konkurencyjnych w stosunku do Grupy Emitenta i realizacji przez nie dużej liczby projektów deweloperskich na obszarach, gdzie skoncentrowana jest działalność Grupy Emitenta, może powstać zwiększona podaż nieruchomości komercyjnych, co może mieć wpływ na ich wycenę i długość okresu potrzebnego do ich zbycia. Ponadto zwiększona konkurencja może spowodować wzrost zapotrzebowania na materiały budowlane oraz usługi wykonawców i podwykonawców, co

z kolei może powodować dla Grupy Emitenta wyższe koszty realizacji projektów deweloperskich, a w konsekwencji może wpłynąć na osiągnięte wyniki finansowe.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka i prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

#### **2.1.8 Ryzyko stopy procentowej**

Grupa Emitenta finansuje projekty głównie środkami pochodzącymi z kredytów bankowych oraz z obligacji. Oprocentowanie kredytów bankowych i obligacji jest częściowo zmienne. Wzrost/spadek stóp procentowych wpływa na koszt pieniądza, a tym samym na wzrost/zmniejszenie kosztów finansowania projektów.

Ryzyko związane ze zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych. Grupa zarządza kosztami oprocentowania poprzez korzystanie z transakcji zabezpieczających typu IRS ograniczając zmienność realnej wysokości oprocentowania oraz dostosowując walutę kredytu do waluty generowanych przychodów. Oprocentowanie zadłużenia oparte jest o wskaźniki WIBOR dla kredytów złotych oraz EURIBOR dla kredytów walutowych. Grupa Emitenta gromadzi i analizuje bieżące informacje z rynku na temat aktualnej i przyszłej ekspozycji na ryzyko zmiany stóp procentowych.

Zmiany rynkowych stóp procentowych mogą przekładać się w długim terminie również na wysokość stóp kapitalizacji przyjmowanych do wyceny nieruchomości komercyjnych posiadanych przez Grupę Emitenta, a tym samym na wycenę jego aktywów (wzrost stóp kapitalizacji powoduje spadek wartości aktywów).

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka i prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

#### **2.1.9 Ryzyko związane z wyceną nieruchomości komercyjnych**

Wycena nieruchomości jest z natury subiektywna i niepewna, ponieważ dokonywana jest na podstawie założeń, które mogą okazać się nieprawidłowe. Nie ma pewności, że wyceny obecnych i przyszłych nieruchomości Grupy będą odzwierciedlały faktyczne ceny ich sprzedaży (nawet jeżeli sprzedaż nastąpi wkrótce po dacie stosownej wyceny) ani że zostanie osiągnięty szacowany zysk i zrealizowany zostanie zakładany roczny przychód z wynajmu nieruchomości. Grupa co roku dokonuje aktualizacji wyceny nieruchomości według ich wartości godziwej. Prognozy dotyczące wyceny mogą okazać się nieprawidłowe z powodu ograniczonej ilości oraz jakości publicznie dostępnych danych i badań dotyczących Polski w porównaniu z rynkami rozwiniętymi. Dodatkowym czynnikiem wpływającym na wycenę, w szczególności projektów planowanych, są koszty budowy, szacowane przez Grupę i określone na podstawie aktualnych cen oraz prognozowanych kosztów budowy w przyszłości. Faktyczne koszty mogą okazać się odmienne.

Ponadto spadek wartości nieruchomości stanowiących aktywa Grupy może zarówno negatywnie wpłynąć na współczynnik wartości kredytu do wartości nieruchomości (tzw. loan-to-value ratio – LTV), pogarszając zdolność Grupy do pozyskania i obsługi jej finansowania bankowego, jak również spowodować konieczność ustanowienia dodatkowych zabezpieczeń. Każde z tych zdarzeń może wywrzeć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka i prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

#### **2.1.10 Ryzyko związane z epidemią koronawirusa COVID-19**

Wybuch epidemii koronawirusa COVID-19 w pierwszym kwartale 2020 r. doprowadził do bardzo silnego spowolnienia gospodarczego i stawiał pod znakiem zapytania przyszłość większości branż gospodarczych w Polsce. Pandemia mocno wpłynęła na sytuację na rynku powierzchni komercyjnych:

na rynek biurowy wpłynęła negatywnie obniżając popyt na powierzchnie biurowe, na rynek obiektów handlowych wpłynęła negatywnie poprzez czasowe zamknięcie wybranych formatów i wakacje czynszowe dla najemców, natomiast pozytywnie wpłynęła na popyt na powierzchnie magazynowe (rozwój sektora e-commerce i logistycznego).

Emitent nie może jednak wykluczyć, że ewentualne pogorszenie sytuacji epidemicznej w Polsce, wraz ze wzrostem zakażeń, może doprowadzić do ponownych zdarzeń rynkowych, które miały miejsce w latach 2020-2021.

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

#### **2.1.11 Ryzyko braku odpowiedniego banku ziemi**

Sukces Grupy Emitenta, a także wyniki finansowe przez nią osiągnięte zależą w znaczącym stopniu od zdolności i sprawności pozyskiwania atrakcyjnych nieruchomości w konkurencyjnych cenach, ich właściwego zabezpieczenia i zagospodarowania terenu robót, a następnie komercjalizacji w odpowiednim terminie i za odpowiednią cenę. Pozyskiwanie gruntów pod inwestycje jest procesem czasochłonnym i trudnym. Grupa Emitenta może napotkać konkurencję ze strony innych deweloperów, w szczególności na etapie identyfikacji i pozyskiwania gruntów. Nie można również wykluczyć, że grunty pozyskane przez Grupę Emitenta pomimo prawidłowej oceny z formalno-prawnego punktu widzenia okażą się niemożliwe do zagospodarowania z uwagi na konieczność budowy kosztownej infrastruktury, ochrony środowiska czy protesty społeczne, a w końcu decyzje niezależne od Grupy Emitenta podejmowane przez organy samorządowe wydające decyzje w sprawie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz w sprawie pozwolenia na budowę.

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

#### **2.1.12 Ryzyko związane ze wzrostem kosztów utrzymania nieruchomości**

Część umów najmu Grupy nie przewiduje przenoszenia na najemców, w całości lub w części, niektórych kosztów eksploatacyjnych związanych z nieruchomościami, takich jak np. obciążenia publicznoprawne (podatek od nieruchomości, opłata za użytkowanie wieczyste) lub koszty ubezpieczenia. Takie koszty są w związku z tym ponoszone przez Grupę. Warunki rynkowe i wymogi w zakresie stawek czynszowych mogą ograniczać zdolność Grupy do przeniesienia takich kosztów w całości lub w części na najemców. Koszty utrzymania nieruchomości mogą wzrosnąć ze względu na wiele czynników, w tym np. ze względu na inflację. Występują przypadki, w których umowy najmu przewidują ograniczenie maksymalnej górnej wysokości kosztów związanych z opłatami eksploatacyjnymi, do pokrycia których zobowiązany jest najemca. W takich przypadkach, w razie wzrostu opłat eksploatacyjnych, Grupa może nie mieć możliwości przerzucenia tych kosztów na najemców. Znaczny wzrost kosztów utrzymania nieruchomości, których nie można skompensować poprzez podniesienie odpowiednich opłat eksploatacyjnych ponoszonych przez najemców, może wywrzeć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

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

### **2.1.13 Ryzyko związane z koncentracją działalności deweloperskiej na terenie województwa śląskiego**

Większość działających oraz planowanych obiektów komercyjnych (handlowych, biurowych oraz magazynowych) Emitenta znajduje się w województwie śląskim. W związku z tym, w krótkim i średnim horyzoncie czasowym, przychody i zyski generowane z tej działalności będą uzależnione od sytuacji rynkowej w województwie śląskim. Ewentualne pogorszenie koniunktury na tym rynku może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta.

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

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

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

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

### **2.1.15 Ryzyko związane ze wszczęciem postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego przez Emitenta**

W świetle przepisów Prawa upadłościowego, przesłanką do ogłoszenia upadłości jest niewypłacalność dłużnika określona w art. 11 Prawa upadłościowego. Biorąc pod uwagę powołaną regulację, Emitent stanie się niewypłacalny, jeżeli utraci zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych oraz – niezależnie od powyższej przesłanki – także wtedy, gdy jego zobowiązania pieniężne przekroczą wartość jego majątku, a stan ten będzie utrzymywać się przez okres przekraczający dwadzieścia cztery miesiące. W takich przypadkach może zostać ogłoszona upadłość Emitenta, a jego wierzyciele, w tym Obligatariusze, będą zaspokajani w kolejności określonej w przepisach Prawa upadłościowego.

W przypadku niewypłacalności lub zagrożenia niewypłacalnością wobec Emitenta może być prowadzone postępowanie restrukturyzacyjne na mocy przepisów Prawa restrukturyzacyjnego. Zgodnie z art. 3 Prawa restrukturyzacyjnego, celem postępowania restrukturyzacyjnego jest uniknięcie ogłoszenia upadłości dłużnika przez umożliwienie mu restrukturyzacji w drodze zawarcia układu z wierzycielami, a w przypadku postępowania sanacyjnego – również przez przeprowadzenie działań sanacyjnych, przy zabezpieczeniu słusznych praw wierzycieli. W świetle przepisów Prawa restrukturyzacyjnego pod pojęciem dłużnika niewypłacalnego należy rozumieć dłużnika niewypłacalnego w rozumieniu Prawa upadłościowego, o którym była mowa powyżej. Przez dłużnika zagrożonego niewypłacalnością należy rozumieć dłużnika, którego sytuacja ekonomiczna wskazuje, że w niedługim czasie może stać się niewypłacalny, tj. zaprzestanie spłacania swoich należności albo gdy jego zobowiązania przekroczą wartość majątku, a stan ten będzie utrzymywał się przez okres przekraczający dwadzieścia cztery miesiące.

Przedmiotem restrukturyzacji będą mogły być zobowiązania Emitenta, w tym zobowiązania z tytułu Obligacji. Restrukturyzacja może polegać w szczególności na odroczeniu terminu spłaty zobowiązań



z tytułu Obligacji, rozłożeniu spłaty na raty, zmniejszeniu wysokości zobowiązań lub ich konwersji na akcje Emitenta.

Zasadniczym skutkiem otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego jest wstrzymanie realizacji zobowiązań, wynikających z wierzytelności powstałych przed dniem otwarcia tego postępowania (w tym zobowiązań z tytułu obligacji). Skutkiem postępowania restrukturyzacyjnego jest także, w razie jego powodzenia, zawarcie układu z wierzycielami. Układ pozwala na restrukturyzację zobowiązań, która może przybierać w szczególności formę: odroczenia wykonania, rozłożenia spłaty na raty, zmniejszenia wysokości, konwersji wierzytelności na udziały lub akcje.

Nadto zgodnie z obowiązującym Prawem restrukturyzacyjnym rozpoczęcie postępowanie o zatwierdzenie układu na uproszczonych zasadach wymagać będzie zawarcia przez dłużnika umowy z licencjonowanym doradcą restrukturyzacyjnym na pełnienie funkcji nadzorcy układu oraz ustalenia dnia układowego. Nie ma formalnego wszczęcia czy otwarcia postępowania, nie jest już konieczne obwieszczenie w Monitorze Sądowym i Gospodarczym („MSiG”). Faza sądowa postępowania o zatwierdzenie układu rozpocznie się z momentem złożenia wniosku o zatwierdzenie układu. Uprawnionym do dokonania obwieszczenia w MSiG o ustaleniu dnia układowego jest nadzorca sądowy.

Od dnia obwieszczenia do prawomocnego umorzenia lub zakończenia postępowania o zatwierdzenie układu, nadzorca układu wykonuje uprawnienia nadzorcy sądowego. Dla dłużnika oznacza to konieczność uzyskania zgody nadzorcy na czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu majątkiem (np. zbycie nieruchomości, o ile nie mieści się to w bieżącej działalności dłużnika). W tym okresie dłużnik będzie chroniony również przed wypowiedzeniem niektórych umów.

Nadto dłużnik, decydując się na postępowanie o zatwierdzenie układu, skorzysta również z szerokiej ochrony przeciwegzekucyjnej. Zgodnie z nowelizowanymi przepisami Prawa Restrukturyzacyjnego zakazane jest prowadzenia wszelkich egzekucji z majątku dłużnika (stosuje się odpowiednio art. 312 Prawa restrukturyzacyjnego).

Jednakże co jest bardzo istotne, ochrona dłużnika przed wierzycielami w postępowaniu o zatwierdzenie układu jest czasowa i trwa przez 4 miesiące od obwieszczenia w Monitorze Sądowym i Gospodarczym o ustaleniu dnia układowego. Jeśli w tym czasie dłużnikłoży wniosek o zatwierdzenie układu, to będzie objęty ochroną aż do prawomocnego zakończenia lub umorzenia postępowania w tym przedmiocie. W przeciwnym razie skutki obwieszczenia wygasną z mocy prawa

Przesłanki wszczęcia restrukturyzacji, uproszczonego postępowania restrukturyzacyjnego oraz ogłoszenia upadłości mają charakter dynamiczny i nie można wykluczyć ryzyka, iż w przyszłości zaistnieją. W razie wszczęcia postępowania restrukturyzacyjnego, uproszczonego postępowania restrukturyzacyjnego lub postępowania upadłościowego może nie być możliwe spełnianie świadczeń z tytułu Obligacji, prowadzenie egzekucji wobec Emitenta w celu zaspokojenia wierzytelności z tytułu Obligacji oraz ustanawianie lub realizowanie ustanowionych przez Emitenta zabezpieczeń. W przypadku upadłości, restrukturyzacji, uproszczonego postępowania restrukturyzacyjnego lub niewypłacalności Emitenta, posiadacze Obligacji mogą utracić część lub całość zainwestowanych środków.

W przypadku wszczęcia restrukturyzacji Emitenta lub ogłoszenia jego upadłości, Administrator Zabezpieczeń będzie miał możliwość w imieniu i na rzecz Obligatariuszy dochodzenia roszczeń z tytułu Obligacji z zabezpieczenia (Przedmiotu Hipotek).

Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum Informacyjnego wobec Emitenta ani żadnego podmiotu z Grupy Emitenta nie zachodzą przesłanki złożenia wniosku o wszczęcie postępowania

restrukturyzacyjnego, wszczęcia postępowania restrukturyzacyjnego lub uproszczonego postępowania restrukturyzacyjnego, oraz nie zachodzą przesłanki do złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości lub ogłoszenia upadłości, a w szczególności Emitent i podmioty z Grupy Emitenta, które ustanowią Hipotekę dla zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji, nie są niewypłacalni, ani zagrożeni niewypłacalnością.

Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie.

W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta, lub Grupy Emitenta byłaby znacząca.

## **2.2 Czynniki ryzyka związane z Obligacjami i z ofertą Obligacji**

### **2.2.1 Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji**

Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów, co wiąże się z ryzykiem utraty całości lub części zainwestowanych środków. Spełnienie świadczeń przez Emitenta z Obligacji polega zwłaszcza 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 wymagalności tych świadczeń. 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 postawienie w stan wymagalności innych zobowiązań Emitenta, których niewykonanie może doprowadzić do upadłości lub restrukturyzacji 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 przypadku upadłości lub restrukturyzacji Emitenta 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 lub utrudniają 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, wierzytelności z Obligacji mogą nie być spłacane w pierwszej kolejności.

Pomimo niewypłacalności Emitenta, wniosek o ogłoszenie upadłości może zostać oddalony lub postępowanie upadłościowe może zostać umorzone z braku majątku Emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania. W razie niewypłacalności lub zagrożenia niewypłacalnością Emitenta jego



zobowiązania, w tym zobowiązania z Obligacji, mogą również podlegać restrukturyzacji, w trybie przepisów Prawa Restrukturyzacyjnego.

W razie wszczęcia postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego prowadzenie egzekucji wobec Emitenta w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji może nie być możliwe lub może być ograniczone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Inwestorzy podejmując decyzje inwestycyjne powinni być w szczególności świadomi konieczności zachowania odpowiedniej dywersyfikacji inwestycji i wysokiego ryzyka występującego w przypadku zainwestowania wszystkich środków w obligacje jednego podmiotu.

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

### **2.2.2 Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji**

Stosownie do postanowień Warunków Emisji Obligacji, Emitent będzie uprawniony do Wcześniejszego Wykupu całości lub części Obligacji bez wypłaty dodatkowej premii. W takim wypadku, Obligacje będą podlegać wykupowi przed Dniem Wykupu wskazanym w Warunkach Emisji Obligacji, a Inwestor nie będzie mógł uzyskiwać 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.

Po wprowadzeniu Obligacji do obrotu w ASO, skorzystanie przez Emitenta z prawa Wcześniejszego Wykupu Obligacji, zgodnie z §139 ust. 3 Szczegółowych Zasad Działania KDPW, wymaga złożenia przez Emitenta wniosku do ASO o zawieszenie obrotu Obligacjami począwszy od drugiego Dnia Roboczego przed dniem, według stanu na który ustala się stany na Rachunkach Papierów Wartościowych i Rachunkach Zbiorczych, w celu ustalenia liczby papierów wartościowych będących przedmiotem wcześniejszego, obligatoryjnego wykupu w danym terminie wykupu z poszczególnych Rachunków Papierów Wartościowych i Rachunków Zbiorczych, w związku z czym należy liczyć się z czasowym ograniczeniem obrotu Obligacjami na rynku wtórnym.

Zgodnie również z zapisami Warunków Emisji Obligacji Obligatariuszom przysługuje Opcja Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza w przypadku wystąpienia jakiegokolwiek Przypadku Naruszenia opisanego w Warunkach Emisji Obligacji.

W związku z powyższym istnieje ryzyko, że w przypadku złożenia przez Obligatariusza żądania Wcześniejszego Wykupu Obligacji Emitent nie będzie posiadał wystarczających środków pieniężnych na zaspokojenie roszczeń wynikających z obowiązku dokonania Wcześniejszego Wykupu Obligacji, co skutkować może poniesieniem strat przez Inwestora.

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

### **2.2.3 Ryzyko związane z funkcjonowaniem Zgromadzenia Obligatariuszy**

Emitent ustanowił dla Obligacji Zgromadzenie Obligatariuszy, które będzie funkcjonowało zgodnie z Regulaminem Zgromadzenia Obligatariuszy. Z uwagi na fakt, że Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy istnieje ryzyko, że poszczególny Obligatariusz nie będzie mógł samodzielnie – bez współdziałania z innymi Obligatariuszami – zmienić postanowień Warunków Emisji

w porozumieniu z Emitentem, co może stać w sprzeczności z indywidualnym interesem Obligatariusza. Ponadto, istnieje także ryzyko, że uchwały podjęte przez Zgromadzenie Obligatariuszy w zakresie zmiany Warunków Emisji będą sprzeczne z indywidualnym interesem Obligatariusza.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka oraz prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

#### **2.2.4 Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji**

Ustanawiając Hipotekę jako zabezpieczenie wierzytelności wynikających z Obligacji Emitent jest obowiązany poddać Przedmiot Hipoteki wycenie przez podmiot, który posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność. Wartość takiej wyceny może być zmienna w czasie i na jej wysokość mogą wpłynąć różne czynniki, w tym czynniki makro i mikroekonomiczne, reputacja Emitenta, a także wszczęcie określonych postępowań (w tym administracyjnych) lub możliwość ich wzruszenia lub wznowienia.

Zabezpieczeniem roszczeń Obligatariuszy wynikających z Obligacji zgodnie z Warunkami Emisji będzie Hipoteka ustanowiona na rzecz Administratora Hipoteki, który wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rzecz Obligatariuszy z Hipoteki, do łącznej kwoty wskazanej w Warunkach Emisji i niniejszym Memorandum. Dochodzenie wierzytelności z Przedmiotu Hipoteki przez Administratora Hipoteki może spowodować, że uzyskana w ramach postępowań sądowych, egzekucyjnych lub innych wartość środków pieniężnych będzie niewystarczająca do zaspokojenia wierzytelności z Obligacji. Sytuacja taka może mieć miejsce w szczególności z uwagi na przyjęcie innej metodologii wyceny w postępowaniach prowadzonych w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji oraz z uwagi na warunki licytacji Przedmiotu Hipoteki w ramach takich postępowań.

Wobec powyższego wartość Przedmiotu Hipoteki może ulec zmianie, a przedstawiona w Warunkach Emisji wycena Przedmiotu Hipoteki nie daje gwarancji osiągnięcia w przyszłości wpływów ze sprzedaży Przedmiotu Hipoteki na poziomie zbliżonym do przedstawionego w tej wycenie. Pomimo zastrzeżenia w Warunkach Emisji obowiązku dokonywania Cyklicznej Wyceny i zobowiązania Emitenta do ustanowienia Hipoteki Uzupełniającej, istnieje ryzyko, że w przypadku niespełnienia przez Emitenta zobowiązań z tytułu Obligacji, środki pieniężne uzyskane w procesie dochodzenia należności z przedmiotu zabezpieczenia okażą się niewystarczające do pokrycia całości zobowiązań z Obligacji, co będzie wiązać się z poniesieniem strat przez Inwestora.

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

#### **2.2.5 Ryzyko niewpisania hipoteki lub wpisania hipoteki z niższym pierwszeństwem**

Zgodnie z Warunkami Emisji, Obligacje będą miały w dniu rozpoczęcia emisji status obligacji niezabezpieczonych, przy czym Emitent podejmie działania w celu ustanowienia zabezpieczeń przewidzianych w Warunkach Emisji. Zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji Obligacji, Emitent zobowiązany jest spowodować by Hipoteka została wpisana z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia do dnia 30 czerwca 2025 r. Istnieje ryzyko, że Hipoteka nie zostanie wpisana w powyższym terminie z jakichkolwiek powodów. Istotne znaczenie w tym kontekście może mieć ryzyko długiego czasu rozpoznania wniosku o wpis hipoteki przez właściwy sąd wieczystoksięgowy lub oddalenie wniosku o wpis hipoteki.

Na datę sporządzenia niniejszego Memorandum, Przedmiot Hipoteki 1 i Przedmiot Hipoteki 2 obciążone są hipotekami umownymi na rzecz innych wierzycieli. Zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji, Emitent zobowiązany jest doprowadzić do wykreślenia ww. hipotek w terminie do dnia 30 maja 2025 roku w celu ustanowienia docelowo Hipoteki 1 i Hipoteki 2 na pierwszych miejscach hipotecznych w terminie wskazanym w Warunkach Emisji. Istnieje ryzyko, że do wykreślenia ww.

hipotek nie dojdzie, a co za tym idzie Hipoteka 1 i Hipoteka 2 nie będą wpisane na pierwszych miejscach hipotecznych lub nie nastąpi to w terminie wskazanym w Warunkach Emisji, co może skutkować niemożliwością zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z Przedmiotu Hipoteki 1 i Przedmiotu Hipoteki 2.

W konsekwencji w przypadku ewentualnego niespełnienia lub nieprawidłowego spełnienia świadczeń z Obligacji do czasu ustanowienia Hipoteki, istnieje ryzyko braku możliwości egzekucji z Przedmiotu Hipoteki.

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

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

Do czasu wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, może wystąpić ograniczenie możliwości zbycia Obligacji. Tym samym Obligatariusze powinni mieć świadomość, że zwrot środków zainwestowanych w nabycie Obligacji przed Dniem Wykupu może być utrudniony. W związku z powyższym nie jest możliwe na dzień niniejszego Memorandum zapewnienie, że Obligacje będą mogły zostać sprzedane przez Obligatariusza w dowolnym czasie i po dowolnej cenie.

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

W związku z wprowadzeniem Obligacji do obrotu w ASO, istnieje ryzyko, że obrót Obligacjami będzie ograniczony z uwagi na brak zleceń kupna/sprzedaży ze strony inwestorów. W wyniku zmian sytuacji finansowej Grupy oraz ogólnej sytuacji na rynkach finansowych wahaniom może ulegać płynność Obligacji. W związku z powyższym nie jest możliwe na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum zapewnienie, że Obligacje będą mogły zostać sprzedane przez Obligatariusza w dowolnym czasie i po oczekiwanej cenie.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka i prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

#### **2.2.7 Ryzyko niedojścia do skutku emisji Obligacji**

Emisja Obligacji może nie dojść do skutku w przypadkach opisanych w niniejszym Memorandum, w tym w szczególności w przypadku, gdy nie zostanie osiągnięty próg Emisji lub nie zostaną spełnione pozostałe warunki przydziału Obligacji określone w Warunkach Emisji.

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

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

#### **2.2.8 Ryzyko wpływu zmiany kursu PLN/EUR na udział posiadaczy Obligacji w sumie uzyskanej z egzekucji z zabezpieczenia**

W przypadku konieczności zaspokajania roszczeń Obligatariuszy w drodze egzekucji z Przedmiotu Hipoteki, gdy uzyskana w ten sposób kwota będzie niższa aniżeli suma wymagalnych wierzytelności Obligatariuszy, nastąpi podział tej kwoty pomiędzy Obligatariuszy. Administrator Hipoteki będzie w takiej sytuacji zobowiązany do dokonania podziału środków uzyskanych w wyniku egzekucji na

zasadach przewidzianych w przepisach prawa, zgodnie z kolejnością zaspokajania wskazaną w Warunkach emisji.

Mając na uwadze, że w ramach Programu Emitent może emitować obligacje nominowane w PLN, jak i obligacje nominowane w EUR, zmiana wzajemnego kursu tych walut może mieć wpływ na ustalenie wysokości wypłacanej obligatariuszom kwoty świadczeń. Uzyskane przez Administratora Hipoteki świadczenia mogą wymagać przeliczenia po określonym kursie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Zważywszy na powyższe, wartość świadczeń z Obligacji należnych Obligatariuszom może ulegać zmianom w czasie, a poziom kursu waluty po którym zostaną wypłacone może skutkować poniesieniem straty przez Obligatariusza.

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

#### **2.2.9 Ryzyko walutowe w inwestycjach w obligacje denominowane w walucie obcej**

Inwestycje w obligacje denominowane w walutach innych niż waluta krajowa inwestora niosą ze sobą dodatkowe ryzyko walutowe. Ryzyko to wynika z potencjalnych zmian kursów walutowych, które mogą wpłynąć na wartość inwestycji oraz otrzymywane odsetki, gdyby zostały one przeliczone na walutę krajową inwestora.

- i. Wpływ na stopę zwrotu: Zmiany kursów walutowych mogą prowadzić do zwiększonej zmienności stopy zwrotu z obligacji. Wzrost wartości waluty, w której denominowane są obligacje, względem waluty krajowej inwestora, może zwiększyć stopę zwrotu. Natomiast spadek wartości tej waluty może spowodować obniżenie stopy zwrotu.
- ii. Nieprzewidywalność rynków walutowych: Rynki walutowe mogą być bardzo zmienne i nieprzewidywalne, podlegając wpływom czynników ekonomicznych, politycznych i rynkowych, zarówno na poziomie lokalnym, jak i globalnym. Zmiany te mogą zachodzić szybko i niespodziewanie, co dodatkowo zwiększa ryzyko.
- iii. Wpływ na dywersyfikację portfela: Chociaż inwestowanie w aktywa denominowane w różnych walutach może być częścią strategii dywersyfikacji, należy zwrócić uwagę, że ryzyko walutowe może wpłynąć na ogólną efektywność dywersyfikacji portfela.

Inwestorzy, którzy posiadają i wyceniają swoje aktywa w walucie krajowej, powinni być świadomi, że inwestycje w obligacje denominowane w obcej walucie, w tym w Obligacji, mogą wpłynąć na ogólną zmienność ich portfela inwestycyjnego. Odpowiednia ocena ryzyka walutowego jest kluczowa dla osiągnięcia zrównoważonych i przemyślanych decyzji inwestycyjnych.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie. Konsekwencje powyższego ryzyka mają przede wszystkim znaczenie dla inwestora.

#### **2.2.10 Ryzyko stopy procentowej i ryzyko związane ze sposobem obliczania stopy bazowej Obligacji**

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

Zgodnie z Rozporządzeniem o Wskaźnikach Referencyjnych, wskaźnikiem referencyjnym jest, między innymi, dowolny indeks stosowany jako odniesienie do określenia kwoty przypadającej do zapłaty z tytułu instrumentu finansowego. W ramach Oferty Emitent oferuje Obligacje oprocentowane według zmiennej stopy procentowej, gdzie Stopą Bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia oprocentowania zmiennego dla Obligacji jest EURIBOR (Euro Interbank Offer Rate).

W przypadku, gdy wskaźnik referencyjny EURIBOR jako stopa bazowa dla Obligacji nie będzie mógł być stosowany ze względu na brak takiej prawnej możliwości dla Obligacji Stopa Bazowa zostanie ustalona jako stawka referencyjna €STR (Euro Short-Term Rate) ustalana przez Europejski Bank Centralny albo inna stawka referencyjna opracowana przez Administratora Wskaźników Referencyjnych zgodnie z procedurą, o której mowa w art. 28 ust. 1 Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych.

Emitent nie jest w stanie przewidzieć w jaki sposób wybór i zmiana wartości Stopy Bazowej wpłynie na zmianę Oprocentowania emitowanych Obligacji. W przypadku, gdy wartość Stopy Bazowej będzie wyższa, rentowność Obligacji dla Inwestorów będzie wyższa, co z kolei będzie mieć negatywny wpływ na koszty odsetkowe Emitenta. Natomiast gdy wartość Stopy Bazowej będzie niższa, może to wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji dla Inwestorów, co z kolei będzie mieć pozytywny wpływ na koszty odsetkowe Emitenta.

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

#### **2.2.11 Ryzyko uznania ustanowienia Hipoteki za bezskuteczne**

Zgodnie z art. 127 i nast. Prawa Upadłościowego istnieje ryzyko związane z możliwością uznania za bezskuteczne czynności Emitenta lub podmiotów ustanawiających Hipoteki. Ustanowienia zabezpieczenia (w tym ustanowienia Hipoteki) dokonane przez upadłego może zostać uznane za bezskuteczne w stosunku do masy upadłości w terminach określonych przez przepisy Prawa Upadłościowego.

Istnieje wówczas ryzyko, że Obligatariusze nie będą mogli zaspokoić swoich roszczeń z Przedmiotu Hipoteki. Bezskuteczność ustanowionych zabezpieczeń może zostać stwierdzona również w ramach innych postępowań niż przewidziane przez Prawo Upadłościowe.

Przed podjęciem decyzji inwestycyjnej w Obligacje, Inwestorzy powinni być również świadomi, że Przedmiot Hipoteki 1 lub Przedmiot Hipoteki 2, w przypadku upadłości Emitenta nie będzie wchodzić do masy upadłości Emitenta zgodnie z art. 62-63 Prawa Upadłościowego, gdyż jest to składnik majątku podmiotu trzeciego, i nie będą miały zastosowania przepisy art. 483 i następne Prawa upadłościowego.

Powyższe nie wyklucza jednak, aby Obligatariusze działający jako wierzyciele hipoteczni na podstawie ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece mogli dochodzić swoich praw z Obligacji poprzez zaspokojenie z Przedmiotu Hipoteki w drodze egzekucji na zasadach ogólnych.

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

#### **2.2.12 Ryzyko związane z administratorem hipoteki**

Otrzymanie przez Obligatariusza środków z egzekucji z przedmiotu zabezpieczenia uzależnione jest od podjęcia określonych działań przez Administratora Hipoteki. W efekcie Obligatariusz może być narażony na ryzyko związane z: niepodejmowaniem działań przez danego Administratora Hipoteki, nienależytym działaniem danego administratora zabezpieczeń, czasowym brakiem administratora zabezpieczeń w związku z jego zmianą, likwidacją lub upadłością. Istnieje ryzyko, że Administrator Hipoteki nie podejmie działań w celu dochodzenia wierzytelności z Obligacji, jeśli nie będzie posiadał



wystarczających środków na pokrycie kosztów i wydatków z tym związanych. W takim przypadku działania Administratora Hipoteki mogą wymagać zapewnienia środków przez Obligatariuszy.

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

### **2.2.13 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 służącego do Zapisu na Obligacje ponosi Inwestor. Zapis, który pomija jakikolwiek z wymaganych elementów, może zostać uznany za nieważny. Brak wpłat na Obligacje w określonym terminie powoduje nieważność całego zapisu i brak podstawy do przydzielenia Inwestorowi Obligacji.

Dodatkowo zapisy na Obligacje mogą podlegać redukcji w przypadkach i na zasadach opisanych w Memorandum. Istnieje ryzyko, iż w szczególnych okolicznościach, jak przykładowo duża redukcja zapisów i niewielki zapis na Obligacje, Inwestorowi nie zostanie przydzielona ani jedna Obligacja.

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

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

### **2.2.14 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 w uzgodnieniu z Firmą Inwestycyjną. Jeżeli odstąpienie od przeprowadzenia Oferty nastąpi przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje 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 Obligacji, przy czym takie odstąpienie może nastąpić z powodów, które w ocenie Emitenta są powodami ważnymi.

Decyzja o zawieszeniu Oferty 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 Emitent, w uzgodnieniu z Firmą Inwestycyjną, może podjąć decyzję o zawieszeniu przeprowadzenia Oferty Obligacji tylko z powodów, które (w ocenie Spółki) są powodami ważnymi.

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

### **2.2.15 Ryzyko zakazu rozpoczęcia Oferty lub wstrzymania Oferty**

Na podstawie art. 16 ust. 1 Ustawy o Ofercie, w przypadku naruszenia przepisów prawa w związku z ofertą publiczną, subskrypcją lub sprzedażą, dokonywanymi na podstawie tej oferty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, przez Emitenta, lub inne podmioty uczestniczące w tej ofercie, subskrypcji lub sprzedaży w imieniu lub na zlecenie Emitenta lub uzasadnionego podejrzenia takiego naruszenia albo uzasadnionego podejrzenia, że takie naruszenie może nastąpić, albo w przypadku niewykonania zaleceń, w zakresie zaprzestania naruszania tych przepisów, Komisja Nadzoru Finansowego może: (i) nakazać wstrzymanie rozpoczęcia oferty publicznej, subskrypcji lub sprzedaży albo przerwanie jej przebiegu, na okres nie dłuższy niż 10 dni roboczych, lub (ii) zakazać rozpoczęcia oferty publicznej,

subskrypcji lub sprzedaży albo dalszego jej prowadzenia, lub (iii) opublikować na koszt emitenta lub oferującego informację o niezgodnym z prawem działaniu w związku z ofertą publiczną, subskrypcją lub sprzedażą.

Na podstawie art. 16 ust. 2 Ustawy o Ofercie, w przypadku gdy waga naruszenia przepisów prawa w związku z ofertą publiczną, subskrypcją lub sprzedażą, dokonywanymi na podstawie tej oferty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez emitenta, oferującego lub inne podmioty uczestniczące w tej ofercie, subskrypcji lub sprzedaży w imieniu lub na zlecenie emitenta lub oferującego jest niewielka, Komisja Nadzoru Finansowego może wydać zalecenie zaprzestania naruszania tych przepisów. Po wydaniu zalecenia Emitent powstrzymuje się od rozpoczęcia oferty publicznej, subskrypcji lub sprzedaży albo przerywa jej przebieg, do czasu usunięcia wskazanych w zaleceniu naruszeń, jeżeli jest to konieczne do usunięcia tych naruszeń.

Powyższe sankcje mogą być stosowane przez Komisję Nadzoru Finansowego wielokrotnie w związku z daną ofertą publiczną, subskrypcją lub sprzedażą.

W przypadku zastosowania sankcji, o których mowa powyżej, po rozpoczęciu Oferty Obligacji Inwestorzy powinni liczyć się z ryzykiem czasowego zamrożenia środków wpłaconych tytułem opłacenia zapisu na Obligacje.

Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum Informacyjnego Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta lub Grupy Emitenta nie byłaby znacząca.

## **2.3 Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem Obligacji do ASO Catalyst**

### **2.3.1 Ryzyko braku wprowadzenia Obligacji do ASO**

Emitent na podstawie Warunków Emisji jest zobowiązany do złożenia wniosku o wprowadzenie Obligacji do ASO. Istnieje ryzyko, że (i) Emitent nie złoży wniosku o wprowadzenie Obligacji do ASO albo (ii) organizator rynku podejmie uchwałę o odmowie wprowadzenia Obligacji do ASO. W związku z powyższym nabywca Obligacji przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnej powinien uwzględnić ryzyko braku możliwości notowania Obligacji w ASO. Niezłożenie przez Emitenta wniosku o wprowadzenie Obligacji do ASO w terminie przewidzianym w Warunkach Emisji Obligacji będzie stanowiło podstawę do składania przez Obligatariuszy żądań Wcześniejszego Wykupu.

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

### **2.3.2 Ryzyko związane z możliwością niespełnienia warunków wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu**

Emitent będzie się ubiegał o wprowadzenie Obligacji do ASO Catalyst. Istnieje ryzyko, że GPW jako organizator rynku, w przypadku niespełnienia warunków określonych w Regulaminie GPW, odmówi wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu. Może mieć to miejsce w szczególności, gdy złożony przez Emitenta wniosek o wprowadzenie Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu nie spełni warunków formalnych określonych w regulacjach obowiązujących w Alternatywnym Systemie Obrotu.

Adresując jeden z warunków formalnych określonych w regulacjach dotyczący łącznej wartości nominalnej Obligacji objętych wnioskiem o wprowadzenie do ASO Catalyst, Emitent wprowadził próg emisji na poziomie 12 000 Obligacji. W sytuacji nieosiągnięcia progu emisji, Emitent nie dokona Warunkowego Przydziału Obligacji, a emisja Obligacji nie dojdzie do skutku.



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

Inwestor, przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnej, powinien uwzględnić ryzyko niewprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu.

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

### **2.3.3 Ryzyko wstrzymania rozpoczęcia obrotu Obligacjami w Alternatywnym Systemie Obrotu**

Zgodnie z art. 78 ust. 2 Ustawy o Obrocie, w przypadku, gdy wymaga tego bezpieczeństwo obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu lub jest zagrożony interes inwestorów, GPW, na żądanie KNF, ma obowiązek wstrzymać rozpoczęcie obrotu instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 10 dni.

Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum Informacyjnego Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na Obligacje Emitenta nie byłaby znacząca.

### **2.3.4 Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami w Alternatywnym Systemie Obrotu**

Zgodnie z art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, w przypadku, gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów, KNF może zażądać od GPW zawieszenia obrotu tymi instrumentami finansowymi.

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

Zgodnie z art. 78 ust. 3b Ustawy o Obrocie, KNF uchyla decyzję zawierającą żądanie, o którym mowa w art. 78 ust. 3 powołanej wcześniej ustawy, w przypadku gdy po jej wydaniu stwierdza, że nie zachodzą przesłanki zagrożenia prawidłowego funkcjonowania Alternatywnego Systemu Obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym Alternatywnym Systemie Obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów.

Zgodnie z § 11 ust. 1 Regulaminu ASO Catalyst, GPW może zawiesić obrót instrumentami finansowymi:

- a. na wniosek Emitenta;
- b. jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników;
- c. jeżeli emitent narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie.

Zgodnie z § 11 ust. 1 a) Regulaminu ASO Catalyst, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, zawieszając obrót instrumentami dłużnymi może określić termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, odpowiednio, na wniosek emitenta lub jeżeli w ocenie Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu upływu tego terminu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w lit. b) lub c) powyżej.

Zgodnie z § 11 ust. 3 Regulaminu ASO Catalyst, GPW zawiesza obrót instrumentami dłużnymi niezwłocznie po uzyskaniu informacji o zawieszeniu obrotu danymi instrumentami na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu, jeżeli takie zawieszenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej,

manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie dłużnym z naruszeniem art. 7 i art. 17 rozporządzenia 596/2014, chyba że takie zawieszenie mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Zgodnie z § 11 ust. 2 Regulaminu ASO Catalyst, w przypadkach określonych przepisami prawa GPW zawiesza obrót instrumentami finansowymi na okres wynikający z tych przepisów lub określony w decyzji właściwego organu.

Dodatkowo, zgodnie z § 12 ust. 3 Regulaminu ASO Catalyst, GPW przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów dłużnych z obrotu oraz do czasu takiego wykluczenia może zawiesić obrót tymi instrumentami dłużnymi.

Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum Informacyjnego Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na Obligacje Emitenta nie byłaby znacząca.

### **2.3.5 Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu**

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

GPW, zgodnie z § 12 ust.1 Regulaminu ASO Catalyst, może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu:

- a. na wniosek emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków;
- b. jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników;
- c. jeżeli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące w ASO;
- d. wskutek otwarcia likwidacji emitenta;
- e. wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu, przy czym wykluczenie instrumentów finansowych z obrotu może nastąpić odpowiednio nie wcześniej niż z dniem połączenia, dniem podziału (wydzielenia) albo z dniem przekształcenia.

Ponadto GPW wyklucza instrumenty finansowe z obrotu:

- a. w przypadkach określonych przepisami prawa;
- b. jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona;
- c. w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów;
- d. w przypadku uprawomocnienia się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych albo postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości ze względu na to, że majątek emitenta dłużnych instrumentów finansowych nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania albo postanowienia o umorzeniu przez sąd postępowania upadłościowego ze względu na to, że majątek emitenta dłużnych instrumentów finansowych nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania – z zastrzeżeniem, że wykluczenie to dotyczy dłużnych instrumentów finansowych tego emitenta.

GPW wyklucza z obrotu instrumenty dłużne niezwłocznie po uzyskaniu informacji o wykluczeniu z obrotu danych instrumentów na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu, jeżeli

takie wykluczenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie dłużnym z naruszeniem art. 7 i art. 17 rozporządzenia 596/2014, chyba że takie wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu, oraz do czasu takiego wykluczenia, GPW może zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi.

Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum Informacyjnego Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na Obligacje Emitenta nie byłaby znacząca.

### 3. OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE ZAWARTE W MEMORANDUM

#### 3.1 Emitent

Firma:	DL Invest Group PM S.A.
Siedziba:	Katowice
Adres siedziby:	ul. Wrocławska 54, 40-217 Katowice
Telefon:	+48 32 253 00 95
Strona internetowa:	<a href="http://www.dlinvest.pl">www.dlinvest.pl</a>
Adres poczty elektronicznej:	<a href="mailto:biuro@dlinvest.pl">biuro@dlinvest.pl</a>

Emitent jest odpowiedzialny za wszystkie informacje zawarte w Memorandum Informacyjnym.

Osoby działające w imieniu Emitenta:

- Wirginia Leszczyńska – Prezes Zarządu;
- Tomasz Brodzki – Wiceprezes Zarządu ds. realizacji inwestycji.

Sposób reprezentacji Emitenta:

Zarząd spółki liczy od 1 do 3 członków. W skład Zarządu wchodzi Prezes Zarządu, Wiceprezesi Zarządu, Członkowie Zarządu. W przypadku Zarządu jednoosobowego do reprezentowania Spółki uprawniony jest Prezes Zarządu samodzielnie, a w przypadku Zarządu wieloosobowego, do reprezentacji Spółki uprawnionych jest dwóch Członków Zarządu działających łącznie, względnie Członek Zarządu działający łącznie z prokurentem.

#### OŚWIADCZENIE EMITENTA

Działając w imieniu Emitenta niniejszym oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą zawarte w Memorandum informacje są zgodne ze stanem faktycznym i Memorandum nie pomija niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie, w szczególności zawarte w nim informacje są prawdziwe, rzetelne i kompletne.

W imieniu **DL Invest Group PM S.A.** (Emitent)

*(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)*

**Wirginia Leszczyńska**  
Prezes Zarządu

**Tomasz Brodzki**  
Wiceprezes Zarządu ds. realizacji  
inwestycji

### 3.2 Podmiot świadczący usługę oferowania

Firma:	Noble Securities S.A.
Siedziba:	Warszawa
Adres siedziby:	ul. Prosta 67, 00-838 Warszawa
Telefon:	+48 12 422 31 00
Faks:	+48 12 411 17 66
Strona internetowa:	<a href="http://www.noblesecurities.pl">www.noblesecurities.pl</a>
Adres poczty elektronicznej:	<a href="mailto:biuro@noblesecurities.pl">biuro@noblesecurities.pl</a>

Noble Securities S.A. jest odpowiedzialna za informacje zawarte w pkt. 4.16 Rozdziału 4 niniejszego Memorandum Informacyjnego.

Osoby działające w imieniu Firmy Inwestycyjnej:

- Dominik Ucieklak – Prezes Zarządu
- Wojciech Gąsowski – Prokurent

#### OŚWIADCZENIE FIRMY INWESTYCYJNEJ

W imieniu Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie oświadczam, że zgodnie z moją najlepszą wiedzą informacje zawarte w częściach Memorandum, za które jestem odpowiedzialny, tj. informacje zawarte w pkt. 4.16 Rozdziału 4 Memorandum Informacyjnego, są zgodne ze stanem faktycznym i nie pomijają niczego, co mogłoby wpływać na ich znaczenie, w szczególności są prawdziwe, rzetelne i kompletne.

W imieniu **Noble Securities S.A.**

*(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)*

---

**Dominik Ucieklak**

Prezes Zarządu

---

**Wojciech Gąsowski**

Prokurent

## **4. DANE O EMISJI LUB SPRZEDAŻY**

### **4.1. Rodzaj, liczba oraz łączna wartość emitowanych papierów wartościowych z wyszczególnieniem rodzajów uprzywilejowania, ograniczeń co do przenoszenia praw z papierów wartościowych oraz zabezpieczeń lub świadczeń dodatkowych**

#### **4.1.1 Informacja o emitowanych papierach wartościowych**

Na podstawie niniejszego Memorandum Informacyjnego oferowanych jest do objęcia 24 999 (słownie: dwadzieścia cztery tysiące dziewięćset dziewięćdziesiąt dziewięć) obligacji zwykłych na okaziciela serii L spółki DL Invest Group PM S.A. z siedzibą w Katowicach o wartości nominalnej 100,00 (słownie: sto 00/100) euro każda i łącznej wartości nominalnej 2 499 900,00 (słownie: dwa miliony czterysta dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy dziewięćset 00/100) euro.

Cena emisyjna Obligacji wynosi 100,00 (słownie: sto 00/100) euro za jedną Obligację.

Podstawę prawną emisji instrumentów finansowych objętych Memorandum Informacyjnym stanowią:

1. Uchwała Rady Nadzorczej Emitenta nr 1/11/2023 z dnia 27 listopada 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie programu emisji obligacji;
2. Uchwała Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 7 grudnia 2023 roku w sprawie ustanowienia w Spółce programu emisji obligacji (objęta aktem notarialnym Repertorium A nr 34648/2023 sprostowanym w dniu 11 grudnia 2023 r. protokołem za Repertorium A nr 34799/2023),
3. Uchwała Zarządu Emitenta nr 2 z dnia 11 grudnia 2023 r. w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji,
4. Uchwała Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 30 stycznia 2024 roku w sprawie emisji obligacji przez Spółkę,
5. Uchwała Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 1 lutego 2024 r. w sprawie emisji obligacji serii L.

Treść powyższych uchwał zamieszczona została w pkt. 7.5 niniejszego Memorandum Informacyjnego.

Obligacje nie mają formy dokumentu. Agent Emisji utworzy Ewidencję i następnie w terminie 2 Dni Roboczych od Dnia Emisji podejmie działania zmierzające do rejestracji Obligacji w KDPW.

Prawa z Obligacji powstają z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji prowadzonej przez Agenta Emisji i przysługują osobom wskazanym w tej Ewidencji jako osoby uprawnione z Obligacji.

Wobec powyższego Obligacje nie będą miały formy dokumentu i zostaną zarejestrowane w KDPW.

Emitent będzie ubiegał się o wprowadzenie Obligacji do Alternatywnego Systemu Obrotu.

#### **4.1.2 Uprzywilejowanie oraz zabezpieczenia i świadczenia dodatkowe związane z instrumentami finansowymi Emitenta**

Stosownie do pkt. 2.2 Warunków Emisji, Obligacje objęte niniejszym Memorandum Informacyjnym nie są uprzywilejowane.

Z Obligacjami, poza świadczeniami polegającymi na wypłacie odsetek oraz wypłacie wartości nominalnej Obligacji w Dniu Wykupu, nie jest związane jakiejkolwiek świadczenie pieniężne.

W chwili rozpoczęcia emisji Obligacje pozostają niezabezpieczone, z zastrzeżeniem, że zabezpieczenie w formie Hipoteki, o którym mowa w punkcie 4.4. niniejszego Memorandum, powinno zostać ustanowione na zasadach i w terminach opisanych w Warunkach Emisji.

#### **4.1.3 Ograniczenia co do przenoszenia praw z instrumentów finansowych Emitenta**

##### **4.1.3.1 Umowne ograniczenia w przenoszeniu praw z Obligacji**

Nie występują ograniczenia umowne co do przenoszenia praw z Obligacji.

##### **4.1.3.2 Ograniczenia wynikające z Ustawy o Obligacjach**

Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona. Obligacje mogą być zbywane bez ograniczeń, z zastrzeżeniem postanowień art. 8 ust. 4 - 8 Ustawy o Obligacjach. Do powstawania oraz przenoszenia praw z Obligacji stosuje się przepisy Ustawy o obrocie. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach, Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW.

Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do ASO Catalyst.

#### **4.2. Określenie podstawy prawnej emisji papierów wartościowych, ze wskazaniem: a) organu lub osób uprawnionych do podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych, b) daty i formy podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych, z przytoczeniem jej treści**

Podstawę prawną emisji Obligacji stanowią:

- a) art. 33 pkt 1) Ustawy o Obligacjach,
- b) art. 37b Ustawy o Ofercie, z uwagi na tryb oferty publicznej Obligacji tj. w wyniku której zakładane wpływy brutto Emitenta na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 5 000 000 euro, i wraz z wpływami, które Emitent zamierza uzyskać z tytułu emisji Obligacji dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1 000 000 euro i będą mniejsze niż 5 000 000 euro, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu;
- c) Uchwała Rady Nadzorczej Emitenta nr 1/11/2023 z dnia 27 listopada 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie programu emisji obligacji;
- d) Uchwała Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 7 grudnia 2023 roku w sprawie ustanowienia w Spółce programu emisji obligacji (objęta aktem notarialnym Repertorium A nr 34648/2023 sprostowanym w dniu 11 grudnia 2023 r. protokołem za Repertorium A nr 34799/2023) („**Uchwała Programowa NWZ**”),
- e) Uchwała Zarządu Emitenta nr 2 z dnia 11 grudnia 2023 r. w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji („**Uchwała Programowa**”),
- f) Uchwała Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 30 stycznia 2024 roku w sprawie emisji obligacji przez Spółkę („**Uchwała Emisyjna NWZ**”),
- g) Uchwała Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 1 lutego 2024 r. w sprawie emisji obligacji serii L („**Uchwała Emisyjna**”).

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

Zgodnie z przepisami Kodeksu Spółek Handlowych oraz zgodnie ze Statutem Emitenta, organem uprawnionym do podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych w postaci Obligacji jest Zarząd



Emitenta po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej Emitenta i podjęciu stosownej uchwały w sprawie emisji obligacji przez Walne Zgromadzenie Emitenta.

Treść powyższych uchwał zamieszczona została w pkt. 7.5 niniejszego Memorandum Informacyjnego.

**4.3. Wskazanie praw i obowiązków z oferowanych papierów wartościowych, w tym wysokości oprocentowania, terminów, od których należy się oprocentowanie, terminów ustalania praw do oprocentowania i terminów wypłaty oprocentowania, terminów i zasad wykupu papierów wartościowych, zasad i sposobu realizacji praw z papierów wartościowych, w tym wypłaty świadczeń pieniężnych przez emitenta, podmiotów uczestniczących w realizacji praw z papierów wartościowych oraz zakresu ich odpowiedzialności wobec nabywców i emitenta oraz, w przypadku świadczeń pieniężnych, wskazanie waluty, w jakiej świadczenia te będą wypłacane**

**4.3.1 Wskazanie praw i obowiązków z oferowanych papierów wartościowych**

Obligatariuszom przysługuje prawo wyłącznie do następujących świadczeń:

- a) świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Wykupu;
- b) świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Odsetek.

Z Obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego od Emitenta.

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

Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w euro.

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

Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia są wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w Dniu Płatności.

Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane z uwzględnieniem odpowiednich potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych, jeśli obowiązek dokonania przez Emitenta (lub inny podmiot) takiego potrącenia lub pobrania wynika z przepisów prawa obowiązującego w Dniu Płatności. Emitent nie będzie dokonywał na rzecz Obligatariuszy zwrotu kwot wyrównujących pobrane podatki ani żadnych dodatkowych płatności, jeżeli z jakiegokolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku, opłaty lub innych należności publicznoprawnych.

Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności. W związku z powyższym miejscem spełnienia świadczenia z Obligacji jest siedziba Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na który spełniane jest powyższe świadczenie.

Informacje o numerze rachunku bankowego oraz wszelkie inne informacje i dokumenty wymagane przez Podmiot Prowadzący Rachunek winny być przez Obligatariusza przekazane w formie i w terminach określonych w regulacjach wewnętrznych takiego podmiotu. Dla uniknięcia wątpliwości, brak płatności na rzecz Obligatariusza świadczenia pieniężnego z tytułu Obligacji spowodowany brakiem przekazania przez tego Obligatariusza informacji o numerze rachunku lub wskazaniem przez

Obligatariusza nieprawidłowego rachunku nie stanowi zwłoki lub opóźnienia Emitenta w spełnieniu takiego świadczenia.

Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się po upływie 10 (dziesięciu) lat, zgodnie z art. 14 Ustawy o Obligacjach.

Za zobowiązania wynikające z Obligacji Emitent odpowiada całym swoim majątkiem.

Zgodnie z art. 74 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, jeżeli emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z obligacji, obligacje podlegają, na żądanie obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi w części, w jakiej przewidują świadczenie pieniężne. Obligatariusz może żądać wykupu obligacji również w przypadku niezawinionego przez emitenta opóźnienia nie krótszego niż 3 dni, chyba że warunki emisji wskażą krótszy okres.

Zgodnie z art. 74 ust. 5 Ustawy o Obligacjach, w przypadku likwidacji emitenta obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby termin ich wykupu jeszcze nie nastąpił.

Spółka może nabywać Obligacje własne jedynie w celu ich umorzenia. Spółka nie może nabywać własnych Obligacji po upływie terminu do spełnienia wszystkich zobowiązań z Obligacji określonych w Memorandum.

Spółka będąca w zwłoce z realizacją zobowiązań z Obligacji nie może nabywać własnych Obligacji.

Obligacje stanowią nieodwołalne, niepodporządkowane i bezwarunkowe zobowiązania Emitenta, równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa) równe względem wszystkich pozostałych obecnych lub przyszłych, niezabezpieczonych rzeczowo i niepodporządkowanych zobowiązań Emitenta.

#### **4.3.2 Warunki wypłaty oprocentowania**

##### **4.3.2.1 Sposób ustalenia wysokości oprocentowania**

Obligacje są oprocentowane. Wysokość Oprocentowania Obligacji jest zmienna i jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę. Podstawa Okresu Odsetkowego wynosi 365 dni.

Wysokość Marży jest równa sumie Marży Podstawowej i Marży Dodatkowej. Wysokość Marży obowiązująca w I Okresie Odsetkowym jest równa 5,50 p.p. (pięć i 50/100 punktów procentowych).

Wysokość Marży Podstawowej jest równa 5,00 p.p. (pięć i 00/100 punktów procentowych).

Marża Dodatkowa obowiązująca w danym Okresie Odsetkowym będzie każdorazowo wyznaczana w Dniu Ustalenia Odsetek w oparciu o wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto obowiązującego na ostatni Dzień Badania (tj. na dzień odpowiednio 30 czerwca lub 31 grudnia każdego roku kalendarzowego do Dnia Wykupu) wyznaczonego na podstawie ostatniego zatwierdzonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta oraz na podstawie stopnia zaawansowania procesu ustanowienia zabezpieczenia.

Macierz do wyznaczenia poziomu Marży Dodatkowej przedstawiono poniżej.

Wskaźnik Zadłużenia Netto → Zdarzenie dot. ustanowienia ↓ Hipoteki	$\leq 0,6$ (0%)	(0,6-0,65) (+0,7%)	$> 0,65$ (+1,5%)
Złożono wniosek o wpis Hipoteki (+0,5%)	0,5%	1,2%	2,0%
Wpisano Hipotekę w dz. IV właściwej księgi wieczystej (0%)	0%	0,7%	1,5%

Obniżenie Marży Dodatkowej następuje na pisemny wniosek Emitenta skierowany do Agenta Kalkulacyjnego i będzie miało zastosowanie od kolejnego Okresu Odsetkowego pod warunkiem wystąpienia danego zdarzenia uprawniającego do obniżenia Marży Dodatkowej, o którym mowa w powyższej Macierzy, oraz złożenia takiego wniosku, najpóźniej w Dniu Ustalenia Odsetek dla takiego Okresu Odsetkowego.

Stopą Bazową jest wskaźnik EURIBOR® (Euro Interbank Offer Rate) dla 3-miesięcznych depozytów międzynarodowych wyrażonych w euro.

W przypadku, gdy Stopa Bazowa dla Obligacji nie może być ustalona zgodnie z powyższymi postanowieniami w Dniu Ustalenia Stawki Oprocentowania ze względu na brak prawnej możliwości dalszego stosowania stopy procentowej EURIBOR®, Stopa Bazowa dla Obligacji emitowanych w EUR zostanie ustalona jako stawka referencyjna €STR, która jest ustalana przez Europejski Bank Centralny albo inna stawka referencyjna opracowana przez Administratora Wskaźników Referencyjnych zgodnie z procedurą, o której mowa w art. 28 ust. 1 Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych.

#### 4.3.2.2 Data rozpoczęcia i zakończenia naliczania oprocentowania

Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy.

Odsetki naliczane będą począwszy od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, tj. Dnia Warunkowego Przydziału (włącznie z tym dniem) do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

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

Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, z zastrzeżeniem, że w przypadku opóźnienia w zapłacie Kwoty Wykupu Obligatariuszowi będą przysługiwały ustawowe odsetki za opóźnienie od niezapłaconej części Kwoty Wykupu. W żadnym przypadku kwota jakichkolwiek odsetek kapitałowych z tytułu Obligacji nie ulegnie kapitalizacji i nie będą naliczane odsetki kapitałowe od takiej kwoty odsetek kapitałowych. Po Dniu Wcześniejszego Wykupu wykupione Obligacje nie są oprocentowane.

#### 4.3.2.3 Termin wypłaty oprocentowania

Okres odsetkowy	Początek Okresu Odsetkowego	Dzień ustalenia praw do Odsetek	Koniec Okresu Odsetkowego i Dzień Płatności Odsetek	Liczba dni w okresie odsetkowym
1.	14 lutego 2024 r.	10 maja 2024 r.	14 maja 2024 r.	90
2.	14 maja 2024 r.	12 sierpnia 2024 r.	14 sierpnia 2024 r.	92
3.	14 sierpnia 2024 r.	12 listopada 2024 r.	14 listopada 2024 r.	92
4.	14 listopada 2024 r.	12 lutego 2025 r.	14 lutego 2025 r.	92
5.	14 lutego 2025 r.	12 maja 2025 r.	14 maja 2025 r.	89
6.	14 maja 2025 r.	12 sierpnia 2025 r.	14 sierpnia 2025 r.	92
7.	14 sierpnia 2025 r.	12 listopada 2025 r.	14 listopada 2025 r.	92
8.	14 listopada 2025 r.	12 lutego 2026 r.	14 lutego 2026 r.	92
9.	14 lutego 2026 r.	12 maja 2026 r.	14 maja 2026 r.	89
10.	14 maja 2026 r.	12 sierpnia 2026 r.	14 sierpnia 2026 r.	92
11.	14 sierpnia 2026 r.	12 listopada 2026 r.	14 listopada 2026 r.	92
12.	14 listopada 2026 r.	11 lutego 2027 r.	14 lutego 2027 r.	92

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

W przypadku Wcześniejszego Wykupu, Odsetki od Obligacji będących przedmiotem Wcześniejszego Wykupu wypłacane są w Dniu Wcześniejszego Wykupu.

#### 4.3.2.4 Miejsce i sposób wypłaty oprocentowania

Płatności Kwot Odsetek dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności. W związku z powyższym miejscem spełnienia świadczenia w postaci Kwoty Odsetek jest siedziba Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na który spełniane jest powyższe świadczenie.

#### 4.3.2.5 Wysokość Kwoty Odsetek

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

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

gdzie:

- KO - oznacza zaokrągloną do drugiego miejsca po przecinku Kwotę Odsetek za dany Okres Odsetkowy od jednej Obligacji,
- N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji w danym Okresie Odsetkowym,
- O - oznacza Oprocentowanie w ujęciu rocznym,
- n - oznacza liczbę dni w Okresie Odsetkowym.

Kwotę Odsetek oblicza się i podaje po zaokrągleniu matematycznym do dwóch miejsc po przecinku.

Agent Kalkulacyjny będzie dokonywał ustaleń Oprocentowania oraz będzie obliczał Kwoty Odsetek od jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy nie później niż w Dniu Roboczym następującym po Dniu Ustalenia Odsetek. Wszelkie ustalenia i obliczenia zostaną dokonane przez Agenta Kalkulacyjnego w sposób oraz według zasad określonych w Warunkach Emisji.

#### 4.3.3 Warunki wykupu Obligacji

Okres do wykupu Obligacji wynosi 3 lata liczone od Dnia Warunkowego Przydziału Obligacji. Dniem Wykupu jest dzień 14 lutego 2027 r.

Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt. 13 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu:

- w przypadku wystąpienia któregośkolwiek ze zdarzeń opisanych w pkt. 13.1 – 13.2 Warunków Emisji skutkujących natychmiastowym wykupem Obligacji,
- na żądanie Obligatariusza zgodnie z pkt. 13.3 Warunków Emisji,
- na żądanie Emitenta zgodnie z pkt. 13.4 Warunków Emisji.

Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek.

Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.

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

Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym odpowiednio po Dniu

Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.

#### **4.3.4 Zasady i sposób realizacji praw z papierów wartościowych, w tym wypłaty świadczeń pieniężnych przez Emitenta**

Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w euro (EUR).

Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności. W związku z powyższym miejscem spełnienia świadczenia z Obligacji jest siedziba Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na który spełniane jest powyższe świadczenie.

Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia są wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w Dniu Płatności.

Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane z uwzględnieniem odpowiednich potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych, jeśli obowiązek dokonania przez Emitenta (lub inny podmiot) takiego potrącenia lub pobrania wynika z przepisów prawa obowiązującego w Dniu Płatności. Emitent nie będzie dokonywał na rzecz Obligatariuszy zwrotu kwot wyrównujących pobrane podatki ani żadnych dodatkowych płatności, jeżeli z jakąkolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku, opłaty lub innych należności publicznoprawnych.

Informacje o numerze rachunku bankowego oraz wszelkie inne informacje i dokumenty wymagane przez Podmiot Prowadzący Rachunek winny być przez Obligatariusza przekazane w formie i w terminach określonych w regulacjach wewnętrznych takiego podmiotu. Dla uniknięcia wątpliwości, brak płatności na rzecz Obligatariusza świadczenia pieniężnego z tytułu Obligacji spowodowany brakiem przekazania przez tego Obligatariusza informacji o numerze rachunku lub wskazaniem przez Obligatariusza nieprawidłowego rachunku nie stanowi zwłoki lub opóźnienia Emitenta w spełnieniu takiego świadczenia.

W przypadku opóźnienia Emitenta w spełnieniu świadczeń z tytułu Obligacji Obligatariuszom przysługiwać będą odsetki ustawowe za opóźnienie, z zastrzeżeniem kolejnego zdania.

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

#### **4.3.5 Podmioty uczestniczące w realizacji praw z papierów wartościowych oraz zakres ich odpowiedzialności wobec nabywców i Emitenta**

W realizacji praw z Obligacji będą uczestniczyć w szczególności następujące podmioty:

- **Emitent** – podmiot dokonujący emisji Obligacji i zobowiązany do spełnienia świadczeń wynikających z Obligacji.
- **Firma Inwestycyjna** (lub inny podmiot) prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych - podmiot odpowiedzialny w stosunku do Obligatariuszy za obsługę przelewów środków z Obligacji, naliczania, pobrania i odprowadzenia podatku od odsetek, wystawianie dokumentów potwierdzających zapisanie Obligacji na Rachunku Papierów Wartościowych.



- **Agent Emisji** – podmiot odpowiedzialny w szczególności za weryfikację dokumentów stanowiących podstawę prawną emisji, weryfikację kompletności dokumentacji i oświadczeń Emitenta, weryfikację spełniania warunków rejestracji i rejestrację Obligacji w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych.
- **Agent Kalkulacyjny** – podmiot odpowiedzialny za obliczanie wysokości świadczeń z Obligacji zgodnie z Warunkami Emisji.
- **Agent Płatniczy** – podmiot pośredniczący w przekazywaniu do KDPW środków pieniężnych na potrzeby spełnienia przez Emitenta świadczeń wynikających z Obligacji.
- **Agent Dokumentacyjny** – podmiot zobowiązany do przechowywania wydruków dokumentów, informacji i komunikatów publikowanych i przekazywanych mu przez Emitenta zgodnie z Ustawą o Obligacjach. Agent Dokumentacyjny zobowiązany jest przechowywać wydruki do czasu upływu przedawnienia roszczeń wynikających z Obligacji.
- **Administrator Hipoteki** – podmiot zobowiązany do ewentualnego dochodzenia zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy z Przedmiotu Hipoteki oraz rozdzielania uzyskanych środków pieniężnych pomiędzy Obligatariuszy.
- **KDPW** – podmiot prowadzący depozyt papierów wartościowych. KDPW uczestniczy także w wykonywaniu i rozliczaniu uprawnień wynikających z Obligacji.

#### **4.4. Określenie rodzaju, zakresu, formy i przedmiotu zabezpieczeń**

W chwili rozpoczęcia emisji Obligacji, wierzytelności z Obligacji będą niezabezpieczone.

Rejestracja Obligacji w KDPW może nastąpić przed ustanowieniem wszystkich zabezpieczeń określonych w Warunkach Emisji rozumianych jako dokonanie odpowiednich wpisów w dziale IV ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości 1 i Nieruchomości 2. Terminy i warunki dotyczące ustanowienia zabezpieczeń Obligacji zostały wskazane poniżej.

Stosownie do art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach Emitent zawarł w dniu 11 grudnia 2023 r. umowę z Administratorem Hipoteki, na mocy której Administrator Hipoteki będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu lecz na rachunek Obligatariuszy.

Roszczenia Obligatariuszy wobec Emitenta, wynikające z Obligacji i związane z emisją Obligacji będą zabezpieczone Hipoteką, która w równym stopniu i z docelowo (tj. do 30 czerwca 2025 r.) najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) będzie zabezpieczać wszystkie roszczenia wynikające z obligacji emitowanych w ramach Programu, do kwoty 12 000 000,00 (dwanaście milionów 00/100) euro (suma hipoteki) tj. do kwoty nie niższej niż 120% maksymalnej wartości obligacji oferowanych w ramach Programu.

Przedmiotem Hipoteki będzie prawo wieczystego użytkowania Nieruchomości 1 i prawo własności Nieruchomości 2.

„Nieruchomość 1” oznacza nieruchomość gruntową zabudowaną budynkiem wieży ciśnień, zlokalizowaną w Gliwicach, przy ul. Piwnej, na działkach ewidencyjnych nr 303, 306, 307 i 308, z obrębem 0021 Centrum, o łącznej powierzchni 3,1073 ha, dla której Sąd Rejonowy (VIII Wydział Ksiąg Wieczystych) w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą nr GL1G/00091486/1.

„Nieruchomość 2” oznacza nieruchomość gruntową zlokalizowaną na działce ewidencyjnej nr 8327/1 (arkusz mapy 43) w powiecie będzińskim, gminie Siewierz, o powierzchni 5,2950 ha, dla której Sąd Rejonowy (V Wydział Ksiąg Wieczystych) w Zawierciu prowadzi księgę wieczystą nr CZ1Z/00046211/8.

### Hipoteka umowna na Przedmiocie Hipoteki 1 – Hipoteka 1

Spółka M Projekt Gliwice Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach będąca na dzień sporządzenia Warunków Emisji użytkownikiem wieczystym Nieruchomości 1 złożyła w dniu 30 stycznia 2024 r. oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu na rzecz Administratora Hipoteki hipoteki umownej zabezpieczającej roszczenia właścicieli obligacji emitowanych w ramach Programu (w tym roszczenia Obligatariuszy z tytułu Obligacji) wobec Emitenta z tytułu emisji obligacji w ramach Programu do kwoty (suma hipoteki) 12 000 000,00 (dwanaście milionów 00/100) euro i która to hipoteka docelowo zostanie wpisana w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1 z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) („**Hipoteka 1**”). Wypis aktu notarialnego zawierającego oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki 1 został przekazany Administratorowi Hipoteki.

Emitent zobowiązuje się spowodować, że nie później niż w Dniu Warunkowego Przydziału, M Projekt Gliwice Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach (a w razie zbycia Przedmiotu Hipoteki 1 – każdy nowy użytkownik wieczysty Nieruchomości 1) ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego podda się egzekucji z Przedmiotu Hipoteki 1 co do obowiązku zapłaty kwoty do 120% łącznej wartości nominalnej emitowanych Obligacji serii L, w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, przy czym Administrator Hipoteki będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2032 r. („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Użytkownika Wieczystego Nieruchomości 1**”). Z chwilą spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji wygasa uprawnienie Administratora Hipoteki do wystąpienia z wnioskiem o nadanie danemu Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez Użytkownika Wieczystego Nieruchomości 1 klauzuli wykonalności. Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Użytkownika Wieczystego Nieruchomości 1 zostanie złożone na rzecz Administratora Hipoteki działającego w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy. Wypis aktu notarialnego zawierającego Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Użytkownika Wieczystego Nieruchomości 1 zostanie przekazany Administratorowi Hipoteki w ciągu 5 Dni Roboczych od złożenia tego oświadczenia.

Na dzień sporządzenia Warunków Emisji w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1 wpisana jest na prawie użytkowania wieczystego, własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności hipoteka umowna do sumy 10.000.000,00 EUR (dziesięć milionów euro) na rzecz osoby fizycznej, na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu umowy pożyczki, na które składa się spłata pożyczki wraz z odsetkami oraz przyznanymi kosztami postępowania, jak również innymi roszczeniami o świadczenia uboczne, wynikające z umowy pożyczki zawartej dnia 05 grudnia 2023 roku („Istniejąca hipoteka na Nieruchomości 1”).

W dniu 30 stycznia 2023 r. spółka M Projekt Gliwice Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach skierowała wniosek wieczystoksięgowy o wykreślenie Istniejącej hipoteki na Nieruchomości 1 posiadając zgodę wierzyciela hipotecznego na jej wykreślenie.

W dniu 30 stycznia 2024 r. na żądanie M Projekt Gliwice Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach za pośrednictwem systemu teleinformatycznego złożony został wniosek wieczystoksięgowy do Sądu Rejonowego w Gliwicach o dokonanie wpisu Hipoteki 1, co potwierdzone zostało odpowiednią wzmianką w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1.

Hipoteka 1 zostanie ustanowiona na najwyższym (pierwszym) miejscu hipotecznym w terminie do 30 czerwca 2025 r. Przez ustanowienie Hipoteki 1 rozumie się dokonanie odpowiedniego wpisu w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1.

Zgodnie z art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach Emitent poddał Przedmiot Hipoteki 1 wycenie uprawnionego biegłego. Podmiot dokonujący wyceny posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny przedmiotu zabezpieczenia, oraz zachowuje bezstronność i niezależność.

Uprawniony rzeczoznawca majątkowy (Avison Young, w imieniu i na rzecz którego działali Monika Bronicka MRICS (Rzecznawca Majątkowy 4454), Marta Marat (Rzecznawca Majątkowy 7428) oraz Dariusz Kraszewski (Rzecznawca Majątkowy 6116)) wycenił Przedmiot Hipoteki 1 na kwotę 32 261 000,00 (trzydzieści dwa miliony dwieście sześćdziesiąt jeden tysięcy 00/100) zł. Wycena została potwierdzona „Operatem szacunkowym Nieruchomości gruntowej zabudowanej w Gliwicach” z dnia 23 października 2023 r., której skrót stanowi Załącznik nr 2 do Warunków Emisji („**Skrót Wyceny 1**”). Wycena nie stanowi gwarancji, że w razie zaistnienia takiej potrzeby Przedmiot Hipoteki 1 zostanie sprzedany po tej cenie.

#### Hipoteka umowna na Przedmiocie Hipoteki 2 – Hipoteka 2

DL Invest Group II Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach będąca na dzień sporządzenia Warunków Emisji właścicielem Nieruchomości 2 złożyła w dniu 30 stycznia 2024 r. oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu na rzecz Administratora Hipoteki hipoteki umownej zabezpieczającej roszczenia właścicieli obligacji emitowanych w ramach Programu (w tym roszczenia Obligatariuszy serii L) wobec Emitenta z tytułu emisji obligacji w ramach Programu do kwoty (suma hipoteki) 12 000 000,00 (dwanaście milionów 00/100) euro i która to hipoteka docelowo zostanie wpisana w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 2 z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) („**Hipoteka 2**”). Wypis aktu notarialnego zawierającego oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki 2 został przekazany Administratorowi Hipoteki.

Emitent zobowiązuje się spowodować, że nie później niż w Dniu Warunkowego Przydziału, DL Invest Group II Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego podda się egzekucji z Przedmiotu Hipoteki 2 co do obowiązku zapłaty kwoty do 120% łącznej wartości nominalnej emitowanych Obligacji serii L w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji serii L, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji serii L, przy czym Administrator Hipoteki będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2032 r. („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Właściciela Nieruchomości 2**”). Z chwilą spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu obligacji wyemitowanych w ramach Programu, w tym Obligacji, wygasa uprawnienie Administratora Hipoteki do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez Właściciela Nieruchomości 2 klauzuli wykonalności. Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Właściciela Nieruchomości 2 zostanie złożone na rzecz Administratora Hipoteki działającego w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy. Wypis aktu notarialnego zawierającego Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Właściciela Nieruchomości 2 zostanie przekazany Administratorowi Hipoteki w ciągu 5 Dni Roboczych od złożenia tego oświadczenia.

Na dzień sporządzenia Warunków Emisji w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 2 wpisana jest hipoteka umowna do sumy 10.000.000,00 EUR (dziesięć milionów euro) na rzecz osoby

fizycznej, na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu umowy pożyczki, na które składa się spłata pożyczki wraz z odsetkami oraz przyznanymi kosztami postępowania, jak również innymi roszczeniami o świadczenia uboczne, wynikające z umowy pożyczki zawartej dnia 05 grudnia 2023 roku („**Istniejąca hipoteka na Nieruchomości 2**”).

W dniu 30 stycznia 2023 r. spółka DL Invest Group II Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach skierowała wniosek wieczystoksięgowy o wykreślenie Istniejącej hipoteki na Nieruchomości 2 posiadając zgodę wierzyciela hipotecznego na jej wykreślenie.

W dniu 30 stycznia 2024 r. na żądanie DL Invest Group II Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach za pośrednictwem systemu teleinformatycznego złożony został wniosek wieczystoksięgowy do Sądu Rejonowego w Zawierciu o dokonanie wpisu Hipoteki 2 w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 2, co potwierdzone zostało odpowiednią wzmianką w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 2.

Hipoteka 2 zostanie ustanowiona na najwyższym (pierwszym) miejscu hipotecznym w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 2 w terminie do 30 czerwca 2025 r. Przez ustanowienie zabezpieczenia rozumie się dokonanie odpowiedniego wpisu w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 2.

Zgodnie z art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach Emitent poddał Przedmiot Hipoteki 2 wycenie uprawnionego biegłego. Podmiot dokonujący wyceny posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny przedmiotu zabezpieczenia, oraz zachowuje bezstronność i niezależność.

Uprawniony rzeczoznawca majątkowy (mgr inż. Magdalenę Padzik-Majrowską (Rzeczoznawca Majątkowy 4620)) wycenił Przedmiot Hipoteki 2 na kwotę 11 800 000,00 zł (jedenaście milionów osiemset tysięcy złotych 00/100). Wycena została potwierdzona „Operatem szacunkowym określającym wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej, działka ew. 8327/1, KW nr CZ1Z/00046211/8, położonej w Siewierzu, gmina Siewierz, powiat będziński” z dnia 20 lipca 2023 r. której skrót stanowi Załącznik nr 3 do Warunków Emisji („**Skrót Wyceny 2**”). Wycena nie stanowi gwarancji, że w razie zaistnienia takiej potrzeby Przedmiot Hipoteki 2 zostanie sprzedany po tej cenie.

#### Oświadczenie o poddaniu się egzekucji

W celu sprawniejszego dochodzenia roszczeń Obligatariuszy, Emitent w terminie do Dnia Warunkowego Przydziału ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego podda się obowiązкови zapłaty kwoty do 150% łącznej wartości nominalnej emitowanych Obligacji serii L tj. do kwoty 3 749 850 EUR (trzy miliony siedemset czterdzieści dziewięć tysięcy osiemset pięćdziesiąt euro) w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, a także wszelkich kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, przy czym Administrator Hipoteki będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2032 r. Z chwilą spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji wygasa uprawnienie Administratora Hipoteki do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta klauzuli wykonalności. Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta zostanie złożone na rzecz Administratora Hipoteki, który będzie działał w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy.

#### Opis sposobu zaspokojenia z Przedmiotu Hipoteki

W przypadku braku spełnienia (całości lub w części), zgodnie z Warunkami Emisji, zobowiązań wynikających z Obligacji, Administrator Hipoteki, w miarę możliwości w uzgodnieniu z Obligatariuszami, przystąpi do zaspokojenia wierzytelności przysługujących Obligatariuszom. Administrator Hipoteki może podjąć czynności zmierzające do zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy na podstawie zawiadomienia uzyskanego od Obligatariusza w tym przedmiocie, chyba, że Administrator Hipoteki wcześniej uzyska taką informację we własnym zakresie.

W związku z powyższym, Administrator Hipoteki zawiadomi Emitenta o powzięciu informacji o niespełnieniu zobowiązań z tytułu Obligacji i wyznaczy mu termin 21 (dwadzieścia jeden) Dni Roboczych na podjęcie stosownych czynności prowadzących do zaspokojenia zobowiązań z tytułu Obligacji. Po upływie wyznaczonego terminu, w razie niewykonania czynności przez Emitenta, Administrator Hipoteki przystąpi do czynności zmierzających do zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy z Przedmiotu Hipoteki.

Zaspokojenie roszczeń z Przedmiotu Hipoteki będzie dokonywane zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji oraz odpowiednimi przepisami prawa powszechnie obowiązującego w Rzeczypospolitej Polskiej, w tym przepisami Kodeksu postępowania cywilnego.

Administrator Hipoteki działając w imieniu własnym, lecz na rzecz Obligatariuszy zainicjuje przed właściwym sądem postępowanie cywilne celem uzyskania tytułu wykonawczego będącego podstawą wszczęcia postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone przez komornika w oparciu o przepisy części III Kodeksu postępowania cywilnego (postępowanie egzekucyjne) i będzie zmierzać do zajęcia nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia, licytacji przedmiotu zabezpieczenia oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji przedmiotu zabezpieczenia między Obligatariuszy.

Wszelkie kwoty otrzymane przez Administratora Hipoteki w wyniku dochodzenia zaspokojenia z zabezpieczeń zostaną wykorzystane na poczet zabezpieczonych wierzytelności w następującej kolejności:

- a. Kwota Wykupu wynikająca z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,
- b. Kwota Odsetek wynikających z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,
- c. odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,
- d. inne wierzytelności.

Kwoty otrzymane przez Administratora Hipoteki w wyniku dochodzenia zaspokojenia z zabezpieczeń zostaną niezwłocznie po ich uzyskaniu proporcjonalnie rozdzielone na poczet wierzytelności wynikających z wszystkich wyemitowanych i niewykupionych obligacji w ramach Programu zgodnie z kolejnością, o której mowa w lit. a)-d) powyżej, przy czym spełnienie świadczenia będzie następowało w walucie, w jakiej dane obligacje zostały wyemitowane. Przeliczenie kursów walut będzie następowało zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa na zasadach ogólnych.

W przypadku, gdy kwota środków pieniężnych uzyskanych przez Administratora Hipoteki w toku egzekucji z Przedmiotu Hipoteki będzie wyższa od wymagalnych zobowiązań wynikających z Obligacji, Administrator Hipoteki będzie uprawniony zatrzymać takie środki do czasu całkowitej spłaty przez Emitenta wszelkich wierzytelności z tytułu obligacji wyemitowanych w ramach Programu. Niezwłocznie, przy czym nie później niż w terminie 3 Dni Roboczych po dokonaniu terminowej całkowitej spłaty przez Emitenta wszelkich wierzytelności z tytułu obligacji wyemitowanych w ramach



Programu, Administrator Hipoteki zwróci środki, o których mowa w zdaniu poprzednim, na rachunek bankowy podmiotu, od którego środki te zostały wyegzekwowane.

#### Cykliczna weryfikacja wyceny wartości Przedmiotu Hipoteki

Do dnia wykupu wszystkich obligacji wyemitowanych w ramach Programu, Emitent zobowiązany jest do przedkładania Firmie Inwestycyjnej cyklicznej wyceny Przedmiotu Hipoteki w formie operatu szacunkowego przygotowanego przez niezależnego rzeczoznawcę zaakceptowanego przez NS, nie rzadziej jednak niż raz na 12 miesięcy, nie później niż w terminie 6 miesięcy od zakończenia roku obrotowego („**Cykliczna Wycena**”), przy czym pierwsza Cykliczna Wycena powinna być przedłożona Firmie Inwestycyjnej nie później niż w dniu 31 grudnia 2024 r.

Jeżeli według stanu na dzień 30 czerwca 2025 roku („**Dzień Weryfikacji**”) łączna wartość nominalna pozostających do wykupu obligacji wyemitowanych w ramach Programu będzie wyższa niż 80% wartości Przedmiotu Hipoteki określonej w operacie (operatach) szacunkowych przygotowanych przez niezależnych rzeczoznawców zaakceptowanych przez NS, sporządzonych na dzień przypadający nie wcześniej niż 30 dni przed Dniem Weryfikacji („**Wskaźnik LTV**”), Emitent dokona w terminie 30 dni od Dnia Weryfikacji:

- i. Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta takiej liczby obligacji wyemitowanych w ramach Programu, aby łączna wartość obligacji pozostających do wykupu po takim Wcześniejszym Wykupie pozwalała na zachowanie Wskaźnika LTV na poziomie maksymalnie 80%, lub
- ii. spowoduje ustanowienie dodatkowego zabezpieczenia w formie hipoteki umownej na prawie własności lub prawie użytkowania wieczystego innej nieruchomości z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) („**Hipoteka Uzupełniająca**”), w taki sposób, aby łączna wartość nominalna pozostających do wykupu obligacji wyemitowanych w ramach Programu była nie wyższa niż 80% łącznej wartości Przedmiotu Hipoteki i wartości przedmiotu Hipoteki Uzupełniającej określonych w operatach szacunkowych przygotowanych przez niezależnych rzeczoznawców zaakceptowanych przez NS, sporządzonych na dzień przypadający nie wcześniej niż 30 dni przed Dniem Weryfikacji.

Do wyznaczenia Wskaźnika LTV dla obligacji emitowanych w EUR przyjmuje się ich równowartość wyrażoną w złotych przeliczoną wg średniego kursu NBP z Dnia Weryfikacji.

Jeżeli według stanu na Dzień Weryfikacji Wskaźnik LTV będzie niższy niż 80%, na pisemny wniosek Emitenta Administrator Hipoteki będzie zobowiązany do wydania w terminie nie dłuższym niż 3 Dni Robocze zgody na wykreślenie hipoteki obciążającej Przedmiot Hipoteki lub jego wydzieloną część albo zgody na bezciężzarowe odłączenie części Przedmiotu Hipoteki z aktualnej księgi wieczystej pod warunkiem, że po zwolnieniu takiej części zabezpieczenia obligacji wyemitowanych w ramach Programu poziom Wskaźnika LTV wyznaczony w oparciu o wartość Przedmiotu Hipoteki pozostającej zabezpieczeniem obligacji wyemitowanych w ramach Programu będzie nie wyższy niż 80%.

#### **4.5. Określenie innych praw wynikających z emitowanych lub sprzedawanych papierów wartościowych**

Poza prawem do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji, tj. Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, z Obligacjami związane są następujące prawa:

- prawo do żądania w określonych w Warunkach Emisji okolicznościach natychmiastowego lub Wcześniejszego Wykupu;
- prawo do udziału i podejmowania decyzji w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy;



- prawo do informacji.

Z tytułu Obligacji nie przewiduje się dalszych praw dla Obligatariuszy ani osób trzecich niż określone powyżej.

#### **4.6. Informacje o Administratorze Hipoteki ustanowionym w związku z emisją Obligacji**

##### **4.6.1 Nazwa (firma), siedziba, adres i numery telekomunikacyjne, sąd rejestrowy i numery rejestrów Administratora Hipoteki**

Nazwa (firma) administratora:	Wojciech Pfadt, prowadzący działalność gospodarczą pod firmą Kancelaria Prawna Wojciech Pfadt Radca Prawny
Forma prawna:	jednoosobowa działalność gospodarcza
Kraj siedziby:	Polska
Adres do doręczeń:	ul. Zaciszna 12, 05-822 Milanówek
Telefon:	+48 600 349 777
e-mail:	w.pfadt@kancelaria-wprp.pl
Strona internetowa:	<a href="https://kancelaria-wprp.pl/">https://kancelaria-wprp.pl/</a>
REGON:	12178415
NIP:	9511467270

Komunikacja Administratora Hipoteki z Obligatariuszami będzie odbywała się poprzez zamieszczanie właściwych komunikatów na stronie internetowej Administratora Hipoteki tj. <https://kancelaria-wprp.pl/> lub każdej innej, która ją zastąpi. Komunikacja Obligatariuszy do Administratora Hipoteki powinna być kierowana na adres do doręczeń wskazany powyżej. Dodatkowo, Administrator Hipoteki wskazuje do kontaktu dla Obligatariuszy następujący adres poczty elektronicznej: w.pfadt@kancelaria-wprp.pl

##### **4.6.2 Wskazanie istotnych postanowień umowy z Administratorem Zabezpieczeń**

Umowa z Administratorem Hipoteki stanowi Załącznik 7.6 do niniejszego Memorandum („Umowa z AH”).

Pełnienie funkcji Administratora Hipoteki w odniesieniu do Hipoteki obejmuje uprawnienie i zobowiązanie do:

- wykonywania praw i obowiązków Administratora Hipoteki z Umowy z AH i Warunków Emisji, oraz do działania w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy;
- administrowania Hipoteką oraz wykorzystania każdego Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta i oświadczeń o poddaniu się egzekucji złożonych przez wskazane w Warunkach Emisji Obligacji podmioty uprawnione do ustanowienia Hipotek na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego, zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji („**Inne Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji**”), w celu dochodzenia roszczeń z Obligacji, mając na uwadze przede wszystkim interes Obligatariuszy;
- dokonywania wszelkich czynności faktycznych i prawnych koniecznych do utrzymania Hipoteki, Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta i o ile będzie miało

zastosowanie Innych Oświadczeń o Poddaniu się Egzekucji, w stanie umożliwiającym najwyższe zaspokojenie Obligatariuszy, w tym w szczególności do:

- i. zapoznawania się z treścią wszelkich dokumentów związanych ze stanem prawnym lub faktycznym dotyczącym Hipoteki,
  - ii. żądania od Emitenta wyjaśnień dotyczących stanu prawnego lub faktycznego dotyczącego Hipoteki, Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta oraz Innych Oświadczeń o Poddaniu się Egzekucji;
  - iii. podejmowania wszystkich czynności faktycznych i prawnych koniecznych do zaspokojenia z Przedmiotu Hipoteki wymagalnych, a niezaspokojonych przez Emitenta w inny sposób Wierzytelności;
- dokonania podziału środków uzyskanych w wyniku czynności zmierzających do zaspokojenia Obligatariuszy, w tym do zaspokojenia z Przedmiotu Hipoteki oraz przekazania każdemu z Obligatariuszy kwoty jego należności z wierzytelności, przy czym spełnienie świadczenia będzie następowało w walucie w jakiej obligacje zostały wyemitowane w ramach Programu. Przeliczenie kursów walut będzie następowało zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa na zasadach ogólnych;
  - wyrażenia zgody na wykreślenie Hipoteki i wydania dokumentów stanowiących podstawę do wykreślenia Hipoteki – z chwilą zaspokojenia przez Emitenta ostatniej z wierzytelności przysługujących Obligatariuszom uprawnionym z Obligacji, a także w przypadkach określonych w Warunkach Emisji Obligacji.

#### **4.6.3 Wskazanie obowiązków Emitenta wobec Administratora Zabezpieczeń**

Na zasadach określonych w Warunkach Emisji i Umowie z AH, Emitent zobowiązuje się wobec Administratora Hipoteki:

- spowodować, że nie później niż do Dnia Warunkowego Przydziału, M Projekt Gliwice Spółka z o.o. z siedzibą w Katowicach (a w razie zbycia Przedmiotu Hipoteki 1 – każdy nowy użytkownik wieczysty Nieruchomości 1 w dniu nabycia Przedmiotu Hipoteki 1) złoży Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Użytkownika Wieczystego Nieruchomości 1;
- spowodować, że nie później niż do Dnia Warunkowego Przydziału, DL Invest Group II Spółka z o.o. z siedzibą w Katowicach będąca na dzień sporządzenia Warunków Emisji właścicielem Nieruchomości 2 (a w razie zbycia Nieruchomości 2 – nowy właściciel Nieruchomości 2 w dniu nabycia Przedmiotu Hipoteki 2) złoży Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Właściciela Nieruchomości 2;
- doprowadzić do wykreślenia istniejących hipotek obciążających Nieruchomość 1 i Nieruchomość 2 w celu ustanowienie Hipotek na pierwszym miejscu oraz dokonać wszelkich czynności mających na celu dokonanie zmian wpisu Hipoteki wynikających ze zmiany kolejności zabezpieczenia, o których mowa w Warunkach Emisji;
- przekazać wypis aktu notarialnego ustanowienia Hipoteki oraz Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta i Innych Oświadczeń o Poddaniu się Egzekucji (o ile na dzień sporządzenia Memorandum nie zostały jeszcze przekazane);
- zawiadamiać o wystąpieniu jakiegokolwiek zdarzenia opisanego w pkt. 13.1 i 13.2 Warunków Emisji oraz o każdym Przypadku Naruszenia;

- zawiadamiać o emisji każdej serii obligacji emitowanych w ramach Programu oraz przekazywać poświadczoną przez radcę prawnego, notariusza lub adwokata kopię warunków emisji obligacji takiej serii;
- zawiadamiać o doręczonym mu żądaniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza najpóźniej następnego Dnia Roboczego po dniu, w którym Emitent powziął informację o takim żądaniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza;
- w zakresie niezbędnym dla prawidłowego wykonania Umowy z AH, udzielić Administratorowi Hipoteki wszelkich niezbędnych pełnomocnictw;
- zgadza się pokryć wszelkie koszty poniesione w celu dochodzenia roszczeń Obligatariuszy, w tym opłaty sądowe i egzekucyjne, zaliczki na biegłego oraz inne niezbędne wydatki i zapłacić, na żądanie Administratora Hipoteki, kwotę równą poniesionym przez niego wydatkom w związku z roszczeniami Obligatariuszy, chyba że takie roszczenia Obligatariuszy powstały w wyniku naruszenia przez Administratora Hipoteki bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, a także na skutek niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy z AH przez Administratora Hipoteki.

**4.6.4 Wskazanie obowiązków Administratora Hipoteki wobec obligatariuszy, ze szczególnym uwzględnieniem działań podejmowanych przez tego administratora, w przypadku stwierdzenia naruszenia przez emitenta obowiązków wynikających z warunków emisji, a także w razie stwierdzenia, że sytuacja finansowa emitenta stwarza zagrożenie dla zdolności wykonywania przez niego obowiązków wobec obligatariuszy**

Administrator Hipoteki jest uprawniony do wykonywania wszelkich praw Obligatariuszy, na rachunek których zostanie ustanowione zabezpieczenie Obligacji, w szczególności poprzez podejmowanie wszelkich czynności związanych z egzekucją roszczeń z zabezpieczenia Obligacji.

Administrator Hipoteki zobowiązany będzie wyrazić zgodę na wykreślenie odpowiednio Hipoteki, w przypadku spełnienia przez Emitenta wszystkich świadczeń z Obligacji oraz w innych przypadkach i na warunkach określonych w Warunkach Emisji.

Z zastrzeżeniem postanowień Umowy z AH, Administrator Hipoteki jest zobowiązany podjąć czynności zmierzające do zaspokojenia z Przedmiotu Hipoteki w przypadku, gdy wierzytelności z tytułu Obligacji w całości lub części nie zostaną spełnione mimo upływu terminu ich wymagalności.

W przypadku braku spełnienia (całości lub w części), zgodnie z Warunkami Emisji, zobowiązań wynikających z Obligacji, Administrator Hipoteki, w miarę możliwości w uzgodnieniu z Obligatariuszami, przystąpi do zaspokojenia wierzytelności przysługujących Obligatariuszom. Administrator Hipoteki może podjąć czynności zmierzające do zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy na podstawie zawiadomienia uzyskanego od Obligatariusza w tym przedmiocie, chyba, że Administrator Hipoteki wcześniej uzyska taką informację we własnym zakresie. W związku z powyższym, Administrator Hipoteki zawiadomi Emitenta o powzięciu informacji o niespełnieniu zobowiązań z tytułu Obligacji i wyznaczy mu termin 21 (dwadzieścia jeden) Dni Roboczych na podjęcie stosownych czynności prowadzących do zaspokojenia zobowiązań z tytułu Obligacji. Po upływie wyznaczonego terminu, w razie niewykonania czynności przez Emitenta, Administrator Hipoteki przystąpi do czynności zmierzających do zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy z Przedmiotu Hipoteki.

Wszelkie kwoty otrzymane przez Administratora Hipoteki w wyniku dochodzenia zaspokojenia z zabezpieczeń zostaną wykorzystane na poczet zabezpieczonych wierzytelności w następującej kolejności:

- a. Kwota Wykupu wynikająca z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,
- b. Kwota Odsetek wynikających z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,
- c. odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,.
- d. inne wierzytelności.

Kwoty otrzymane przez Administratora Hipoteki w wyniku dochodzenia zaspokojenia z zabezpieczeń zostaną niezwłocznie po ich uzyskaniu proporcjonalnie rozdzielone na poczet wierzytelności wynikających z wszystkich wyemitowanych i niewykupionych obligacji w ramach Programu zgodnie z kolejnością, o której mowa w lit. a.-d. powyżej, przy czym spełnienie świadczenia będzie następowało w walucie w jakiej dane obligacje zostały wyemitowane. Przeliczenie kursów walut będzie następowało zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa na zasadach ogólnych.

W przypadku, gdy kwota środków uzyskanych przez Administratora Hipoteki w toku egzekucji z Przedmiotu Hipoteki będzie wyższa od wymagalnych zobowiązań wynikających z Obligacji, Administrator Hipoteki będzie uprawniony zatrzymać takie środki do czasu całkowitej spłaty przez Emitenta wszelkich wierzytelności z tytułu wszystkich wyemitowanych i niewykupionych Obligacji. Niezwłocznie, przy czym nie później niż w terminie 3 Dni Roboczych po dokonaniu terminowej całkowitej spłaty przez Emitenta wszelkich wierzytelności z tytułu obligacji wyemitowanych w ramach Programu, Administrator Hipoteki zwróci środki, o których mowa w zdaniu poprzednim, na rachunek bankowy podmiotu, od którego środki te zostały wyegzekwowane.

#### **4.7. Szczegółowe informacje o pierwszeństwie w spłacie zobowiązań wynikających z papierów wartościowych przed innymi zobowiązaniami emitenta**

Obligacje stanowią nieodwołalne, niepodporządkowane i bezwarunkowe zobowiązania Emitenta, równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa) równe względem wszystkich pozostałych obecnych lub przyszłych, niezabezpieczonych rzeczowo i niepodporządkowanych zobowiązań Emitenta.

#### **4.8. Informacje o warunkach i sytuacjach, w których emitent ma prawo albo jest zobowiązany do wcześniejszego wykupu papierów wartościowych, jak również informacje o sytuacjach i warunkach, po spełnieniu których posiadacz papieru wartościowego uzyska prawo do wcześniejszego wykupu papieru wartościowego przez emitenta**

Emitent wykupi wszystkie Obligacje według ich wartości nominalnej w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu, z zastrzeżeniem dalszych postanowień niniejszego Memorandum oraz postanowień Warunków Emisji.

Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek. Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności.

Dzień Wykupu przypadać będzie **14 lutego 2027 roku**.

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

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

W przypadku natychmiastowego wykupu Obligacji Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę równą sumie Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego do dnia natychmiastowego wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

#### **4.8.2 Natychmiastowy wykup w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia zgodnie z art. 74 ust. 4 Ustawy o Obligacjach**

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

W przypadku natychmiastowego wykupu Obligacji Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę równą sumie Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego do dnia natychmiastowego wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

#### **4.8.3 Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza**

W przypadku, gdy Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z Obligacji każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych Obligacji.

Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji również w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia w spełnieniu któregośkolwiek ze świadczeń z tytułu Obligacji, nie krótszego jednak niż 3 dni.

W przypadku, gdy Emitent nie ustanowił lub nie spowodował ustanowienia zabezpieczenia w terminach wynikających z Warunków Emisji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.

Emitent zobowiązuje się do informowania (w sposób wskazany w pkt. 18.1 Warunków Emisji) Obligatariuszy, Administratora Hipoteki i Firmy Inwestycyjnej o jakimkolwiek przypadku wystąpienia zdarzeń opisanych w pkt. 13.1 i 13.2 Warunków Emisji niezwłocznie, ale nie później niż w kolejnym Dniu Roboczym po uzyskaniu przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu.

Emitent zobowiązuje się do informowania (w sposób wskazany w pkt. 18.1 Warunków Emisji) Obligatariuszy, Administratora Hipoteki i Firmy Inwestycyjnej o jakimkolwiek przypadku wystąpienia zdarzeń opisanych w pkt. 13.3 Warunków Emisji, gdy zdarzenie takie trwać będzie co najmniej 5 (pięć) Dni Roboczych - nie później niż w kolejnym Dniu Roboczym po upływie takiego okresu 5 (pięć) Dni Roboczych od dnia wystąpienia zdarzenia.

W przypadku, gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych w pkt. 13.3.3 Warunków Emisji Obligacji (Przypadki Naruszenia), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie od dnia, w którym Emitent powinien zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt. 13.3.4 Warunków Emisji do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Przypadku Naruszenia. Obligacje wskazane w żądaniu danego Obligatariusza i temu Obligatariuszowi przysługujące, Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 30 dni od dnia Zakończenia Przyjmowania Żądań.

Jeżeli stan faktyczny stanowiący Przypadek Naruszenia przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte w terminie 10 (dziesięć) Dni Roboczych od poinformowania o jego wystąpieniu (z uwzględnieniem technicznych możliwości usunięcia tych skutków), o czym Emitent zawiadomi Obligatariuszy, wystąpienie takiego zdarzenia nie będzie uważane za stanowiące Przypadek Naruszenia stanowiący podstawę żądania Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Obligatariusza. Za Przypadek Naruszenia nie będzie uważane także wystąpienie takiego zdarzenia, które spełnia chociażby jeden z następujących warunków (i) na wystąpienie takiego zdarzenia wyraziło zgodę Zgromadzenie Obligatariuszy w formie uchwały; (ii) pomimo wystąpienia takiego zdarzenia, Zgromadzenie Obligatariuszy podjęło uchwałę o braku zgody na składanie przez Obligatariuszy żądań Wcześniejszego Wykupu.

Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu w całości lub w części Obligacji posiadanych przez tego Obligatariusza tylko w przypadkach i na zasadach określonych poniżej.

Obligatariusz uprawniony jest do złożenia Emitentowi żądania wykupu całości lub części Obligacji przed Dniem Wykupu w przypadku wystąpienia Przypadku Naruszenia. Obligatariusz składa Emitentowi pisemne żądanie Wcześniejszego Wykupu Obligacji ze wskazaniem zdarzenia stanowiącego Przypadek Naruszenia, na podstawie którego wnosi o Wcześniejszy Wykup („**Żądanie Wcześniejszego Wykupu**”).

Żądanie Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza może zostać zgłoszone przez Obligatariusza od dnia, w którym Emitent zawiadomił lub powinien był zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt. 13.3.4 Warunków Emisji, do upływu 30 (trzydzieści) dni od dnia, w którym Obligatariusze zostali poinformowani przez Emitenta o wystąpieniu takiego Przypadku Naruszenia („**Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań**”).

Zawiadomienie z żądaniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza powinno zostać przesłane przez Obligatariusza Emitentowi oraz właściwemu Podmiotowi Prowadzącemu Rachunek w formie pisemnej lub w formie elektronicznej (w rozumieniu art. 78<sup>[1]</sup> Kodeksu Cywilnego).

Zawiadomienie z żądaniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza powinno wskazywać: (i) liczbę posiadanych przez Obligatariusza Obligacji objętych żądaniem wcześniejszego wykupu; (ii) odpowiednio trwającą okoliczność określoną w pkt. 13.3.1 lub 13.3.2 albo trwający Przypadek Naruszenia stanowiące podstawę żądania wykupu Obligacji przez Obligatariusza.

Obligatariusz, wraz z żądaniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza, powinien przedstawić dokument potwierdzający zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu.

Emitent zobowiązany będzie dokonać Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza w terminie 30 (trzydzieści) dni od Dnia Zakończenia Przyjmowania Żądań.

Warunki Emisji stanowią załącznik do niniejszego Memorandum.

#### **4.8.4 Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta**

Emitent ma prawo, ale nie obowiązek, wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupywanych Obligacji) przed Dniem Wykupu („**Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta**”). W przypadku częściowego Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta Emitent może dokonywać tego Wcześniejszego Wykupu wielokrotnie.

Dniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta może być tylko i wyłącznie dzień wskazany, jako Dzień Płatności Odsetek, przy czym nie wcześniej niż 4. (czwarty) Dzień Płatności Odsetek.



W celu dokonywania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, Emitent ma obowiązek zawiadomić Obligatariuszy o takim Wcześniejszym Wykupie poprzez zamieszczenie stosownego zawiadomienia na Stronie Internetowej Emitenta nie później niż na 12 (dwanaście) Dni Roboczych przed proponowanym Dniem Wcześniejszego Wykupu. W zawiadomieniu o Wcześniejszym Wykupie na Żądanie Emitenta Emitent określi:

- a) Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- b) liczbę Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi.

W przypadku, gdy liczba Obligacji podlegająca Wcześniejszemu Wykupowi będzie mniejsza od liczby Obligacji określonej w zawiadomieniu Emitenta, o którym mowa w pkt. 13.4.3 Warunków Emisji, liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających Wcześniejszemu Wykupowi, zaokrąglona w dół do jednej Obligacji będzie podlegać zwiększeniu o jeden począwszy od Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była największa liczba Obligacji do Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była najmniejsza liczba Obligacji, aż do osiągnięcia stanu, w którym łączna liczba Obligacji podlegająca Wcześniejszemu Wykupowi będzie równa liczbie Obligacji określonej w zawiadomieniu.

W przypadku, gdy nie będzie możliwe zwiększenie liczby Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi w sposób opisany w pkt. 13.4.4 Warunków Emisji, w szczególności z uwagi na taką samą liczbę Obligacji zapisanych na co najmniej dwóch Rachunkach Obligacji w Dniu Ustalenia Praw, zwiększenie liczby Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi nastąpi w sposób losowy.

Z tytułu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta Emitent, poza Kwotą Wykupu oraz należną Kwotą Odsetek, nie przewidział dodatkowej premii z tego tytułu.

#### **4.9. Wskazanie źródeł pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych papierów wartościowych**

Emitent zakłada, iż źródłem pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych Obligacji będą wypracowane wyniki finansowe, pozyskane nowe finansowanie dłużne, rolowanie (refinansowanie) zobowiązań z tytułu Obligacji lub w ostateczności sprzedaż aktywów.

#### **4.10. W przypadku gdy próg dojścia emisji do skutku jest określony – wskazanie tego progu**

Emitent określił próg emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach na poziomie 12 000 (słownie: dwanaście tysięcy) Obligacji.

#### **4.11. Informacje dotyczące obligacji przychodowych.**

Nie dotyczy. Obligacje nie są obligacjami przychodowymi.

#### **4.12. Informacje dotyczące obligacji, z których zobowiązania mają zostać spłacone ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych obligacji**

Nie dotyczy. Obligacje nie będą spłacane ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności.

#### **4.13. Informacje o kosztach emisji i przeprowadzenia publicznej oferty papierów wartościowych**

Zarząd Emitenta szacuje, że koszty oferty publicznej Obligacji, w tym koszty sporządzenia Memorandum, koszty doradztwa i oferowania nie powinny przekroczyć 66.000 euro w przypadku przydzielenia wszystkich Obligacji na łączną kwotę 2 499 900 euro.

#### **4.14. Informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem papierami wartościowymi, w tym wskazanie płatnika podatku**

Poniższe informacje oparte są wyłącznie na przepisach prawa podatkowego obowiązujących w Rzeczypospolitej Polskiej w czasie ich przygotowywania oraz na interpretacji tych przepisów wywiedzionej z praktyki organów podatkowych i orzecznictwa sądów administracyjnych. 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 poniższym opisie mogą stracić aktualność. Zmiany przepisów prawa podatkowego mogą również obowiązywać z datą wsteczną.

Zawarte w niniejszym opisie 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. Potencjalnym Inwestorom zaleca się skorzystanie z pomocy osób i podmiotów zajmujących się profesjonalnie doradztwem podatkowym lub prawnym, w celu uzyskania informacji o konsekwencjach podatkowych występujących w ich indywidualnych przypadkach.

Znajdujące się poniżej określenie „odsetki” i „dyskonto”, jak również każde inne określenie, ma takie znaczenie, jakie przypisuje mu się na gruncie polskiego prawa podatkowego.

Poniższy opis nie obejmuje specyficznych konsekwencji podatkowych mających zastosowanie w przypadku podmiotowych lub przedmiotowych zwolnień z podatku dochodowego (np. dotyczących krajowych lub zagranicznych funduszy inwestycyjnych, fundacji).

#### **Podatek dochodowy**

##### **Podatek dochodowy od osób fizycznych**

Zgodnie z art. 3 ust. 1 Ustawy 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 (tzw. „nieograniczony obowiązek podatkowy”).

Na podstawie zaś art. 3 ust. 2a Ustawy PIT osoby fizyczne, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej miejsca zamieszkania, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów (przychodów) osiągniętych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (tzw. „ograniczony obowiązek podatkowy”).

Przepisy Ustawy PIT stosuje się z uwzględnieniem umów w sprawie unikania podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska

Zgodnie z art. 9 ust. 1 Ustawy PIT opodatkowaniu podlegają wszelkiego rodzaju dochody określone w tej ustawie, z wyjątkami w niej przewidzianymi. Dochodem ze źródła przychodów, jest nadwyżka sumy przychodów z tego źródła nad kosztami ich uzyskania osiągnięta w roku podatkowym, a jeżeli koszty uzyskania przekraczają sumę przychodów, różnica jest stratą ze źródła przychodów. Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 7 Ustawy PIT źródłami przychodów są kapitały pieniężne i prawa majątkowe, zaś na podstawie art. 17 ust. 1 pkt 3, 3a oraz 6 Ustawy PIT za przychody z kapitałów pieniężnych uważa się: odsetki (dyskonto) od papierów wartościowych; wykup przez emitenta obligacji, od których są należne świadczenia okresowe, przychody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (obligacji).

Na podstawie zaś przepisu art. 11a Ustawy PIT:

- Przychody w walutach obcych przelicza się na złote według kursu średniego walut obcych ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień uzyskania przychodu.
- Koszty poniesione w walutach obcych przelicza się na złote według kursu średniego ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień poniesienia kosztu.
- Kwoty uprawniające do odliczenia od dochodu, podstawy obliczenia podatku lub obniżenia podatku, wydatki oraz podatek, wyrażone w walutach obcych przelicza się na złote według kursu średniego walut obcych ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień poniesienia wydatku lub zapłaty podatku.

Zgodnie z przepisami Ordynacji podatkowej:

- Podstawy opodatkowania, kwoty podatków zaokrągla się do pełnych złotych w ten sposób, że końcówki kwot wynoszące mniej niż 50 groszy pomija się, a końcówki kwot wynoszące 50 i więcej groszy podwyższa się do pełnych złotych,
- Jednakże podstawy opodatkowania, o których mowa w art. 30a ust. 1 pkt 1-3 Ustawy PIT ustawy (tj. między innymi dochody/przychody z odsetek, dyskonta od papierów wartościowych), oraz kwoty podatków od nich pobierane zaokrągla się do pełnych groszy w górę.

#### **Odsetki, Dyskonto, Wykup przez Emitenta Obligacji, od których są należne świadczenia okresowe**

Zgodnie z art. 30a ust. 1 pkt 2 i 2a Ustawy PIT od uzyskanych dochodów (przychodów) pobiera się 19% zryczałtowany podatek dochodowy z tytułu z odsetek i dyskonta od papierów wartościowych (obligacji) oraz od dochodu z wykupu przez emitenta obligacji, od których są należne świadczenia okresowe. Dochodów tych nie łączy się z dochodami opodatkowanymi na zasadach ogólnych (według skali).

Dyskonto zdefiniowano w art. 5a pkt 12 Ustawy PIT jako 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. Kwota dyskonta jest zawsze przychodem z kapitałów pieniężnych.

Dochód z wykupu przez emitenta obligacji, od których należne są świadczenia okresowe określono w art. 24 ust. 24 Ustawy PIT następująco: „różnica między kwotą uzyskaną z wykupu obligacji wraz ze świadczeniami uzyskanymi za ostatni okres przed wykupem tych obligacji a wydatkami poniesionymi na objęcie lub nabycie tych obligacji na rynku pierwotnym lub wtórnym przez podatnika albo spadkodawcę, przy czym nie stanowią wydatków na objęcie lub nabycie obligacji kwoty odsetek zapłaconych przez podatnika lub jego spadkodawcę przy ich objęciu lub nabyciu, w części w jakiej odsetki te nie podlegają opodatkowaniu lub są zwolnione z podatku”. W konsekwencji zgodnie z nowym przepisem art. 30a ust. 1 pkt 2a Ustawy PIT, który ma zastosowanie do dochodów (przychodów) uzyskanych od 1 stycznia 2024 roku opodatkowaniu 19% zryczałtowanym podatkiem dochodowym podlegać będzie dochód stanowiący różnicę między sumą uzyskaną z wykupu oraz wartością świadczeń uzyskanych za ostatni okres przed wykupem a wydatkami poniesionymi na objęcie lub nabycie obligacji rynku pierwotnym lub wtórnym, czyli podatek będzie płacony od faktycznie zrealizowanego zysku (dochód ten nie będzie podlegał kompensowaniu ze stratami z kapitałów pieniężnych).

Podstawa opodatkowania (przychód i koszt, dochód) oraz podatek wyrażone muszą być w złotych. W konsekwencji w przypadku emisji w walucie (np. Euro) zarówno w przypadku odsetek jak i dyskonta od obligacji oraz w sytuacji wykupu przez emitenta obligacji, od których należne są świadczenia okresowe celem wyliczenia zryczałtowanego podatku dochodowego należy ustalić przychód (dochód/podstawę opodatkowania) w złotych i od kwoty w złotych naliczyć podatek, oczywiście uwzględniając przepisy Ordynacji podatkowej dotyczące zaokrąglania.

W tym względzie dla określenia przychodu i ewentualnie kosztu uzyskania przychodu należy dokonać przeliczenia z waluty obcej na złote. Przychód ustalany (przeliczany) jest po kursie średnim waluty obcej ogłaszanym przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień uzyskania przychodu, zaś koszt po kursie średnim waluty obcej ogłaszanym przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień poniesienia kosztu (wydatku).

Zryczałtowany 19% podatek dochodowy pobierany i rozliczany jest przez płatnika. Stosownie bowiem do art. 41 ust. 4 Ustawy PIT płatnicy (osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej, które dokonują świadczeń/wypłat) są obowiązani pobierać zryczałtowany podatek dochodowy od dokonywanych wypłat (świadczeń) lub stawianych do dyspozycji podatnika pieniędzy lub wartości pieniężnych z tytułów określonych w art. 30a ust. 1 pkt 1-11 Ustawy PIT, a więc także z tytułu odsetek jak i dyskonta od obligacji oraz w sytuacji wykupu przez emitenta obligacji, od których należne są świadczenia okresowe.

Jednak jeśli wypłata dokonywana jest za pośrednictwem podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych dla podatników, na których zapisane są papiery wartościowe będące podstawą dla dokonania wypłaty z tytułu odsetek jak i dyskonta od obligacji oraz w sytuacji wykupu przez emitenta obligacji, od których należne są świadczenia okresowe, jak też dochody uzyskiwane są na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, to zgodnie z art. 41 ust. 4d Ustawy PIT podmioty te są jako płatnicy zobowiązane są do poboru 19% zryczałtowanego podatku dochodowego od dokonanych wypłat. Obowiązek ten dotyczy także podmiotów (płatników) niebędących polskimi rezydentami podatkowymi, w takim zakresie w jakim prowadzą działalność gospodarczą poprzez położony na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej zagraniczny zakład, jeżeli rachunek, na którym zapisane są papiery wartościowe, jest związany z działalnością tego zakładu.

Natomiast zgodnie z art. 41 ust. 10 Ustawy PIT, w zakresie papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych płatnikami zryczałtowanego podatku dochodowego, o którym mowa w art. 30a ust. 1 pkt 2 i 2a, 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, co ma zastosowanie także do niebędących polskimi rezydentami podatkowymi w zakresie, w jakim prowadzą działalność gospodarczą poprzez położony na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej zagraniczny zakład, jeżeli rachunek, na którym zapisane są papiery wartościowe, jest związany z działalnością tego zakładu.

Wskazania wymaga, że zgodnie z art. 30a ust. 2a Ustawy PIT od dochodów (przychodów) z tytułu należności, o których mowa w art. 30a ust. 1 pkt 2 oraz 2a, przekazanych na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie 19% zryczałtowany podatek dochodowy płatnik pobiera od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego.

Na podstawie art. 45 ust. 3c Ustawy PIT podatnicy (określeni w art. 3 ust. 1 Ustawy PIT) są obowiązani wykazać w składanym przez nich rocznym zeznaniu podatkowym kwoty przychodu (dochodu) z odsetek, dyskonta od obligacji lub dochodu z wykupu przez emitenta obligacji, od których należne są świadczenia okresowe, jeśli obligacje zostały na rachunku zbiorczym i został pobrany podatek zgodnie z art. 30a ust. 2a Ustawy PIT.

W terminie do końca stycznia roku następującego po roku podatkowym płatnicy są obowiązani przesłać do urzędu skarbowego, przy pomocy którego naczelnik urzędu skarbowego właściwy według miejsca zamieszkania płatnika wykonuje swoje zadania, a jeżeli płatnik nie jest osobą fizyczną, według siedziby bądź miejsca prowadzenia działalności, gdy płatnik nie posiada siedziby, roczne deklaracje, według ustalonego wzoru (deklarację roczną o zryczałtowanym podatku dochodowym). Jednakże roczne deklaracje dotyczące podatku pobranego zgodnie z art. 30a ust. 2a Ustawy PIT płatnicy, o których mowa w art. 41 ust. 10 Ustawy PIT, przesyłają do urzędu skarbowego, przy pomocy którego naczelnik urzędu skarbowego właściwy w sprawach opodatkowania osób zagranicznych wykonuje swoje zadania.

Jeżeli jednak podatek nie zostanie pobrany przez płatnika, podatnik zobowiązany jest do samodzielnego rozliczenia podatku poprzez wykazanie go w zeznaniu rocznym składanym do końca kwietnia roku następującego po roku podatkowym, zgodnie z art. 45 ust. 3b Ustawy PIT.

Powyższe zasady nie mają zastosowania, jeżeli osoba fizyczna nabyła obligacje w ramach prowadzonej działalności gospodarczej i uzyskuje z nich przychody lub dochody (odsetki, dyskonto, dochody z wykupu przez emitenta) w ramach prowadzonej działalności gospodarczej. Wówczas przychody (dochody) takie powinny zostać rozliczone w ramach źródła przychodów pozarolnicza działalność gospodarcza.

W przypadku nierezydentów zgodnie z art. 30a ust. 2 przepisy dotyczące zryczałtowanego podatku dochodowego od osób fizycznych dotyczące poboru przez płatnika tego podatku stosuje się z uwzględnieniem umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Jednakże zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania lub niepobranie (niezapłacenie) podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania dla celów podatkowych miejsca zamieszkania podatnika uzyskanym od niego certyfikatem rezydencji. Przy weryfikacji warunków zastosowania obniżonej stawki podatku albo zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów prawa podatkowego, płatnik jest obowiązany do dochowania należytej staranności.

W przypadku, jeżeli łączna kwota dokonanych na rzecz podmiotu powiązanego wypłat (świadczeń) lub postawionych do jego dyspozycji pieniędzy lub wartości pieniężnych z tytułów określonych art. 30a ust. 1 pkt 2 i pkt 2a Ustawy PIT przekracza w roku podatkowym obowiązującym u wypłacającego te należności łącznie kwotę 2.000.000 zł na rzecz tego samego podatnika, płatnik jest obowiązany pobierać 19% zryczałtowany podatek od nadwyżki ponad kwotę 2.000.000 zł, z pominięciem stawki podatku, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania. Przepis ten nie będzie stosowany, jeśli płatnik złoży oświadczenie wskazane w art. 41 ust. 15 Ustawy PIT lub uzyska opinię o stosowaniu preferencji zgodnie z art. 41d ust. 1 Ustawy CIT.

Jeżeli wypłaty należności dokonano w walucie obcej, na potrzeby ustalenia, czy przekroczona została kwota 2 mln zł wypłacone należności przelicza się na złote według kursu średniego waluty obcej ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień wypłaty.



W przypadkach, o których mowa w art. 41 ust. 4d i ust. 10 Ustawy PIT, ustalenia przekroczenia kwoty oraz występowania powiązań, o których mowa w art. 41 ust. 12 Ustawy PIT, dokonuje podmiot prowadzący rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze. Podmiot prowadzący rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze nie uwzględnia kwot należności, od których podatek został pobrany zgodnie z art. 30a ust. 2 Ustawy PIT.

Organ podatkowy zwraca, na wniosek, podatek pobrany zgodnie z art. 41 ust. 12 Ustawy PIT. Wysokość podatku do zwrotu określa się na podstawie zwolnień lub stawek wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Wniosek o zwrot podatku może złożyć: (1) podatnik, w tym podatnik, który w związku z uzyskaniem należności, od której został pobrany podatek, osiąga przychód podlegający opodatkowaniu, (2) płatnik, jeżeli wpłacił podatek z własnych środków i poniósł ciężar ekonomiczny tego podatku.

Jednakże, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 28 grudnia 2022 r. w sprawie wyłączenia obowiązku poboru zryczałtowanego podatku dochodowego od osób fizycznych zostało wyłączone stosowanie art. 41 ust. 12 Ustawy PIT do dokonywanych do dokonywanych od dnia 1 stycznia 2023 r. do dnia 31 grudnia 2024 r. wypłat świadczeń i należności w przypadkach, o których mowa w art. 41 ust. 4d i 10 Ustawy PIT.

Ponadto zgodnie z art. 41 ust. 24 ust. 2 Ustawy PIT płatnicy nie są obowiązani do poboru podatku od odsetek lub dyskonta, w tym w przypadku, o którym mowa w art. 41 ust. 12 Ustawy PIT, od obligacji: (a) o terminie wykupu nie krótszym niż rok, (b) dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie, 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 – z wyłączeniem płatnika, o którym mowa w art. 41 ust. 4d i 10 Ustawy PIT w zakresie dochodów (przychodów) uzyskanych przez podatnika, o którym mowa w art. 3 ust. 1 Ustawy PIT (nieograniczony obowiązek podatkowy).

Niepobranie podatku w przypadku, o którym mowa w art. 41 ust. 24 pkt 2 Ustawy PIT, następuje pod warunkiem złożenia przez emitenta do organu podatkowego oświadczenia, że emitent dochował należytej staranności w poinformowaniu podmiotów z nim powiązanych, z wyłączeniem podmiotów, w przypadku których powiązania wynikają wyłącznie z powiązania ze Skarbem Państwa lub jednostkami samorządu terytorialnego lub ich związkami, o warunkach zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 130c Ustawy PIT, w stosunku do tych podmiotów powiązanych. Oświadczenie składa się jednokrotnie w stosunku do danej emisji obligacji, nie później niż do dnia wypłaty odsetek lub dyskonta od tych obligacji.

Zgodnie zaś z art. 21 ust. 1 pkt 130c Ustawy PIT zwolnione z podatku są dochody osiągnięte przez podatnika, o którym mowa w art. 3 ust. 2a Ustawy PIT (ograniczony obowiązek podatkowy), z odsetek lub dyskonta od obligacji: (a) o terminie wykupu nie krótszym niż rok, (b) dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie 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 powiązanym z emitentem tych obligacji



oraz posiada, bezpośrednio lub pośrednio, łącznie z innymi podmiotami powiązanymi więcej niż 10% wartości nominalnej tych obligacji.

Zgodnie z art. 42 ust. 1 Ustawy PIT płatnicy przekazują kwoty zryczałtowanego podatku w terminie do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano podatek - na rachunek urzędu skarbowego, przy pomocy którego naczelnik urzędu skarbowego właściwy według miejsca zamieszkania płatnika wykonuje swoje zadania, a jeżeli płatnik nie jest osobą fizyczną, według siedziby bądź miejsca prowadzenia działalności, gdy płatnik nie posiada siedziby. Jednakże w przypadku, gdy podatek został pobrany zgodnie z art. 30a ust. 2a Ustawy PIT, płatnicy, o których mowa w art. 41 ust. 10 Ustawy PIT, przekazują kwotę tego podatku na rachunek urzędu skarbowego, przy pomocy którego naczelnik urzędu skarbowego właściwy w sprawach opodatkowania osób zagranicznych wykonuje swoje zadania.

Płatnicy są obowiązani przesłać podatnikom, o których mowa w art. 3 ust. 2a Ustawy PIT, oraz urzędom skarbowym, przy pomocy których naczelnicy urzędów skarbowych właściwi w sprawach opodatkowania osób zagranicznych wykonują swoje zadania, w terminie do końca lutego roku następującego po roku podatkowym - imienne informacje sporządzone według ustalonego wzoru.

### **Odpłatne zbycie obligacji**

Zgodnie z art. 30b ust. 1 pkt 1 Ustawy PIT od dochodów uzyskanych z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (obligacji) podatek dochodowy wynosi 19% uzyskanego dochodu. Dochód ustalany jest jako różnica między sumą przychodów uzyskanych z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (obligacji), a kosztami uzyskania przychodów określonymi na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 38 Ustawy PIT. Zgodnie z tym przepisem, nie uważa się za koszt uzyskania przychodów wydatków na objęcie lub nabycie papierów wartościowych, wydatki takie są jednak kosztem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia tych papierów wartościowych oraz z wykupu przez emitenta obligacji. Przychód z odpłatnego zbycia papierów wartościowych powstaje w momencie przeniesienia na nabywcę własności papierów wartościowych.

W przypadku papierów wartościowych (obligacji) walutowych celem ustalenia dochodu i w konsekwencji podstawy opodatkowania oraz wysokości podatku należy dokonać przeliczenia z waluty na złote. W tym zakresie przychody z odpłatnego zbycia w walutach obcych przelicza się na złote według kursu średniego walut obcych ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień uzyskania przychodu, zaś koszty uzyskania przychodu poniesione w walutach obcych przelicza się na złote według kursu średniego ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień poniesienia kosztu.

Dochodów z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (obligacji) nie łączy się z dochodami z innych źródeł. Podatnik dokonuje samodzielnego rozliczenia podatku z tytułu odpłatnego zbycia (sprzedaży) papierów wartościowych (obligacji), tj. rozliczenie dokonywane jest bez pośrednictwa płatnika. Jednakże, zgodnie z art. 39 ust. 3 Ustawy PIT osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej są obowiązane sporządzić i przesłać podatnikowi oraz urzędowi skarbowemu, przy pomocy którego naczelnik urzędu skarbowego właściwy według miejsca zamieszkania podatnika wykonuje swoje zadania, a w przypadku podatnika posiadającego ograniczony obowiązek podatkowy, urzędowi skarbowemu, przy pomocy którego naczelnik urzędu skarbowego właściwy w sprawach opodatkowania osób zagranicznych wykonuje swoje zadania, imienne informacje o wysokości dochodu, w której wykazane będą przychody i koszty uzyskania przychodu związane z odpłatnym zbyciem (sprzedażą)

papierów wartościowych (obligacji). Otrzymałą w terminie do końca lutego roku następującego po roku podatkowym informację podatnik będzie zobowiązany uwzględnić w rozliczeniu rocznym składanym w terminie do 30 kwietnia roku następującego po roku podatkowym, zgodnie z art. 45 ust. 1a Ustawy PIT.

Należy wskazać, że art. 9 ust. 6 Ustawy PIT określa, że przepis art. 9 ust. 3 tej ustawy określający zasady rozliczania strat, ma zastosowanie do strat: (1) z odpłatnego zbycia udziałów (akcji) w spółce, udziałów w spółdzielni, papierów wartościowych, w tym z odpłatnego zbycia papierów wartościowych na rynku regulowanym w ramach krótkiej sprzedaży, (2) z odpłatnego zbycia pochodnych instrumentów finansowych, (3) z realizacji praw wynikających z papierów wartościowych i pochodnych instrumentów finansowych, (4) z tytułu objęcia udziałów (akcji) w spółce albo wkładów w spółdzielni w zamian za wkład niepieniężny, (5) z umorzenia, odkupienia, wykupienia albo unicestwienia w inny sposób tytułów uczestnictwa w funduszach kapitałowych.

Wskazane powyżej przepisy Ustawy PIT stosuje się z uwzględnieniem umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Jednakże zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niezapłacenie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania dla celów podatkowych miejsca zamieszkania podatnika uzyskanym od niego certyfikatem rezydencji.

W przypadku gdy odpłatne zbycie papierów wartościowych (obligacji) następuje w ramach wykonywania działalności gospodarczej przez podatnika, to jest on zobowiązany rozliczyć odpłatne zbycie zgodnie z zasadami opodatkowania stosowanymi w prowadzonej działalności, stosowanie do z art. 30b ust. 4 Ustawy PIT.

Dochody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (obligacji) są uwzględniane przez podatnika w podstawie obliczenia daniny solidarnościowej (zgodnie z art. 30h Ustawy PIT). Deklaracja o wysokości daniny solidarnościowej składana jest w terminie do dnia 30 kwietnia roku kalendarzowego i w tym terminie podlega wpłacie.

### **Podatek dochodowy od osób prawnych**

Zgodnie z art. 3 ust.1 Ustawy CIT podatnicy, jeżeli mają siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągnięcia (tzw. „nieograniczony obowiązek podatkowy”). Artykuł 3 ust. 2 Ustawy CIT stanowi, że podatnicy, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej siedziby lub zarządu, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów, które osiągają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. (tzw. „ograniczony obowiązek podatkowy”).

Na podstawie art. 7 Ustawy CIT przedmiotem opodatkowania podatkiem dochodowym jest dochód stanowiący sumę dochodu osiągniętego z zysków kapitałowych oraz dochodu osiągniętego z innych źródeł przychodów. W przypadkach, o których mowa w art. 21, art. 22 i art. 24b Ustawy CIT, przedmiotem opodatkowania jest przychód.

Dochodem ze źródła przychodów jest nadwyżka sumy przychodów uzyskanych z tego źródła przychodów nad kosztami ich uzyskania, osiągnięta w roku podatkowym. Jeżeli koszty uzyskania przychodów przekraczają sumę przychodów, różnica jest stratą ze źródła przychodów.

Zgodnie z art. 7b ust. 1 pkt 6 Ustawy CIT za przychody z zysków kapitałowych uważa się przychody z papierów wartościowych oraz przychody ze zbycia papierów wartościowych.

Sytuacja ta nie dotyczy ubezpieczycieli, banków, podmiotów, o których mowa w art. 15c ust. 16 pkt 3, 4, 15 i 16 Ustawy CIT, instytucji finansowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 7 Prawa bankowego oraz podmiotów, o których mowa w art. 3 pkt 21 Ustawy o Obrocie, w przypadku których przychód tego rodzaju zalicza się do tzw. „przychodów innych niż przychody z zysków kapitałowych”.

Przychody w walutach obcych przelicza się na złote według kursu średniego ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień uzyskania przychodu. Koszty poniesione w walutach obcych przelicza się na złote według kursu średniego ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień poniesienia kosztu.

Stawka podatku dochodowego wynosi 19% i podlega on, co do zasady, samodzielnemu rozliczeniu przez podatnika w ramach odpowiedniego źródła przychodów (przychody z zysków kapitałowych lub przychody inne niż przychody z zysków kapitałowych). Roczne zeznanie o wysokości dochodu osiągniętego (straty poniesionej) w roku podatkowym składane jest przez podatnika do końca trzeciego miesiąca roku następnego.

### **Odsetki lub Dyskonto**

Przychody z odsetek i dyskonta podlegają rozliczeniu według tzw. „metody kasowej”, tj. w momencie ich otrzymania, gdyż zgodnie z art. 12 ust. 4 pkt 2 Ustawy CIT do przychodów nie zalicza się kwot naliczonych, lecz nieotrzymanych odsetek od należności.

W przypadku odsetek i dyskonta od obligacji walutowych przychód będzie podlegał ustaleniu w złotych poprzez dokonanie przeliczenia przychodu w walucie według kursu średniego ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień uzyskania przychodu.

Podatek dochodowy z tytułu odsetek i dyskonta jest rozliczany według odpowiedniego źródła przychodów i stawki podatku w wysokości 19% samodzielnie przez podatnika oraz wykazywany w rocznym zeznaniu podatkowym.

W przypadku nierezydentów, tj. podatników określonych w art. 3 ust. 2 Ustawy CIT, podatek dochodowy od przychodów tytułu odsetek wynosi 20% przychodu i jest rozliczany przez płatnika, z uwzględnieniem umów w sprawie zapobieżenia podwójnemu opodatkowaniu, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Ponadto przy spełnieniu wymogów określonych w art. 21 ust. 3 Ustawy CIT możliwe jest zwolnienie od podatku dochodowego odsetek wypłacanych na rzecz podmiotów powiązanych. Płatnicy zobowiązani są pobierać w dniu dokonania wypłaty zryczałtowany podatek dochodowy od tych wypłat. Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanym od podatnika certyfikatem rezydencji. Przy weryfikacji warunków zastosowania stawki podatku innej niż określona w art. 21 ust. 1 Ustawy CIT, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, płatnik jest obowiązany do dochowania należytej staranności.

Zgodnie z art. 26 ust. 2c Ustawy CIT w przypadku wypłat należności z tytułu odsetek od papierów wartościowych zapisanych na rachunkach papierów wartościowych albo na rachunkach zbiorczych, wypłacanych na rzecz podatników, o których mowa w art. 3 ust. 2 Ustawy CIT, obowiązek pobrania podatku stosuje się do podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze, jeżeli wypłata należności następuje za pośrednictwem tych podmiotów. Obowiązek ten ma też zastosowanie do podmiotów wskazanych w art. 3 ust. 2 Ustawy CIT w zakresie, w jakim prowadzą

działalność gospodarczą poprzez położony na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej zagraniczny zakład, jeżeli rachunek, na którym zapisane są papiery wartościowe, jest związany z działalnością tego zakładu.

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 50c Ustawy CIT, wolne od podatku dochodowego są dochody osiągnięte przez podatnika, o którym mowa w art. 3 ust. 2 Ustawy CIT, z odsetek lub dyskonta od obligacji: (a) o terminie wykupu nie krótszym niż rok, (b) dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu w rozumieniu przepisów ustawy o Obrocie 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 powiązanym 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.

Na podstawie art. 26 ust. 1aa pkt 2 Ustawy CIT płatnicy nie są obowiązani do poboru podatku od odsetek lub dyskonta, w tym w przypadku, o którym mowa w art. 26 ust. 2e Ustawy CIT, od obligacji: (a) o terminie wykupu nie krótszym niż rok, (b) dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie 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. Niepobranie podatku następuje pod warunkiem złożenia przez emitenta do organu podatkowego, o którym mowa w art. 28b ust. 15 Ustawy CIT, oświadczenia, że emitent dochował należytej staranności w poinformowaniu podmiotów z nim powiązanych, z wyłączeniem podmiotów, w przypadku których powiązania wynikają wyłącznie z powiązania ze Skarbem Państwa lub jednostkami samorządu terytorialnego lub ich związkami, o warunkach zwolnienia, o którym mowa w art. 17 ust. 1 pkt 50c Ustawy CIT, w stosunku do tych podmiotów powiązanych.

W przypadku, jeżeli łączna kwota dokonanych na rzecz podmiotu powiązanego wypłat (świadczeń) lub postawionych do jego dyspozycji pieniędzy lub wartości pieniężnych z tytułów określonych art. 21 ust. 1 Ustawy CIT przekracza w roku podatkowym obowiązującym u wypłacającego te należności łącznie kwotę 2000000 zł na rzecz tego samego podatnika, płatnik jest obowiązany pobierać 20% zryczałtowany podatek od nadwyżki ponad kwotę 2000000 zł, z pominięciem stawki podatku, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania. Przepis ten (art. 26 ust. 2e Ustawy CIT) nie będzie stosowany, jeśli płatnik złoży oświadczenie wskazane w art. 26 ust. 7a Ustawy CIT lub uzyska opinię o stosowaniu preferencji zgodnie z art. 26b ust. 1 Ustawy CIT.

Jeżeli wypłaty należności dokonano w walucie obcej, na potrzeby ustalenia, czy przekroczona została kwota 2 mln zł wypłacone należności przelicza się na złote według kursu średniego waluty obcej ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień wypłaty.

Organ podatkowy zwraca, na wniosek, podatek pobrany zgodnie z art. 26 ust. 2e Ustawy CIT. Wysokość podatku do zwrotu określa się na podstawie zwolnień lub stawek wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Wniosek o zwrot podatku może złożyć: (1) podatnik, w tym podatnik, który w związku z uzyskaniem należności, od której został pobrany podatek, osiąga przychód podlegający opodatkowaniu, (2) płatnik, jeżeli wpłacił podatek z własnych środków i poniósł ciężar ekonomiczny tego podatku.

Jednakże, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 28 grudnia 2022 r. w sprawie wyłączenia obowiązku poboru zryczałtowanego podatku dochodowego od osób prawnych zostało wyłączone stosowanie art. 41 ust. 12 Ustawy PIT do dokonywanych do dokonywanych od dnia 1 stycznia 2023 r. do dnia 31 grudnia 2024 r. wypłat świadczeń i należności w przypadkach, o których mowa w art. 26 ust. 2c Ustawy CIT.

Zgodnie z art. 26 ust. 1m Ustawy CIT w przypadku gdy płatnik dokonuje wypłat należności z tytułów wymienionych w art. 7b ust. 1 pkt 6 Ustawy CIT na rzecz podmiotu mającego siedzibę lub zarząd na terytorium lub w kraju wymienionym w przepisach wydanych na podstawie art. 11j ust. 2 Ustawy CIT (kraje lub terytoria stosujące szkodliwą konkurencję podatkową), są obowiązane do poboru zryczałtowanego podatku dochodowego w wysokości 19% kwoty dokonanej wypłaty. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

Ponadto zgodnie z art. 26 ust. 2a Ustawy CIT w przypadku gdy wypłata należności z tytułu określonego w art. 21 ust. 1 Ustawy CIT (odsetki i dyskonto) dokonywana jest na rzecz podatników będących osobami uprawnionymi z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona, płatnik pobiera podatek w wysokości wynikającej z art. 21 ust. 1 Ustawy CIT od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego. Do poboru podatku są obowiązane podmioty prowadzące rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należność jest wypłacana. Podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza rachunku zbiorczego.

Zgodnie z art. 26 ust. 3 Ustawy CIT płatnicy przekazują kwoty podatku w terminie do 7 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano podatek, na rachunek urzędu skarbowego, przy pomocy którego naczelnik urzędu skarbowego właściwy według siedziby podatnika wykonuje swoje zadania a w przypadku podatników wymienionych w art. 3 ust. 2 Ustawy CIT oraz podatników będących osobami uprawnionymi z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona na rachunek urzędu skarbowego, przy pomocy którego naczelnik urzędu skarbowego właściwy w sprawach opodatkowania osób zagranicznych wykonuje swoje zadania. Płatnicy są obowiązani przesłać podatnikom, o których mowa w art. 3 ust. 2 Ustawy CIT oraz urzędowi skarbowemu - informację o dokonanych wypłatach i pobranym podatku. Obowiązek przesłania tych informacji podatnikom oraz urzędowi skarbowemu nie powstaje w przypadku, gdy wypłata należności dokonywana jest na rzecz podatników będących osobami uprawnionymi z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona. Płatnicy są obowiązani przesłać informację w terminie do końca trzeciego miesiąca roku następującego po roku podatkowym, w którym dokonano wypłat. Informację sporządzają i przekazują również podmioty, które dokonują wypłat należności, gdy na podstawie umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania lub ustawy nie są obowiązane do poboru podatku.

### **Odpłatne zbycie**

Dochód z odpłatnego zbycia obligacji podlega opodatkowaniu i samodzielnemu rozliczeniu przez podatnika w ramach odpowiedniego źródła przychodów (przychody z zysków kapitałowych lub przychody inne niż przychody z zysków kapitałowych), a stawka podatku wynosi 19%. Dochód ten wykazywany jest w rocznym zeznaniu podatkowym składanym przez podatnika do końca trzeciego miesiąca roku następnego.



W przypadku obligacji walutowych przychody w walutach obcych przelicza się na złote według kursu średniego ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień uzyskania przychodu, a koszty poniesione w walutach obcych przelicza się na złote według kursu średniego ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień poniesienia kosztu.

Przychód z odpłatnego zbycia powinien odpowiadać wartości rynkowej, a koszty zyskania przychodu zgodnie z art. 16 ust. 1 pkt 8 Ustawy CIT stanowią wydatki poniesione na nabycie lub objęcie papierów wartościowych (obligacji) i są potrącane w momencie odpłatnego zbycia.

### **Podatek od spadków i darowizn**

Zgodnie z art. 1 ust. 1 w związku z art. 2 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn nabycie przez osoby fizyczne między innymi w drodze dziedziczenia, zapisu, dalszego zapisu, polecenia testamentowego lub darowizny praw majątkowych, w tym również praw związanych z posiadaniem papierów wartościowych, podlega opodatkowaniu podatkiem od spadków i darowizn, jeżeli prawa majątkowe były wykonywane na terytorium Polski lub, gdy prawa majątkowe były wykonywane za granicą, jeżeli w chwili otwarcia spadku lub zawarcia umowy darowizny spadkobierca lub obdarowany był obywatelem polskim lub miał miejsce stałego pobytu na terytorium Polski.

W świetle art. 7 ust. 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn podstawą opodatkowania jest wartość nabytych rzeczy i praw majątkowych po potrąceniu długów i ciężarów (czysta wartość), ustalona wg stanu rzeczy i praw majątkowych w dniu nabycia i cen rynkowych z dnia powstania obowiązku podatkowego.

Stawki podatku od spadków i darowizn są różne i zależą od osobistego stosunku pomiędzy spadkobiercą i spadkodawcą albo pomiędzy darczyńcą i obdarowanym. Stawka podatku rośnie w zależności od grupy podatkowej, do której zakwalifikowano nabywcę. Dla każdej grupy podatkowej określono kwotę wolną od podatku.

Jeżeli umowa zawierana jest w formie aktu notarialnego, podatek od spadków darowizn jest pobierany i odprowadzany przez notariusza. Podatnicy podatku są obowiązani złożyć, w terminie miesiąca od dnia powstania obowiązku podatkowego, zeznanie podatkowe o nabyciu praw majątkowych, o ile podatek nie został odprowadzony przez płatnika (art. 17a ust. 1 oraz art. 17a ust. 2 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn). Podatek płatny jest w terminie 14 dni od dnia doręczenia podatnikowi decyzji ustalającej wysokość zobowiązania podatkowego.

Stosownie do art. 4a ust. 1 pkt 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn zwalnia się od podatku nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych (w tym papierów wartościowych) przez małżonka, zstępnych, wstępnych, pasierbów, rodzeństwo, ojczyma i macochę, jeżeli zgłoszą oni nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego w terminie sześciu miesięcy od dnia powstania obowiązku podatkowego, a w przypadku nabycia w drodze dziedziczenia w terminie sześciu miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu stwierdzającego nabycie spadku. Powyższe zwolnienie stosuje się, jeżeli w chwili nabycia nabywca posiadał obywatelstwo polskie lub obywatelstwo jednego z Państw Członkowskich UE lub państw członkowskich Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) – stron umowy o EOG, lub miał miejsce zamieszkania w Polsce lub na terytorium takiego państwa (art. 4 ust. 4 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn).

Zgodnie z art. 3 pkt 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn, nabycie praw majątkowych (w tym papierów wartościowych) podlegających wykonaniu na terytorium Polski nie podlega opodatkowaniu



tym podatkiem, jeżeli w dniu nabycia ani nabywca, ani też spadkodawca lub darczyńca nie byli obywatelami polskimi i nie mieli miejsca stałego pobytu lub siedziby na terytorium Polski.

W przypadku darowizny w walucie obcej należy przyjąć do obliczania podstawy opodatkowania średni kurs waluty ogłaszany przez Narodowy Banku Polskiego na dzień powstania obowiązku podatkowego.

### **Podatek od czynności cywilnoprawnych**

W świetle art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. a) Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych podlegają umowy sprzedaży lub zamiany praw majątkowych, w tym praw majątkowych inkorporowanych w obligacjach, z wyjątkiem sytuacji, w której czynność cywilnoprawna jest opodatkowana podatkiem od towarów i usług lub jedna ze stron jest zwolniona od podatku od towarów i usług z tytułu dokonania tej czynności.

Czynności podlegają opodatkowaniu, jeżeli ich przedmiotem są: (i) prawa majątkowe wykonywane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej oraz (ii) prawa majątkowe wykonywane za granicą, w przypadku, gdy nabywca ma miejsce zamieszkania lub siedzibę na terytorium Polski i czynność cywilnoprawna została dokonana na terytorium Polski.

Co do zasady sprzedaż praw majątkowych wykonywanych na terytorium Polski podlega podatkowi od czynności cywilnoprawnych w wysokości 1%, który jest płatny przez nabywcę i powinien zostać rozliczony w ciągu 14 dni od dnia powstania obowiązku podatkowego (tj. od dnia zawarcia umowy sprzedaży). Podstawą opodatkowania jest wartość rynkowa rzeczy lub prawa majątkowego. Jeżeli umowa jest zawierana w formie aktu notarialnego, podatek jest odprowadzany przez notariusza. Co do zasady, obowiązek podatkowy ciąży na kupującym w przypadku umowy sprzedaży oraz na stronach zamiany w przypadku umowy zamiany.

Jednak zgodnie z art. 9 pkt. 9 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych sprzedaż praw majątkowych będących instrumentami finansowymi: (i) firmom inwestycyjnym oraz zagranicznym firmom inwestycyjnym, (ii) dokonywana za pośrednictwem firm inwestycyjnych oraz zagranicznych firm inwestycyjnych, (iii) dokonywana w ramach obrotu zorganizowanego, (iv) dokonywana poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne, z zastrzeżeniem że prawa zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego – w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie, jest z tego podatku zwolniona.

Określając wysokość zobowiązania podatkowego w podatku od czynności cywilnoprawnych należy odnieść się do średniego kursu waluty publikowanego przez Narodowy Banku Polskiego na dzień powstania obowiązku podatkowego.

### **Odpowiedzialność płatnika**

Zgodnie z art. 30 § 1 Ordynacji Podatkowej, płatnik, który nie obliczył, wadliwie obliczył, nie pobrał podatku lub nie wpłacił go we właściwym terminie odpowiada za podatek niepobraný lub podatek pobrany a niewpłacony. Płatnik odpowiada całym swoim majątkiem. Jeżeli w postępowaniu podatkowym organ podatkowy stwierdzi brak wypełnienia obowiązków przez płatnika organ ten wydaje decyzję o odpowiedzialności podatkowej płatnika, w której określa wysokość należności z tytułu niepobranego lub pobranego, a niewpłaconego podatku.

Płatnik nie ponosi odpowiedzialności, jeżeli odrębne przepisy prawa stanowią inaczej lub jeżeli podatek nie został pobrany z winy podatnika. W tych przypadkach właściwy organ podatkowy wydaje decyzję o odpowiedzialności podatnika a nie płatnika. Odpowiedzialność płatnika nie może być wyłączona ani ograniczona, jeżeli:

- 1) płatnik i podatnik byli podmiotami powiązаныmi w rozumieniu art. 23m ust. 1 pkt 4 Ustawy PIT lub art. 11a ust. 1 pkt 4 Ustawy CIT;
- 2) płatnik lub podatnik był podmiotem kontrolowanym lub kontrolującym w odniesieniu do kontroli uregulowanej w art. 30f ust. 3 pkt 3 Ustawy PIT lub art. 24a ust. 3 pkt 3 Ustawy CIT;
- 3) płatnik lub podatnik był podmiotem z rezydencją podatkową, miejscem rejestracji, siedzibą lub mającym zarząd w kraju lub na terytorium stosującym szkodliwą konkurencję podatkową w zakresie podatku dochodowego od osób fizycznych oraz podatku dochodowego od osób prawnych;
- 4) płatnik lub podatnik był podmiotem z rezydencją podatkową, miejscem rejestracji, siedzibą lub mającym zarząd w kraju lub na terytorium, z którym Rzeczpospolita Polska nie zawarła ratyfikowanej umowy międzynarodowej, w szczególności umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, albo Unia Europejska nie ratyfikowała umowy międzynarodowej - stanowiącej podstawę do uzyskania od organów podatkowych tego państwa informacji podatkowych;
- 5) płatnik lub podatnik był zarządzany lub kontrolowany, bezpośrednio lub pośrednio, lub był w relacjach umownych lub faktycznych, w tym jako założyciel, fundator lub beneficjent fundacji lub trustu lub innego podmiotu lub tytułu o charakterze powierniczym;
- 6) niewykonanie przez płatnika obowiązku nastąpiło w odniesieniu do podmiotu, dla którego na podstawie publicznie dostępnych informacji nie jest możliwe ustalenie udziałowca, akcjonariusza lub podmiotu o zbliżonych uprawnieniach, który posiada co najmniej 10% udziałów w kapitale lub co najmniej 10% praw głosu w organach kontrolnych, stanowiących lub zarządzających, lub co najmniej 10% praw do uczestnictwa w zyskach;

Zgodnie z art. 30 § 5b Ordynacji podatkowej, w przypadkach, o których mowa w art. 41 ust. 4d i 10 Ustawy PIT oraz art. 26 ust. 2c Ustawy CIT, jeżeli podatek nie został pobrany z uwagi na niewykonanie obowiązków określonych w art. 41 ust. 4da Ustawy PIT oraz art. 26 ust. 2ca Ustawy CIT lub z uwagi na niezgodność informacji przekazanej na podstawie tych przepisów z rzeczywistością, odpowiedzialność za podatek niepobrany ponosi podmiot, który dokonał wypłaty za pośrednictwem podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze.

Na podstawie art. 30 § 5c Ordynacji podatkowej, w przypadkach, o których mowa w art. 41 ust. 24 pkt 2 Ustawy PIT oraz art. 26 ust. 1aa pkt 2 Ustawy CIT, jeżeli złożone przez emitenta oświadczenie, o którym mowa w art. 41 ust. 24a Ustawy PIT oraz art. 26 ust. 1ae Ustawy CIT jest niezgodne z rzeczywistością, odpowiedzialność za podatek niepobrany ponosi emitent.

#### **4.15. Wskazanie stron umów o gwarancję emisji oraz istotnych postanowień tych umów – w przypadku gdy emitent zawarł takie umowy**

Emitent nie zawarł umów o gwarancję emisji oraz nie przewiduje zawarcia takich umów w odniesieniu do Obligacji w przyszłości.

#### **4.16. Określenie zasad dystrybucji oferowanych papierów wartościowych**

##### **4.16.1 Wskazanie grupy inwestorów, do których kierowana jest Oferta**

Osobami uprawnionymi do składania zapisów na Obligacje są osoby prawne, jednostki organizacyjne nie będące osobami prawnymi, którym przepisy prawa przyznają zdolność prawną, jak również osoby fizyczne. Inwestorami uprawnionymi do składania zapisów na Obligacje są wyłącznie inwestorzy niebędący Inwestorami Kwalifikowanymi, w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia 2017/1129,

z zastrzeżeniem możliwości złożenia zapisu na Obligacje przez Firmę Inwestycyjną. Ograniczenie, o którym mowa w zdaniu poprzednim nie ma zastosowania do nabywania Obligacji w obrocie wtórnym.

Nabywanie i posiadanie Obligacji przez rezydentów z krajów innych niż Rzeczpospolita Polska może podlegać ograniczeniom określonym przez prawo polskie, w szczególności ograniczeniom obrotu dewizowego wynikającym z Prawa Dewizowego, oraz przepisy obowiązujące w tych krajach.

W szczególności ze względu na ograniczenia prawne wynikające m.in. z amerykańskiej ustawy o papierach wartościowych z roku 1933 r. (US Securities Act 1933) rezydenci amerykańscy (US Persons) oraz osoby przebywające na terenie USA nie są uprawnione do obejmowania Obligacji.

W szczególności Rezydenci Iranu, Koreańskiej Republiki Ludowo-Demokratycznej i Mjanmy (Birmy) nie są uprawnieni do obejmowania Obligacji ze względu na uchybienia w regulacjach w tych krajach dotyczące prania pieniędzy oraz finansowania terroryzmu.

W związku z art. 5f rozporządzenia Rady (UE) nr 833/2014 z dnia 31 lipca 2014 r. dotyczącego środków ograniczających w związku z działaniami Rosji destabilizującymi sytuację na Ukrainie, a także art. 1y rozporządzenia Rady (WE) nr 765/2006 z dnia 18 maja 2006 r. dotyczącego środków ograniczających w związku z sytuacją na Białorusi i udziałem Białorusi w agresji Rosji wobec Ukrainy, Oferta nie jest kierowana do:

- a) którychkolwiek obywateli rosyjskich lub osób fizycznych zamieszkałych w Rosji lub którychkolwiek osób prawnych, podmiotów lub organów z siedzibą w Rosji; ograniczenie nie ma zastosowania do obywateli państwa członkowskiego, państwa będącego członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub Szwajcarii ani do osób fizycznych posiadających zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w państwie członkowskim, w państwie będącym członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub w Szwajcarii,
- b) którychkolwiek obywateli białoruskich lub osób fizycznych zamieszkałych na Białorusi lub którychkolwiek osób prawnych, podmiotów lub organów z siedzibą na Białorusi; ograniczenie nie ma zastosowania do obywateli państwa członkowskiego lub osób fizycznych posiadających zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w państwie członkowskim.

Firma Inwestycyjna zastrzega sobie możliwość odmowy przyjęcia zapisu na Obligacje od podmiotów, co do których:

- a) zachodzą przewidziane przepisami prawa lub regulacjami wewnętrznymi przesłanki rozwiązania podmiotu lub zakazujące temu podmiotowi nabywania Obligacji,
- b) otwarto likwidację,
- c) ogłoszono upadłość obejmującą likwidację majątku.

#### **4.16.2 Termin otwarcia i zamknięcia subskrypcji**

Harmonogram publicznej Oferty Obligacji:

<b>1 lutego 2024 r.</b>	Termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów i wpłat na Obligacje
<b>12 lutego 2024 r.</b>	Termin zakończenia przyjmowania zapisów i wpłat na Obligacje
<b>14 lutego 2024 r.</b>	Warunkowy Przydział Obligacji
<b>Nie później niż 16 lutego 2024 r.</b>	Dzień Emisji – dzień zapisania Obligacji w Ewidencji

Wszystkie terminy realizacji Oferty mogą ulec zmianie, z zastrzeżeniem terminu związania Inwestora złożonym Zapisem. Emitent i Firma Inwestycyjna zastrzegają sobie w szczególności prawo do skrócenia bądź wydłużenia terminu przyjmowania zapisów na Obligacje.

Przedłużenie terminu przyjmowania zapisów może nastąpić wyłącznie w terminie ważności Memorandum i terminie związania Zapisem.

Przekazanie informacji o zmianie któregoś z terminów Oferty nastąpi nie później niż w dniu upływu pierwotnego terminu, poprzez udostępnienie komunikatu aktualizującego, o którym mowa w art. 52 ust. 2 Ustawy o Ofercie, w sposób, w jaki zostało udostępnione Memorandum.

W przypadku, gdy po rozpoczęciu subskrypcji Obligacji udostępniony zostanie suplement do Memorandum Informacyjnego, o którym mowa w art. 37b ust. 6 Ustawy o Ofercie, Inwestorom, którzy wyrazili zgodę na subskrypcję Obligacji przed udostępnieniem suplementu, przysługuje prawo do wycofania tej zgody. Wycofanie zgody następuje przez oświadczenie na piśmie złożone w miejscu przyjmowania zapisów w terminie 2 (dwa) Dni Roboczych od dnia udostępnienia suplementu, o ile Emitent nie wyznaczy dłuższego terminu. Ostateczny termin wygaśnięcia prawa do wycofania zgody określa się w suplemencie do Memorandum Informacyjnego.

Emitent może dokonać przydziału Obligacji nie wcześniej niż po upływie terminu do wycofania przez Inwestora zgody na nabycie lub subskrypcję Obligacji.

#### **4.16.3 Wskazanie zasad, miejsc i terminów składania zapisów oraz terminu związania zapisem; działanie przez pełnomocnika**

Zapisy na Obligacje będą przyjmowane w terminach określonych w harmonogramie wskazanym w pkt. 4.16.2 Memorandum.

Zapis na Obligacje może zostać złożony:

- a) w formie pisemnej w jednym z punktów obsługi Klienta Firmy Inwestycyjnej, których lista dostępna jest na stronie internetowej [www\[.\]noblesecurities\[.\]pl](http://www[.]noblesecurities[.]pl) w zakładce O nas/ Oddziały;
- b) w postaci elektronicznej (na zasadach określonych w wewnętrznych regulacjach Firmy Inwestycyjnej).

Minimalna liczba Obligacji objętych Zapisem wynosi 1 (jeden). Inwestor może złożyć więcej niż jeden Zapis. W każdym przypadku maksymalna liczba Obligacji objętych jednym Zapisem nie może być wyższa niż łączna liczba oferowanych Obligacji.

Formularz służący do złożenia Zapisu, wypełniony i złożony zgodnie z warunkami określonymi w Memorandum Informacyjnym, stanowi przyjęcie oferty nabycia Obligacji przez Inwestora.

W przypadku złożenia Zapisu w formie pisemnej, Inwestor podpisuje dwa egzemplarze formularza służącego do złożenia Zapisu – jeden egzemplarz dla Firmy Inwestycyjnej, a drugi dla Inwestora. Ponadto, Inwestor jest zobowiązany wypełnić i podpisać dokumenty, które są wymagane zgodnie z regulacjami Firmy Inwestycyjnej. Inwestor będący osobą fizyczną, przyjmując ofertę nabycia Obligacji, winien okazać ważny dokument tożsamości (dowód osobisty wydany w Rzeczypospolitej Polskiej lub paszport), a pozostali inwestorzy winni okazać ważne dokumenty, z których wynikają status prawny oraz zasady reprezentacji Inwestora. W przypadku złożenia oferty nabycia Obligacji w postaci elektronicznej przez Inwestora, Firma Inwestycyjna przyjmuje od Inwestorów ich oferty zgodnie z wewnętrznymi regulacjami Firmy Inwestycyjnej.

Inwestor jest związany złożonym Zapisem do Dnia Emisji. Zapis przestaje wiązać Inwestora przed upływem powyższego terminu od dnia, w którym Emitent opublikuje informację o niedościegu Emisji do skutku, a w przypadku dościa emisji Obligacji do skutku w odniesieniu do tej części Obligacji, które nie zostały mu przydzielone – od Dnia Emisji.

Zapisy przyjmowane będą wyłącznie od inwestorów niebędących Inwestorem Kwalifikowanym, z zastrzeżeniem możliwości złożenia Zapisu przez Firmę Inwestycyjną, którzy w chwili składania zapisów posiadają otwarte Rachunki Papierów Wartościowych lub Rachunki Zbiorcze w Firmie Inwestycyjnej. Na Rachunku Papierów Wartościowych zostaną zaksięgowane i zablokowane środki pieniężne Inwestora wpłacone tytułem nabycia Obligacji.

W Dniu Emisji Agent Emisji utworzy Ewidencję i następnie w terminie 2 Dni Roboczych podejmie działania zmierzające do rejestracji Obligacji w KDPW. Prawa z Obligacji powstają z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji i przysługują osobom wskazanym w tej Ewidencji jako osoby uprawnione z Obligacji.

Po zarejestrowaniu Obligacji w KDPW zostaną one zdeponowane na Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczym prowadzonym przez Firmę Inwestycyjną wskazanym przez Inwestora w formularzu służącym do złożenia Zapisu. Inwestor może zdecydować o zdeponowaniu Obligacji po ich rejestracji w KDPW na innym rachunku papierów wartościowych niż rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w zdaniu powyżej.

### **Działanie przez pełnomocnika**

Dopuszcza się złożenie zapisu na Obligacje za pośrednictwem pełnomocnika na zasadach przewidzianych w regulacjach Firmy Inwestycyjnej.

Osoba działająca w charakterze pełnomocnika jest zobowiązana do przedstawienia w miejscu składania formularza służącego do Zapisu, pełnomocnictwa sporządzonego w formie aktu notarialnego albo w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, albo udzielonego przez Inwestora w obecności osoby upoważnionej przez Firmę Inwestycyjną, albo w postaci oświadczenia podpisanego kwalifikowanym podpisem elektronicznym w rozumieniu art. 78<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego, które musi zawierać:

- a) zakres udzielonego pełnomocnictwa;
- b) dane mocodawcy (Inwestora):
  - dla osób fizycznych: imię, nazwisko, adres zameldowania, numer PESEL (lub data urodzenia w przypadku cudzoziemca), seria i numer dowodu tożsamości (dowód osobisty wydany w Rzeczypospolitej Polskiej lub paszport), w przypadku paszportu – kod kraju, obywatelstwo;

- dla osób prawnych lub jednostek organizacyjnych o których mowa w art. 33[1] Kodeksu Cywilnego: nazwa, siedziba, numer NIP, numer właściwego rejestru, w którym jest wpisana dana osoba prawna;
- c) dane pełnomocnika:
  - dla osób fizycznych: imię, nazwisko, adres zameldowania, numer PESEL (lub data urodzenia w przypadku cudzoziemca), seria i numer dowodu tożsamości (dowód osobisty wydany w Rzeczypospolitej Polskiej lub paszport), w przypadku paszportu – kod kraju, obywatelstwo;
  - dla osób prawnych oraz jednostek organizacyjnych, o których mowa w art. 33[1] Kodeksu cywilnego: nazwa, siedziba, numer NIP, numer właściwego rejestru, w którym jest wpisana dana osoba prawna;
- d) podpisy osób uprawnionych do reprezentowania mocodawcy.

Jeżeli pełnomocnictwo zostało sporządzone:

- a) poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w języku innym niż język polski, to musi ono zostać uwierzytelnione przez polskie przedstawicielstwo dyplomatyczne lub urząd konsularny, a następnie przetłumaczone na język polski przez tłumacza przysięgłego;
- b) poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w języku polskim, to musi ono zostać uwierzytelnione przez polskie przedstawicielstwo dyplomatyczne lub urząd konsularny;
- c) na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, w języku innym niż język polski, to musi ono zostać przetłumaczone na język polski przez tłumacza przysięgłego.

Jeżeli pełnomocnikiem jest osoba prawna bądź jednostka organizacyjna o której mowa w art. 33[1] Kodeksu Cywilnego, w imieniu której działa osoba fizyczna nie wymieniona w treści wypisu z właściwego rejestru jako uprawniona do działania w jej imieniu, dodatkowo winna ona przedstawić właściwe pełnomocnictwo oraz dowód osobisty wydany w Rzeczypospolitej Polskiej bądź paszport.

Pełnomocnictwo będzie respektowane, jeżeli:

- a) zostało sporządzone we wskazanej powyżej formie;
- b) nie zostało odwołane lub jest nieodwołalne, jeżeli wynika to z treści stosunku prawnego będącego podstawą jego udzielenia;
- c) nie wygasło na skutek upływu czasu lub śmierci mocodawcy.

Firma Inwestycyjna może zaakceptować treść i formę pełnomocnictwa jako dopuszczalną na potrzeby złożenia zapisu, nawet jeśli nie zostały spełnione powyższe wymogi.

Pełnomocnik może udzielić dalszych pełnomocnictw, jeżeli takie uprawnienie wynika z treści udzielonego pełnomocnictwa. Jedna osoba może być pełnomocnikiem wielu mocodawców.

Nierezydenci, którzy mają zamiar dokonać zapisu na Obligacje, winni uprzednio zapoznać się z odpowiednimi przepisami kraju swej rezydencji, a także z innymi przepisami ograniczającymi im nabywanie Obligacji.

Szczegółowy zakres i forma dokumentów wymaganych podczas działania przez pełnomocnika powinny być zgodne z procedurami Firmy Inwestycyjnej.



#### **4.16.4 Wskazanie zasad, miejsc i terminów dokonywania wpłat oraz skutków prawnych niedokonania wpłaty w oznaczonym terminie lub wniesienia wpłaty niepełnej**

Inwestor niebędący Inwestorem Kwalifikowanym zobowiązuje się w chwili składania zapisu zapewnić na swoim Rachunku Papierów Wartościowych prowadzonym przez Firmę Inwestycyjną, środki pieniężne w pełnej wysokości stanowiącej iloczyn liczby Obligacji wskazanej w Zapisie i Ceny Emisyjnej.

Skutkiem prawnym niezapewnienia przez Inwestora środków w wysokości wskazanej powyżej w chwili składania Zapisu może być nieważność Zapisu na Obligacje, chyba że Zapis zostanie potraktowany jako złożony na liczbę Obligacji znajdującą pokrycie w kwocie zapewnionej przez Inwestora na jego Rachunku Papierów Wartościowych.

Składając Zapis, Firma Inwestycyjna zobowiązana jest dokonać zapłaty za Obligacje w terminie do ostatniego dnia składania zapisów wskazanego w pkt. 4.16.2 Memorandum, w pełnej kwocie stanowiącej iloczyn Ceny Emisyjnej i liczby Obligacji, na którą składa Zapis.

W przypadku dokonania wpłaty na Obligacje przez Inwestora w kwocie niższej niż iloczyn Ceny Emisyjnej za 1 (jedną) Obligację oraz liczby Obligacji wskazanej w Zapisie, Zapis taki może zostać potraktowany jako złożony na liczbę Obligacji znajdującą pokrycie w kwocie zapewnionej przez Inwestora na jego Rachunku Papierów Wartościowych prowadzonym przez Firmę Inwestycyjną, z uwzględnieniem zasady nieprzydzielania ułamkowych części Obligacji.

Złożenie Zapisu i nieopłacenie go w terminie i w sposób wskazany w Memorandum powoduje, że Zapis taki jest bezskuteczny.

Zwraca się uwagę Inwestorów, że ponoszą wyłączną odpowiedzialność z tytułu niewniesienia wpłat na Obligacje.

#### **4.16.5 Informacja o uprawnieniach zapisujących się osób do uchylecia się od skutków prawnych złożonego zapisu wraz z warunkami, jakie muszą być spełnione, aby takie uchylecie było skuteczne**

Zapis na Obligacje jest nieodwołalny za wyjątkiem sytuacji opisanych poniżej.

W przypadku, gdy po rozpoczęciu przyjmowania zapisów na Obligacje zostanie udostępniony do publicznej wiadomości suplement w związku z nowym znaczącym czynnikiem, istotnymi błędami lub istotnymi niedokładnościami w treści Memorandum Informacyjnego, które mogą wpłynąć na ocenę Obligacji i które zaistniały lub o których Emitent powziął wiadomość przed zakończeniem oferty Obligacji, Dzień Emisji nastąpi nie wcześniej niż 3 (trzeciego) Dnia Roboczego po dniu udostępnienia do publicznej wiadomości tego suplementu.

Zgodnie z art. 37b ust. 7 Ustawy o Ofercie, Inwestorom, którzy złożyli zapis na Obligacje przed udostępnieniem suplementu, przysługuje prawo do wycofania tej zgody. Wycofanie zgody następuje przez oświadczenie na piśmie złożone w miejscu przyjmowania zapisów w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych od dnia udostępnienia suplementu, o ile Emitent nie wyznaczy dłuższego terminu. Ostateczny termin wygaśnięcia prawa do wycofania zgody zostanie określony w suplemencie do Memorandum Informacyjnego.

Wycofanie zgody następuje przez oświadczenie na piśmie złożone w miejscu złożenia zapisu na Obligacje.

Zgodnie z art. 37b ust. 8 Ustawy o Ofercie, Emitent może dokonać przydziału papierów wartościowych nie wcześniej niż po upływie terminu do wycofania przez Inwestora zgody na nabycie lub subskrypcję papierów wartościowych.

#### **4.16.6 Termin i szczegółowe zasady emisji papierów wartościowych**

Emitent dokona warunkowego przydziału Obligacji w terminie określonym w harmonogramie zamieszczonym w pkt. 4.16.2 Memorandum Informacyjnego. Przydział Obligacji zostanie dokonany pod warunkiem:

- i. opłacenia zapisów przez Inwestorów;
- ii. osiągnięcia progu emisji, o którym mowa w Warunkach Emisji;
- iii. dostarczenia najpóźniej do Dnia Warunkowego Przydziału Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Hipoteki kopii (skanów) wypisów aktów notarialnych zawierających Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta, Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Użytkownika Wieczystego Nieruchomości 1 i Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Właściciela Nieruchomości 2.

Jeżeli liczba Obligacji objętych prawidłowymi, opłaconymi i złożonymi w okresie subskrypcji Zapisami nie przekroczy liczby oferowanych Obligacji każdemu Inwestorowi, który złożył Zapis na Obligacje zostanie przydzielona taka liczba Obligacji, na jaką złożył Zapis.

W przypadku, gdy liczba Obligacji objętych prawidłowymi, opłaconymi i złożonymi w okresie subskrypcji Zapisami, przekroczy liczbę Obligacji oferowanych, a więc wystąpi nadsubskrypcja, Zapisy Inwestorów będą podlegać redukcji zgodnie z zasadami przedstawionymi poniżej.

Liczba alokowanych Obligacji będzie zaokrąglana w dół do liczby całkowitej, a pozostające, pojedyncze Obligacje zostaną alokowane Inwestorom, którzy złożyli Zapisy na kolejno największe liczby Obligacji. W przypadku, gdy po dokonaniu alokacji zgodnie z zasadami wynikającymi ze zdania poprzedzającego, nadal pozostaną nieprzydzielone pojedyncze Obligacje z uwagi na złożenie Zapisów opiewających na takie same liczby Obligacji, Obligacje takie zostaną alokowane Inwestorom, którzy złożyli Zapisy opiewające na takie same największe liczby Obligacji w drodze losowania. Na potrzeby dokonania przydziału Obligacji, Zapisy złożone przez tego samego Inwestora nie będą sumowane. Podstawą dokonania przydziału będzie liczba Obligacji wskazana przez Inwestora odrębnie w każdym z Zapisów.

Ułamkowe części Obligacji nie będą przydzielane. Obligacje nie będą przydzielane kilku Inwestorom łącznie.

Nabycie Obligacji od Emitenta nastąpi w dniu zapisania w Ewidencji uprawnionych z Obligacji przez Agenta Emisji. Następnie Agent Emisji dokona zapisania Obligacji w Depozycie.

#### **4.16.7 Wskazanie zasad oraz terminów rozliczenia wpłat i zwrotu nadpłaconych kwot**

W przypadku przydzielenia Obligacji w liczbie mniejszej niż objęta Zapisem, wpłata dokonana przez Inwestora zostanie zwrócona na rachunek wskazany przy składaniu Zapisu. Zwrot środków, tj. zlecenie przelewów bankowych na rachunki bankowe Inwestorów lub odblokowanie środków na rachunkach pieniężnych służących do obsługi rachunków papierów wartościowych prowadzonych przez Firmę Inwestycyjną nastąpi w terminie 3 (trzy) Dni Roboczych od Dnia Warunkowego Przydziału.

W przypadku niedojścia emisji do skutku wpłaty dokonywane przez Inwestora zostaną zwrócone na rachunek wskazany przy składaniu Zapisu. Zwrot środków, tj. zlecenie przelewów bankowych na

rachunki bankowe Inwestorów lub odblokowanie środków na rachunkach pieniężnych służących do obsługi rachunków papierów wartościowych prowadzonych przez Firmę Inwestycyjną nastąpi jednocześnie z przekazaniem informacji o niedościsłu emisji do skutku.

Zwrot nadpłat albo wpłat nastąpi bez jakichkolwiek odszkodowań, odsetek oraz bez zwrotu ewentualnych kosztów poniesionych przez Inwestorów w związku ze składaniem zapisów na Obligacje. Zwrot nadpłat albo wpłat nie rodzi praw do jakichkolwiek odszkodowań, odsetek, oraz zwrotu ewentualnych kosztów poniesionych przez Inwestorów w związku ze składaniem zapisów na Obligacje.

#### **4.16.8 Wskazanie przypadków, w których Oferta może nie dojść do skutku lub emitent może odstąpić od jej przeprowadzenia**

Oferta nie dojdzie do skutku, jeśli nie zostanie osiągnięty próg emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, który został wyznaczony na poziomie 12 000 (słownie: dwanaście tysięcy) Obligacji.

Emisja może nie dojść do skutku w razie niezaisnienia na Dzień Warunkowego Przydziału Obligacji warunków przydziału Obligacji wskazanych w Warunkach Emisji.

Emitent może podjąć przed dokonaniem przydziału Obligacji decyzję o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty Obligacji w uzgodnieniu z Firmą Inwestycyjną. Jeżeli odstąpienie od przeprowadzenia Oferty nastąpi przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje od Inwestorów, Emitent nie będzie zobowiązany do podania powodów takiego odstąpienia. Od dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów od Inwestorów do Dnia Warunkowego Przydziału Obligacji, Emitent – w uzgodnieniu z Firmą Inwestycyjną – może odstąpić od przeprowadzenia Oferty Obligacji jedynie z ważnych w ocenie Emitenta powodów. Do ważnych powodów można zaliczyć w szczególności:

- 1) nagłą zmianę w sytuacji gospodarczej lub politycznej kraju, regionu lub świata, której nie można było przewidzieć przed rozpoczęciem Oferty, a która miałaby lub mogłaby mieć istotny wpływ na przebieg Oferty lub działalność Emitenta;
- 2) nagłą zmianę w otoczeniu gospodarczym lub prawnym Emitenta, której nie można było przewidzieć przed rozpoczęciem Oferty, a która miałaby lub mogłaby mieć istotny wpływ na działalność Emitenta;
- 3) nagłą zmianę sytuacji finansowej, ekonomicznej lub prawnej Emitenta, której nie można było przewidzieć przed rozpoczęciem Oferty, a która miałaby lub mogłaby mieć istotny wpływ na działalność Emitenta;
- 4) wystąpienie innych nieprzewidywalnych okoliczności powodujących, że przeprowadzenie Oferty i przydzielenie Obligacji byłoby niemożliwe lub szkodliwe dla interesu Emitenta.

#### **4.16.9 Informacja dotycząca sposobu i formy ogłoszenia o dojściu lub niedościsłu oferty do skutku oraz sposobie i terminie zwrotu wpłaconych kwot oraz odstąpieniu od przeprowadzenia oferty lub jej odwołaniu**

W przypadku dojścia lub niedościsłu emisji do skutku oraz odstąpienia lub odwołania Oferty, Emitent niezwłocznie, nie później niż w terminie 3 Dni Roboczych od Dnia Emisji, poinformuje Inwestorów w sposób w jaki Memorandum Informacyjne zostało im udostępnione.

Zwrot środków wpłaconych tytułem nabycia Obligacji zostanie dokonany w sposób i w terminach określonych w pkt. 4.16.7 Memorandum Informacyjnego.

**4.17. Wskazanie celów emisji papierów wartościowych, które mają być realizowane z uzyskanych wpływów z emisji, wraz ze wskazaniem planowanej wielkości wpływów, określeniem, jaka część tych wpływów będzie przeznaczona na każdy z wymienionych celów, oraz wskazanie, czy cele emisji mogą ulec zmianie.**

Emitent zakłada, że wpływy brutto z emisji Obligacji wyniosą 2 499 900 (słownie: dwa miliony czterysta dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy dziewięćset 00/100) euro.

Środki z emisji Obligacji, po odliczeniu kosztów emisji, zostaną wykorzystane przez Emitenta na finansowanie swojej działalności, w tym głównie na realizację projektów budowlanych.

Emitent nie przewiduje zmiany celów w ramach niniejszej emisji Obligacji.

## 5. DANE O EMITENCIE

**5.1 Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz z numerami telefonu, adresem głównej strony internetowej i adresem poczty elektronicznej, identyfikatorem według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej**

Nazwa (firma):	DL INVEST GROUP PM Spółka Akcyjna
Forma prawna:	Spółka akcyjna
Kraj:	Rzeczpospolita Polska
Siedziba:	Katowice
Adres siedziby:	ul. Wrocławska 54, 40-217 Katowice
Telefon:	+48 32 253 00 95
Strona internetowa:	<a href="http://www.dlinvest.pl">www.dlinvest.pl</a>
Adres poczty elektronicznej:	<a href="mailto:biuro@dlinvest.pl">biuro@dlinvest.pl</a>
REGON:	241020540
NIP:	6252381542

### 5.2 Wskazanie czasu trwania emitenta

Zgodnie ze Statutem czas trwania Emitenta jest nieoznaczony.

### 5.3 Wskazanie przepisów prawa, na podstawie których został utworzony emitent

Emitent powstał w wyniku przekształcenia Fenix - Invest sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach (w trybie przepisu art. 551 i nast. Kodeksu Spółek Handlowych). Uchwała Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Fenix - Invest sp. z o.o. w sprawie przekształcenia została podjęta w dniu 21 sierpnia 2012 roku (akt notarialny z dnia 21 sierpnia 2012 roku Rep. A 4689/2012).

### 5.4 Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie do właściwego rejestru, a w przypadku gdy emitent jest podmiotem, którego utworzenie wymagało uzyskania zezwolenia – przedmiot i numer zezwolenia, ze wskazaniem organu, który je wydał

W dniu 26 września 2012 roku spółka DL Project Management Spółka Akcyjna (obecna nazwa: DL INVEST GROUP PM S.A.) została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000434440.

### 5.5 Krótki opis historii emitenta

Wybrane istotne wydarzenia z historii Spółki i jej Grupy:

2004 r.	▪ Rozpoczęcie prowadzenia działalności przez Pana Dominika Leszczyńskiego
2011 r.	▪ Rozpoczęcie realizacji pierwszych własnych parków handlowych (Rydułtowy i Ruda Śląska)
2012 r.	▪ Zarejestrowanie spółki Emitenta w wyniku przekształcenia z Fenix – Invest sp. z o.o.

2016 r.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sprzedaż do FM Logistic przez podmiot z Grupy Emitenta gruntu o powierzchni 20 ha, zlokalizowanego w Psarach</li> </ul>
2017 r.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ukończenie pierwszego obiektu magazynowego (w Dębicy)</li> </ul>
2018 r.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rozpoczęcie wieloetapowej inwestycji magazynowej w Psarach</li> </ul>
2020 r.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Podpisanie umowy inwestycyjnej z DHL Supply Chain</li> <li>▪ Nawiązanie współpracy z grupą InPost w zakresie budowy powierzchni magazynowej dla tego podmiotu</li> <li>▪ Ukończenie pierwszego nowoczesnego budynku biurowego (DL Piano w Katowicach)</li> </ul>
2021 r.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wsparcie przez Europejski Bank Odbudowy i Rozwoju (EBOR) rozwoju ekologicznych nieruchomości poprzez udzielenie DL Invest Group kredytu o wartości 72 mln EUR</li> <li>▪ Sporządzenie przez DL Invest Group raportu ESG</li> <li>▪ Sprzedaż galerii handlowej w Zgorzelcu (nabytej w 2019 r.)</li> </ul>
2022 r.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Udzielenie przez Macquarie Capital Principal Finance finansowania typu senior secured dla DL Invest Group w wysokości 123,4 mln EUR</li> </ul>
2023 r.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zwiększenie kredytu udzielonego przez Europejski Bank Odbudowy i Rozwoju (EBOR) o dodatkowe 34,7 mln EUR</li> <li>▪ Zwiększenie wartości finansowania udzielonego przez Macquarie Capital Principal Finance o dodatkowe 20 mln EUR</li> <li>▪ Podpisanie rekordowej umowy na wynajem ponad 120 000 mkw. powierzchni magazynowych z jedną z najbardziej uznanych na świecie firm z branży modowej</li> </ul>

Źródło: Emitent

## 5.6 Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych emitenta oraz zasad ich tworzenia

Rodzaj kapitału	Stan na dzień 31.12.2022 r. (dane w tys. zł)
<b>Kapitał własny, w tym:</b>	<b>216 963</b>
<b>Kapitał podstawowy</b>	100 000
<b>Kapitał zapasowy</b>	114 196
<b>Kapitał z aktualizacji wyceny</b>	0
<b>Pozostałe kapitały rezerwowe</b>	0



<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>	0
<b>Zysk (strata) netto z roku bieżącego</b>	2 767
<b>Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego</b>	0

*Źródło: Emitent, dane jednostkowe*

Kapitał zakładowy (podstawowy) Emitenta utworzony jest na podstawie postanowień Statutu Emitenta. Walne Zgromadzenie Emitenta może tworzyć kapitał rezerwowy oraz inne fundusze celowe.

#### **5.7 Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego**

Kapitał zakładowy Emitenta został opłacony w całości.

#### **5.8 Wskazanie, na jakich rynkach papierów wartościowych są lub były notowane papiery wartościowe emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe**

Emitent nie wyemitował żadnych papierów wartościowych, które były lub są notowane.

#### **5.9 Informacje o ratingu przyznanym emitentowi lub emitowanym przez niego papierom wartościowym**

Emitent ani emitowane przez niego papiery wartościowe nie posiadają przyznanego ratingu.

#### **5.10 Informacje o wszczętych wobec emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym, ugodowym, arbitrażowym, egzekucyjnym lub likwidacyjnym – jeżeli wynik tych postępowania ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności emitenta**

Wobec Emitenta nie zostało wszczęte postępowanie upadłościowe, układowe, likwidacyjne, ugodowe, arbitrażowe ani egzekucyjne.

#### **5.11 Informacje o wszystkich innych postępowaniach przed organami administracji publicznej, postępowaniach sądowych lub arbitrażowych, w tym postępowaniach w toku, za okres obejmujący co najmniej 12 miesięcy, lub takich, które mogą wystąpić według wiedzy emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości, albo mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową emitenta, albo stosowna informacja o braku takich postępowania**

Wobec Emitenta nie toczą się, ani nie toczyły się w okresie ostatnich 12 miesięcy, przed organami administracji publicznej żadne postępowania, które mogły mieć lub miały, albo mogą mieć istotny wpływ na jego sytuację finansową.

Wobec Emitenta nie toczą się, ani nie toczyły się w okresie ostatnich 12 miesięcy, żadne postępowania sądowe lub arbitrażowe, które mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo też mogą mieć istotny wpływ na jego sytuację finansową.

**5.12 Zobowiązania emitenta, w szczególności kształtujące jego sytuację ekonomiczną i finansową, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych**

Według stanu na dzień 31.12.2022 r. najbardziej istotnymi zobowiązaniami finansowymi Grupy Emitenta były:

Rodzaj finansowania	Finansujący	Saldo kapitału na 31.12.2022	Waluta	Rok zapadalności
Kredyt	ING Bank Śląski S.A.	9 179	PLN	2027
Kredyt	ING Bank Śląski S.A.	7 453	PLN	2027
Kredyt	ING Bank Śląski S.A.	18 636	PLN	2027
Kredyt	mBank Hipoteczny S.A	7 179	PLN	2029
Kredyt	Silesia Bank SA	10 703	PLN	2035
Kredyt	BNP Paribas	18 048	PLN	2026
Kredyt	Macquarie Euro Limited	64 145*	EUR	2025
Kredyt	BANK GOSPODARSTWA KRAJOWEGO S.A.	8 921	PLN	2032
Kredyt	ING Bank Śląski S.A.	12 943	PLN	2027
Kredyt	mBank Hipoteczny S.A	14 037	PLN	2027
Kredyt	BNP Paribas	17 125	PLN	2026
Kredyt	ING Bank Śląski S.A.	14 510	PLN	2027
Kredyt	BNP Paribas	11 257	PLN	2026
Kredyt	BNP PARIBAS	76 456*	EUR	2026
Kredyt	Macquarie Euro Limited	210 338*	EUR	2025
Kredyt	ING Bank Śląski S.A.	20 360	PLN	2023
Kredyt	Macquarie Euro Limited	68 542*	EUR	2025
Kredyt	Macquarie Euro Limited	25 207*	EUR	2025
Kredyt	Macquarie Euro Limited	20 529*	EUR	2025
Kredyt	Macquarie Euro Limited	53 119*	EUR	2025

<b>Kredyt</b>	Macquarie Euro Limited	91 802*	EUR	2025
<b>Kredyt</b>	Aion Bank	45 136*	EUR	2027
<b>Kredyt</b>	Haitong Bank	42 000	PLN	2023
<b>Kredyt</b>	Silesia Bank SA	4 620	PLN	2024
<b>Kredyt</b>	BOŚ Bank	23 523	PLN	2034
<b>Kredyt</b>	mBank S.A	16 572*	EUR	2028
<b>Kredyt</b>	PFR	3 500	PLN	2024
<b>Kredyt</b>	Macquarie Euro Limited	43 503*	EUR	2025
<b>Kredyt</b>	European Bank for reconstruction and development	34 799*	EUR	2024
<b>Kredyt</b>	BNP PARIBAS	19 000	PLN	2023
<b>Kredyt</b>	BNP PARIBAS	52 316*	EUR	2027
<b>Kredyt</b>	BNP PARIBAS	9 839	PLN	2022/2026
<b>Kredyt</b>	Santander Bank	50 022	PLN	2023
<b>Kredyt</b>	mBank S.A	45 323	PLN	2024
<b>Kredyt</b>	mBank S.A	4 663	PLN	2024
<b>obligacje serii E</b>	Obligatariusze	7 035*	EUR	2023
<b>obligacje serii F</b>	Obligatariusze	15 000	PLN	2024
<b>obligacje serii G</b>	Obligatariusze	10 748	PLN	2023
<b>obligacje serii H</b>	Obligatariusze	12 000	PLN	2025
<b>Pożyczka</b>	JP CEPE scsp	2 131	PLN	2028
<b>Pożyczka</b>	JP CEPE scsp	1 345	PLN	2028
<b>Pożyczka</b>	JP CEPE SA	1 303	PLN	2028
<b>Pożyczka</b>	JP CEPE scsp	2 422	PLN	2028
<b>Pożyczka</b>	JP CEPE scsp	1 227	PLN	2028
<b>Pożyczka</b>	JP CEPE scsp	8 387	PLN	2028

Pożyczka	MAKSIMUM Sp. z o.o. INWESTUM Sp. K.A	13 719	PLN	2030
Pożyczka	MAKSIMUM Sp. z o.o. INWESTUM Sp. K.A	1 380	PLN	2030

Źródło: Emitent, dane skonsolidowane

\*Zobowiązanie w walucie EUR. Kwota w tabeli na dzień 31.12.2022 dla spójności podana po przeliczeniu na PLN po kursie 4,6899 (średni kurs NBP z 30.12.2022).

### 5.13 Informacje o nietypowych zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w memorandum

W opinii Emitenta, w okresie objętym sprawozdaniem finansowym zamieszczonym w Memorandum, nie wystąpiły w odniesieniu do Emitenta nietypowe zdarzenia mające istotny wpływ na wyniki z działalności gospodarczej.

### 5.14 Wskazanie istotnych zmian w sytuacji finansowej i majątkowej emitenta i jego grupy kapitałowej oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych zamieszczonych w niniejszym memorandum informacyjnym

Po dniu bilansowym 31.12.2022 r. Emitent:

- wyemitował obligacje serii H (PLO276500074) o łącznej wartości nominalnej 3,1 mln EUR;
- wyemitował obligacje serii I o łącznej wartości nominalnej 2,5 mln EUR;
- wyemitował obligacje serii J o łącznej wartości nominalnej około 2,02 mln EUR;
- wykupił obligacje serii G (PLO276500041), o łącznej wartości 10.473.523,00 zł, których termin zapadalności przypadał na dzień 2 czerwca 2023 r.;
- zwiększył wartość kredytu udzielonego przez Europejski Bank Odbudowy i Rozwoju (EBOR) o dodatkowe 34,7 mln EUR;
- zwiększył wartość finansowania udzielonego przez Macquarie Capital Principal Finance o dodatkowe 20 mln EUR;
- spłacił w całości kredyt z Haitong Bank S.A. oddział w Polsce w kwocie 42 mln zł;
- otrzymał pożyczkę od osoby fizycznej na kwotę 7,0 mln EUR;
- wyemitował obligacje serii K o łącznej wartości nominalnej około 13,02 mln zł.

W ocenie Emitenta po sporządzeniu danych finansowych, określonych w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Memorandum nie zaszły inne istotne zmiany w sytuacji finansowej i majątkowej Emitenta, które byłyby istotne dla ich oceny.

### 5.15 Prognozy wyników finansowych

Nie dotyczy. Emitent nie sporządzał prognoz wyników finansowych.

W wykonaniu obowiązków wynikających z Ustawy o Obligacjach, Emitent sporządził i udostępnił wyłącznie prognozy dotyczące kształtowania się jego zobowiązań finansowych, tj. w związku z art. 35 ust. 1a Ustawy o Obligacjach, Emitent opublikował na Stronie Internetowej Emitenta, prognozę kształtowania się

zobowiązań finansowych, w tym wskazał szacunkową wartość zobowiązań finansowych oraz szacowaną strukturę finansowania rozumianą jako wartość i udział procentowy zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek, emisji dłużnych papierów wartościowych i leasingu w sumie pasywów bilansu Emitenta i Grupy Emitenta według stanu na 31 grudnia 2024 r.;

Na dzień 31 grudnia 2024 r. Emitent prognozuje, że zobowiązania finansowe Emitenta wyniosą około 468 mln zł, co stanowi około 47,8% pasywów Emitenta, zaś zobowiązania finansowe Grupy Emitenta wyniosą łącznie 1 919 mln zł. Strukturę tych zobowiązań przedstawiono w poniższych tabelach.

Prognoza kształtowania się zobowiązań jednostkowych Emitenta na dzień 31 grudnia 2024 r.

Nazwa	Wartość (tys. zł)	Udział w sumie pasywów
Kredyty bankowe	84 589	8,6%
Pożyczki	208 465	21,3%
Obligacje	174 171	17,8%
Leasing	973	0,1%
Pozostałe zobowiązania	0	0,0%
<b>łącznie</b>	<b>468 198</b>	<b>47,8%</b>

Prognoza kształtowania się zobowiązań skonsolidowanych Grupy Emitenta na dzień 31 grudnia 2024 r.

Nazwa	Wartość (tys. zł)	Udział w sumie pasywów
Kredyty bankowe	1 676 446	47,1%
Pożyczki	39 289	1,1%
Obligacje	174 171	4,9%
Leasing	28 770	0,8%
Pozostałe zobowiązania	0	0,0%
<b>łącznie</b>	<b>1 918 676</b>	<b>53,9%</b>

Do czasu całkowitego wykupu obligacji Emitent jest obowiązany publikować na Stronie Internetowej Emitenta, najpóźniej w ostatnim dniu każdego kolejnego roku obrotowego, informacje dotyczące prognozy kształtowania się zobowiązań finansowych Emitenta, o których mowa w art. 35 ust. 1a Ustawy o Obligacjach.

Przygotowując powyższą prognozę Emitent wziął pod uwagę łączną wartość zaciągniętych kredytów i pożyczek, planowane spłaty i refinansowanie tych zobowiązań, zaciągnięcie nowych kredytów i pożyczek, zobowiązania z tyt. leasingu oraz wartość wyemitowanych i niewykupionych serii obligacji, terminy wykupu obligacji oraz planowane nowe emisje obligacji w okresie objętym prognozą.

Monitorowanie przez Emitenta możliwości realizacji powyższych prognoz będzie oparte o okresową weryfikację łącznego wolumenu zaciągniętych i planowanych zobowiązań. Dodatkowo, na podstawie warunków emisji obligacji poszczególnych serii, Emitent zobowiązany jest do okresowego badania spełniania warunków emisji, w tym między innymi utrzymywania wskaźników zadłużenia na określonym poziomie, a co za tym idzie monitorowania poziomu zobowiązań.

Emitent nie zakłada dokonywania oceny możliwości realizacji powyższych prognoz. Zgodnie z art. 35 ust. 1b Ustawy o Obligacjach, w każdym rocznym sprawozdaniu finansowym opublikowanym w okresie od dnia emisji do dnia wykupu obligacji, w informacji dodatkowej, Emitent zobowiązany będzie wskazać i wyjaśnić istotne różnice między opublikowanymi informacjami dotyczącymi prognozy kształtowania się zobowiązań finansowych na ostatni dzień roku obrotowego, o których mowa w art. 35 ust. 1a Ustawy o Obligacjach, a zobowiązaniami finansowymi Emitenta wynikającymi z ksiąg rachunkowych na ten dzień.

#### **5.16 Informacje dotyczące osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo emitenta**

##### **Zarząd Emitenta**

Wirginia Leszczyńska	
Zajmowane stanowisko	Prezes Zarządu
Termin upływu kadencji	16.10.2026 r.
Wiek	38
Wykształcenie	Wyższe
Kariera zawodowa	Od 13 lat pełni funkcję COO w firmie DL Invest Group. Specjalizuje się w analizie rynku nieruchomościowego oraz rentowności projektów inwestycyjnych. Obecnie do głównych obowiązków należy nadzór nad wszystkimi departamentami grupy kapitałowej, zarządzanie istniejącymi obiektami wchodzącymi w skład portfolio, analiza rentowności przyszłych inwestycji, analiza ryzyka inwestycyjnego. Ponadto Pani Wirginia odpowiedzialna jest również za utrzymywanie relacji inwestorskich z podmiotami zagranicznymi prowadząc negocjacje w języku angielskim oraz reprezentując grupę kapitałową na eventach zagranicznych. Komercjalizuje i sprawuje też nadzór nad nieruchomościami z segmentu logistyczno – magazynowego, prowadząc rozmowy z kluczowymi klientami DL Invest Group.



Pełnione funkcje w innych spółkach prawa handlowego	DL INVEST GROUP SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
	DL INVEST GROUP III SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
	DL INVEST GROUP IV SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
	DL INVEST GROUP V SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
	DL INVEST GROUP VI SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
	DL INVEST GROUP IX SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
	DL INVEST GROUP X SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
	DL INVEST GROUP XI SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
	DL INVEST GROUP XII SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
	DL INVEST GROUP XIV SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
	DL INVEST GROUP XVI SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
	DL INVEST GROUP XVII SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
	DL INVEST GROUP XVIII SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
	DL INVEST GROUP XIX SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
	DL INVEST GROUP XX SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
	DL INVEST GROUP XXI SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
	DL INVEST GROUP XXII SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
	DL INVEST GROUP XXIII SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
	PSARY – INVEST II SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
	APISS-INVEST SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU

	DL INVEST GROUP XXVI SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
	DL INVEST GROUP XXVII SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
	DL INVEST GROUP XXVIII SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
	DL INVEST GROUP XXX SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
	DL INVEST GROUP XXXIII SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
	DL INVEST GROUP XXXIV SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
	DL INVEST GROUP XXXVII SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
	DL INVEST GROUP XXXIX SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
	DL INVEST GROUP XL SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
	DL INVEST GROUP XLI SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
	DL INVEST GROUP XLV SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
	DL INVEST GROUP XLVII SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
	DL INVEST GROUP II SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
	DL INVEST GROUP VII SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
	DL INVEST GROUP VIII SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
	DL INVEST GROUP VENTURE CAPITAL AB SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
	GLOBAL – INVEST IV SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
	PSARY – INVEST III SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
	PSARY – INVEST IV SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
	PSARY – INVEST V SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
	IMMOBILE INVEST SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU

	DL INVEST GROUP XXIV SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
	DL TAX & LEGAL ADVISORY SERVICES SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
	DL INVEST GROUP XXIX SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
	DL INVEST GROUP XXXII SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
	DL INVEST GROUP XXXV SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
	DL INVEST GROUP XXXVI SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
	DL INVEST GROUP XXXVIII SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
	DL INVEST GROUP XLII SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
	DL INVEST GROUP XLIII SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
	DL INVEST GROUP E SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
	DL INVEST GROUP XLVI SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
	DL INVEST GROUP XLVIII SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
	DL INVEST GROUP XLIX SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
	DL INVEST GROUP L SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
	DL INVEST GROUP LI SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
	DL INVEST GROUP LII SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
	DL INVEST GROUP LIII SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
	DL INVEST GROUP LIV SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
	DL INVEST GROUP LV SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU

	DL INVEST GROUP LVI SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
	DL INVEST GROUP LVII SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
	DL INVEST GROUP LVIII SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
	DL INVEST GROUP LIX SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
	DL INVEST GROUP LX SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
	DL INVEST GROUP LXI SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
	DL INVEST GROUP LXII SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
	DL INVEST GROUP LXIII SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
	DL INVEST GROUP LXIV SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
	DL INVEST GROUP LXV SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
	DL INVEST GROUP VENTURE CAPITAL SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
	DL INVEST GROUP VENTURE CAPITAL II SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
	DL INVEST GROUP PM S.A. – PREZES ZARZĄDU
	DL INVEST GROUP S.A. – PREZES ZARZĄDU
	DL INVEST GROUP ENERGY SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
	M PROJEKT GLIWICE SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
	GLOBAL INVEST II SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
	PSARY – INVEST SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
	B PROJEKT KATOWICE SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
Spółki prawa handlowego, w których Prezes Zarządu jest współnikiem	DL Invest Group S.A. – WSPÓLNIK

Nie pełniła w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jej kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.	
Nie prowadzi działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej. Nie występują (w tym potencjalne) konflikty interesów, jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem przez powyższą osobę innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami tej osoby.	
Nie jest wpisana w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.	
Nie została pozbawiona przez Sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu.	
Nie została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 KSH, ani na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.	
W stosunku do Prezesa Zarządu nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe.	
Tomasz Brodzki	
Zajmowane stanowisko	Wiceprezes Zarządu do Spraw Realizacji Inwestycji
Termin upływu kadencji	16.10.2026 r.
Wiek	53
Wykształcenie	Wyższe, mgr inż. Budownictwa oraz mgr Ekonomii Inżynierskiej
Kariera zawodowa	<p>05.2010 – DL Invest Group PM SA obecnie Dyrektor ds. realizacji Inwestycji / Vce Prezes Zarządu Kierownik Projektu</p> <p>08.2009 – Dominat Sp. z o.o. 11.2009 Kierownik Projektu (osiedle Planty Śląskie)</p> <p>05.2009 – MURAPOL S. A. 08.2009</p>

	<p>Menedżer ds. Projektów Partnerskich</p> <p>06.2007 – 03.2009 Metro Group Asset Management sp. z o.o.</p> <p>Kierownik Projektu (inwestycje REAL oraz MAKRO)</p> <p>07.2004 – 05.2006 PLUS Discount sp. z o.o.</p> <p>09.2000 – 06.2004 Kierownik Biura Ekspansji LiDL Polska sp. z o.o.</p> <p>Kierownik ds. Budownictwa</p>
Pełnione funkcje w innych spółkach prawa handlowego	Brak
Spółki prawa handlowego, w których Prezes Zarządu jest wspólnikiem	Brak
Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.	
Nie prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej. Nie występują (w tym potencjalne) konflikty interesów, jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem przez powyższą osobę innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami tej osoby.	
Nie jest wpisany w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.	
Nie został pozbawiony przez Sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu.	
Nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 KSH, ani na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.	
W stosunku do Wiceprezesa Zarządu nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe.	

Rada Nadzorcza Emitenta

**Dominik Leszczyński**



<b>Zajmowane stanowisko</b>	Przewodniczący Rady Nadzorczej
<b>Termin upływu kadencji</b>	2028 r.
<b>Wiek</b>	41
<b>Wykształcenie</b>	wyższe
<b>Kariera zawodowa</b>	Pan Dominik Leszczyński od 2004 r. prowadzi działalność gospodarczą w obrębie szeroko pojętego sektora nieruchomości, tym samym tworząc podwaliny pod bieżącą działalność Grupy Emitenta
<b>Pełnione funkcje w innych spółkach prawa handlowego</b>	DL INVEST GROUP S.A. – PRZEWODNICZĄCY RN DL INVEST GROUP PM SA – PRZEWODNICZĄCY RN DL INVEST GROUP CAPITAL MANAGEMENT SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU LT CONSULTING POLSKA II SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU DL SPACE SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU DL PIANO WINE&FOOD SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU GÓRNOŚLĄSKA AGENCJA GOSPODARCZA SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU DL INVEST GROUP DOMINIK LESZCZYŃSKI – PREZES ZARZĄDU FUNDACJA DL GREEN – PREZES ZARZĄDU IMMOBILE-INVEST – PROKURENT
<b>Spółki prawa handlowego, w których Członek Rady Nadzorczej jest współnikiem</b>	DL SPACE SP. Z O.O. – WSPÓLNIK DL INVEST GROUP S.A. – WSPÓLNIK
<b>Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.</b>	
<b>Nie prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej. Nie występują (w tym potencjalne) konflikty interesów, jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem przez powyższą osobę innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami tej osoby</b>	

<b>Nie jest wpisany w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.</b>	
<b>Nie został pozbawiony przez Sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu.</b>	
<b>Nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 KSH, ani na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.</b>	
<b>W stosunku do Przewodniczącego Rady Nadzorczej nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe.</b>	
<b>Marcin Michnicki</b>	
<b>Zajmowane stanowisko</b>	Członek Rady Nadzorczej
<b>Termin upływu kadencji</b>	2028 r.
<b>Wiek</b>	48
<b>Wykształcenie</b>	Szkoła Główna Handlowa Finanse i Bankowość, tytuł: magister, 1994 - 1999
<b>Kariera zawodowa</b>	2022 – NADAL MOLIERA2 S.A. – PREZES ZARZĄDU 2002 – NADAL PROBATUS SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
<b>Pełnione funkcje w innych spółkach prawa handlowego</b>	SPRINTAIR S.A. – CZŁONEK RADY NADZORCZEJ NEXUS POLSKA SP. Z O.O. – CZŁONEK RADY NADZORCZEJ BIZZIT S.A. – CZŁONEK RADY NADZORCZEJ DL INVEST GROUP PM S.A. – CZŁONEK RADY NADZORCZEJ DL INVEST GROUP S.A. – CZŁONEK RADY NADZORCZEJ SAND RESOURCES SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU

	<p>M2 CAPITAL ASI – PREZES ZARZĄDU</p> <p>PROJEKT FREDRY SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU</p> <p>GÓRNOŚLĄSKA AGENCJA GOSPODARCZA SP. Z O.O. – CZŁONEK ZARZĄDU</p> <p>REBEL TANG SP. Z O.O. – CZŁONEK RADY NADZORCZEJ</p> <p>PROBATUS SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU</p> <p>SMG VENTURES SP. Z O.O. – CZŁONEK RN</p> <p>MOLIERA2 S.A. – PREZES ZARZĄDU</p>
<b>Spółki prawa handlowego, w których Członek Rady Nadzorczej jest wspólnikiem</b>	<p>PROBATUS SP. Z O.O. – WSPÓLNIK</p> <p>DL INVEST GROUP PROBATUS SP. Z O.O. – WSPÓLNIK</p> <p>SAND RESOURCES SP. Z O.O. – WSPÓLNIK</p> <p>M2 CAPITAL ASI – WSPÓLNIK</p> <p>SPRZEDAJEMY.PL SP. Z O.O. – WSPÓLNIK</p> <p>CREDIT SUPPORT PLATFORM SP. Z O.O. – WSPÓLNIK</p>
<p><b>Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.</b></p>	
<p><b>Nie prowadzi działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej. Nie występują (w tym potencjalne) konflikty interesów, jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem przez powyższą osobę innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami tej osoby.</b></p>	
<p><b>Nie jest wpisany w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.</b></p>	
<p><b>Nie został pozbawiony przez Sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu.</b></p>	
<p><b>Nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 KSH, ani na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.</b></p>	
<p><b>W stosunku do Członka Rady Nadzorczej nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe.</b></p>	

<b>Jadwiga Leszczyńska</b>	
<b>Zajmowane stanowisko</b>	Członek Rady Nadzorczej
<b>Termin upływu kadencji</b>	2028 r.
<b>Wiek</b>	72
<b>Wykształcenie</b>	Średnie
<b>Kariera zawodowa</b>	Pani Jadwiga Leszczyńska przez ponad 15 lat zajmowała się zarządzaniem przedsiębiorstwem produkcyjno-handlowym nadzorując tym samym w szczególności dział finansowy, handlowy oraz produkcyjny. Szerokim zakresem jej stanowiska kierowniczego było również zarządzanie personelem na różnych szczeblach. Obecnie Pani Jadwiga pełni funkcję Członka Rady Nadzorczej sprawując kontrolę nad procesami organizacyjnymi Spółki.
<b>Pełnione funkcje w innych spółkach prawa handlowego</b>	DL INVEST GROUP PM S.A – CZŁONEK RADY NADZORCZEJ  DL INVEST GROUP S.A. – CZŁONEK RADY NADZORCZEJ  PRZEDSIĘBIORSTWO G.R.T. „WIENIAWA” – PREZES ZARZĄDU
<b>Spółki prawa handlowego, w których Prezes Zarządu jest współnikiem</b>	PRZEDSIĘBIORSTWO G.R.T. „WIENIAWA” – WSPÓLNIK
Nie pełniła w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jej kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.	
Nie prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej. Nie występują (w tym potencjalne) konflikty interesów, jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem przez powyższą osobę innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami tej osoby.	
Nie jest wpisana w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.	

Nie została pozbawiona przez Sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu.

Nie została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 KSH, ani na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.

W stosunku do Członka Rady Nadzorczej nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe.

**5.17 Dane o strukturze akcjonariatu emitenta, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu, z uwzględnieniem podmiotów, o których mowa w art. 87 ust. 1 pkt 5 ustawy**

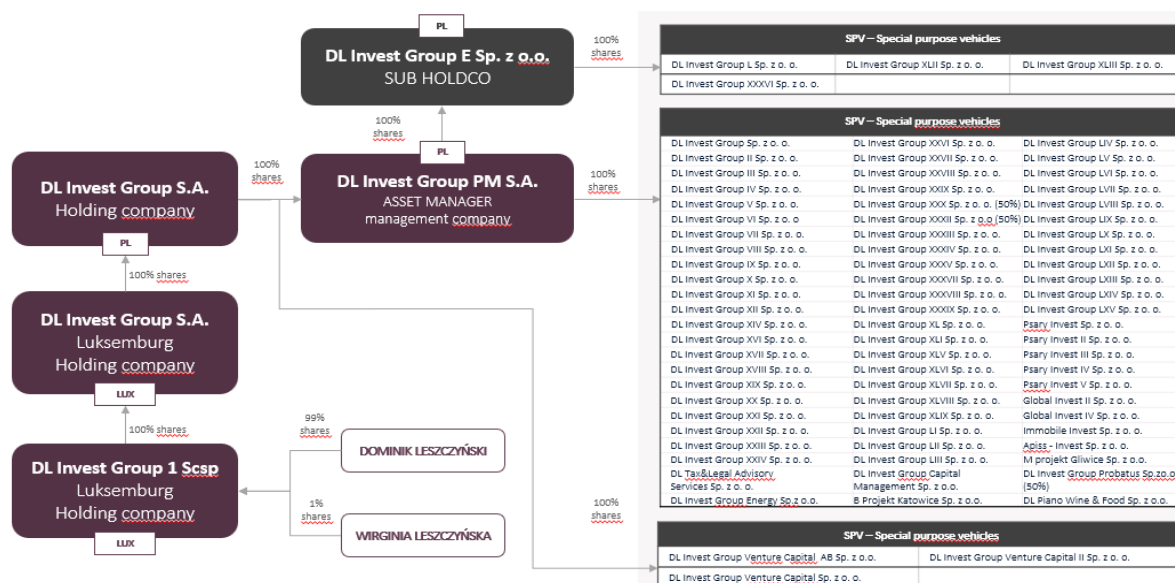
Kapitał zakładowy Emitenta wynosi 100 000 000 (sto milionów) złotych i dzieli się na 2 000 000 (dwa miliony) akcji o wartości nominalnej 50,00 (pięćdziesiąt) złotych każda.

Głównym akcjonariuszem DL Invest Group PM S.A. jest DL Invest Group S.A. (z siedzibą w Polsce), której wyłącznym akcjonariuszem jest DL Invest Group S.A. (z siedzibą w Luxemburgu), której z kolei wyłącznym akcjonariuszem jest spółka DL Invest Group 1 Scsp (z siedzibą w Luxemburgu) kontrolowana przez Dominika Leszczyńskiego (99%) i Wirginię Leszczyńską (1%).

Strukturę właścicielską Emitenta na dzień sporządzenia Memorandum Informacyjnego przedstawia tabela opisana poniżej:

Oznaczenie akcjonariusza	Liczba akcji (w szt.)	Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym (w proc.)	Udział w głosach (w proc.)
<b>DL Invest Group S.A.</b>	2 000 000	3 198 535	100%	100%

Strukturę Grupy Emitenta i wskazanie beneficjenta rzeczywistego Emitenta według stanu na dzień sporządzenia Memorandum przedstawia poniższy schemat:



Źródło: Emitent.

## 5.18 Podstawowe informacje o działalności emitenta i jego grupy kapitałowej, ze wskazaniem w szczególności produktów, rynków zbytu, posiadanych istotnych zezwoleń i koncesji

Emitent jest funkcjonującą od ponad 15 lat spółką dewelopersko-inwestycyjną. Operuje w sektorze nieruchomości komercyjnych na terenie całej Polski. Strategią Emitenta jest budowa portfela nieruchomości i czerpanie zysków z ich najmu w długim terminie. Generowane w ten sposób środki pieniężne reinwestowane są w nowe projekty powiększając wartość aktywów. Emitent rozważa, aby w latach 2025-2027 r. przeprowadzić analizę możliwości dokonania IPO w części holdingowej grupy w formie REIT.

Działalność Emitenta obejmuje trzy segmenty: logistyczny (wielkopowierzchniowe parki magazynowe – produkcyjne oraz obiekty typu BTS), biurowy (obiekty biurowe z funkcją usługową) oraz handlowy (parki handlowe zwyczajowo o powierzchni 3–5 tys. GLA w lokalizacjach o dużym natężeniu ruchu pieszego i samochodowego).

Funkcjonowanie Emitenta opiera się na realizacji projektów poprzez spółki celowe (SPV), w których obejmuje on 100% udziałów (z nielicznymi wyjątkami). Po ukończeniu budowy danej nieruchomości, staje się ona częścią portfela inwestycyjnego Spółki i jest przez nią wynajmowana i zarządzana.

Na dzień 31 grudnia 2022 r. Emitent zbudował portfel gotowych nieruchomości komercyjnych o łącznej powierzchni ponad 335 tys. m<sup>2</sup>. Na 31 grudnia 2022 r. w budowie były 3 obiekty logistyczne, w pełni skomercjalizowane, o łącznej powierzchni najmu ok. 60 tys. m<sup>2</sup> oraz biurowiec DL Prime o powierzchni najmu 16 tys. m<sup>2</sup>. Docelowy roczny dochód z najmu z ukończonych na koniec 2022 r. nieruchomości wynosi ok. 118 mln PLN.

Według stanu na dzień sporządzenia Memorandum, szacuje się, że portfel nieruchomości komercyjnych wynosi ok. 500 tys. m<sup>2</sup> powierzchni, a wartość aktywów istotnie przekracza 3 mld PLN.

Dodatkowo, Grupa posiada zabezpieczony bank ziemi pozwalający na realizację projektów o łącznej powierzchni najmu/sprzedaży prawie 300 tys. m<sup>2</sup>.



## PODSTAWOWA CHARAKTERYSTYKA PORTFELA NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH GRUPY EMITENTA

Obiekty istniejące:	<b>PARKI LOGISTYCZNE</b> <i>DL Invest Parks</i>	<b>OBIEKTY BIUROWE</b> <i>DL Office</i>	<b>PARKI HANDLOWE</b> <i>DL Shopping Parks</i>	TOTAL
Liczba obiektów	12	8	12	32
Wartość księgowa (mEUR)	227	157	61	444
NOI Net operating income* (mEUR)	13	12	6	32
GLA Powierzchnia najmu (000 mkw.)	239	82,5	41	362,5
Nowe projekty:	<b>PARKI LOGISTYCZNE</b> <i>DL Invest Parks</i>	<b>OBIEKTY BIUROWE</b> <i>DL Office</i>	<b>PARKI HANDLOWE</b> <i>DL Shopping Parks</i>	TOTAL
Powierzchnia w budowie (000 mkw.)	181,5	0	0	181,5
Planowana powierzchnia (000 mkw.)	330	142	4	476

\* dla obiektów oddanych lub nabytych w 2023 r. podano estymowane docelowe NOI za 12 miesięcy

Źródło: Emitent, według stanu na dzień 30.09.2023 r.

## KLUCZOWI NAJEMCY I PARTNERZY GRUPY EMITENTA

 <b>PARKI LOGISTYCZNE</b> <i>DL Invest Parks</i> <p>Potwierdzenie i gwarancja skutecznej realizacji projektów magazynowych, BTS i SBU.</p>	 <b>OBIEKTY BIUROWE</b> <i>DL Office</i> <p>Potwierdzenie i gwarancja skutecznej realizacji projektów biurowych i usługowych.</p>	 <b>PARKI HANDLOWE</b> <i>DL Shopping Parks</i> <p>Potwierdzenie i gwarancja skutecznej realizacji projektów handlowo-usługowych.</p>
         	   	   

Kluczowi partnerzy  
biznesowi:



Źródło: Emitent

## PORTFEL NIERUCHOMOŚCI

### SPECJALIZACJA W RAMACH SEGMENTU MAGAZYNOWO-PRODUKCYJNEGO

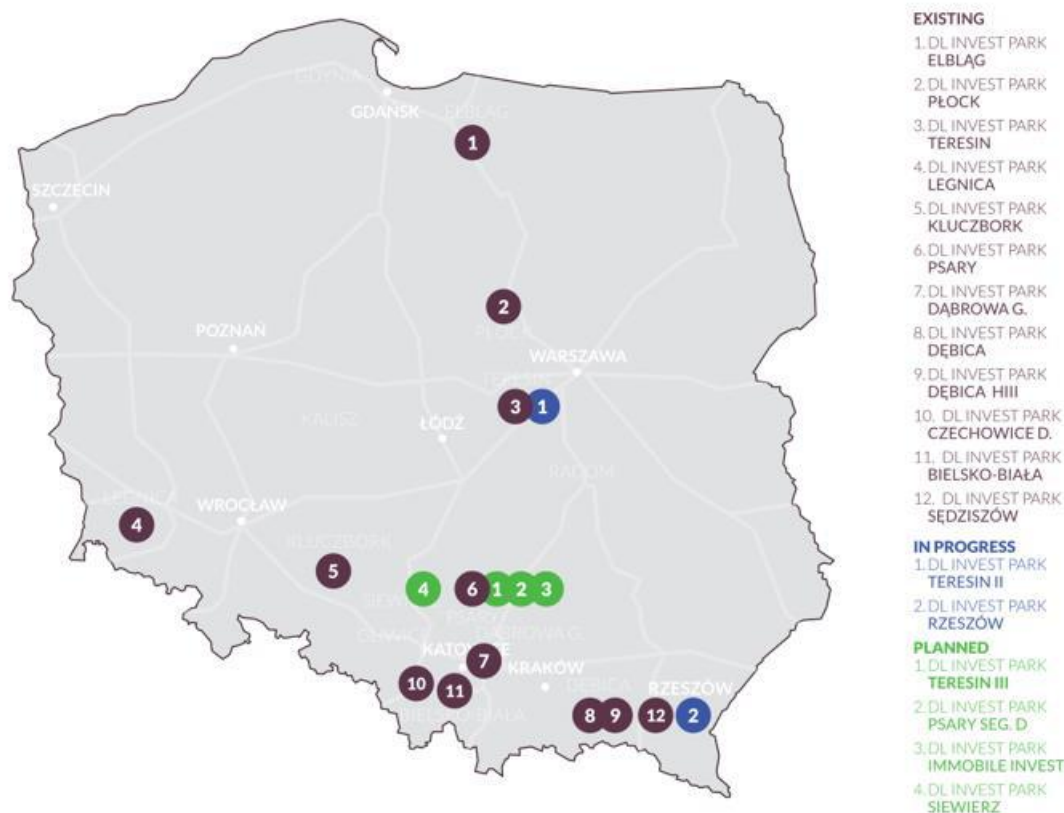
Kluczową rolę w rozwoju DL Invest Group odgrywają obiekty magazynowe funkcjonujące pod marką DL Invest Park. Wsłuchanie się w potrzeby najemców oraz uważne śledzenie trendów na rynku powierzchni magazynowych owocują obiektami o najwyższym standardzie klasy A, gwarantującymi pełną infrastrukturę towarzyszącą oraz szereg udogodnień dla użytkowników nieruchomości. Powierzchnie magazynowe oferowane przez DL Invest Group mają zagwarantowaną możliwość ekspansji oraz elastycznej aranżacji powierzchni w całym okresie użytkowania projektu.

Obiekty magazynowe połączone z wysokiej jakości biurami (inwestor wykorzystuje wieloletnie doświadczenie zdobyte na rynku nieruchomości biurowych) w formie:

- centrów magazynowych;
- obiektów realizowanych w formule built-to-suit;
- obiektów miejskich w formie small business unit.

Parki logistyczne DL Invest Park zapewniają komfort pracownikom nie tylko w zakresie ergonomii pracy, ale również dzięki ponadstandardowym rozwiązaniom dotyczącym: gwarantowanej ekspansji, dedykowanej komunikacji publicznej, kantynom pracowniczym czy terenom rekreacyjnym, pozwalając najemcom budować swój *employer branding* w ramach danej lokalizacji, ograniczając, w związku z koniecznością relokacji ryzyko utraty części pracowników.

#### LOKALIZACJA WYBRANYCH PROJEKTÓW W SEGMENTIE MAGAZYNOWO-PRODUKCYJNYM



Główni klienci:






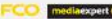














HUTCHINSON



Podział projektów na: pracujące / w budowie / planowane

Źródło: Emitent, wg stanu na 30.09.2023 r.

#### MAGAZYNY – OBIEKTY FUNKCJONUJĄCE

PROJEKT	GLA (mkw.)	KLUCZOWI NAJEMCY	POZIOM WYNAJMU	ROK BUDOWY
DL INVEST PARK PSARY C3	41 063		100%	2020
DL INVEST PARK PSARY C2	20 067		100%	2019
DL INVEST PARK PSARY C1	11 298	  	100%	2018
DL INVEST PARK DĘBICA	20 926		100%	2017
DL INVEST PARK DĘBICA II	28 510	 	100%	2020
DL INVEST PARK BIELSKO-BIAŁA	10 350		100%	2020
DL INVEST PARK DĄBROWA GÓRNICZA	9 995		100%	2020
DL INVEST PARK TERESIN I	34 890	 	100%	2022
DL INVEST PARK CZECHOWICE	22 600		100%	2022
DL INVEST PARK KLUCZBORK	5 460		100%	2022
DL INVEST PARK LEGNICA	6 500		100%	2022
DL INVEST PARK PŁOCK	9 000		100%	2022
DL INVEST PARK ELBLĄG	6 500		100%	2022
DL INVEST PARK SĘDZISZÓW*	12 700		100%	2023
<b>239 859</b>				

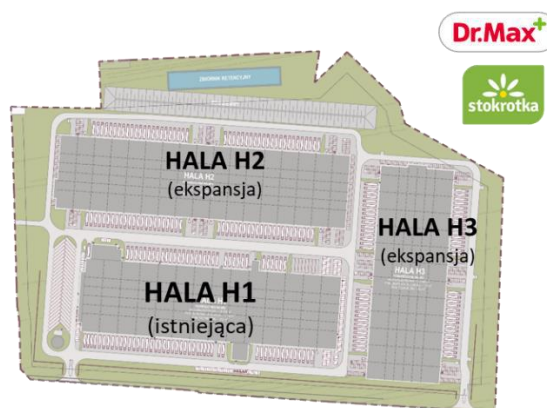
Źródło: Emitent, wg stanu na 30.09.2023 r.

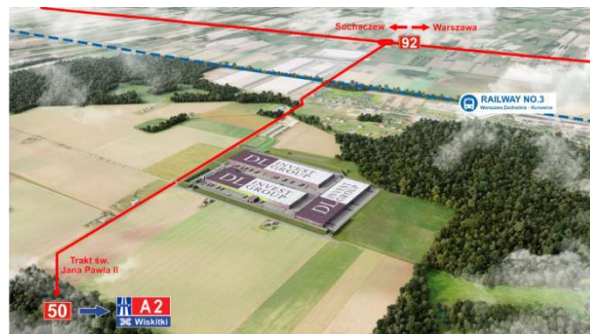
## MAGAZYNY – WYBRANE PROJEKTY:

### DL INVEST PARK TERESIN – CENTRUM MAGAZYNOWE

To zespół działek inwestycyjnych o łącznej powierzchni ponad 30ha. Działki położone są w miejscowości Teresin-Gaj, w województwie mazowieckim, powiat sochaczewski, gmina Teresin, oddalone o 40 km na zachód od Warszawy. Dogodną komunikację z największymi ośrodkami w Polsce zapewnia położenie między autostradą A2 a drogą krajową 92.

W pierwszym etapie, w 2022 r. Grupa oddała do użytkowania magazyn o powierzchni ok. 35 tys. m<sup>2</sup>, wynajęty w całości firmie z branży FMCG - Stokrotka. 70% powierzchni drugiego etapu, będącego obecnie w budowie i liczącego ok. 20 tys. m<sup>2</sup>, zostało wynajęte firmie farmaceutycznej Dr. Max. W ramach kompleksu Grupa posiada jeszcze grunt pod trzeci etap o powierzchni najmu szacowanej na 37 tys. m<sup>2</sup>.





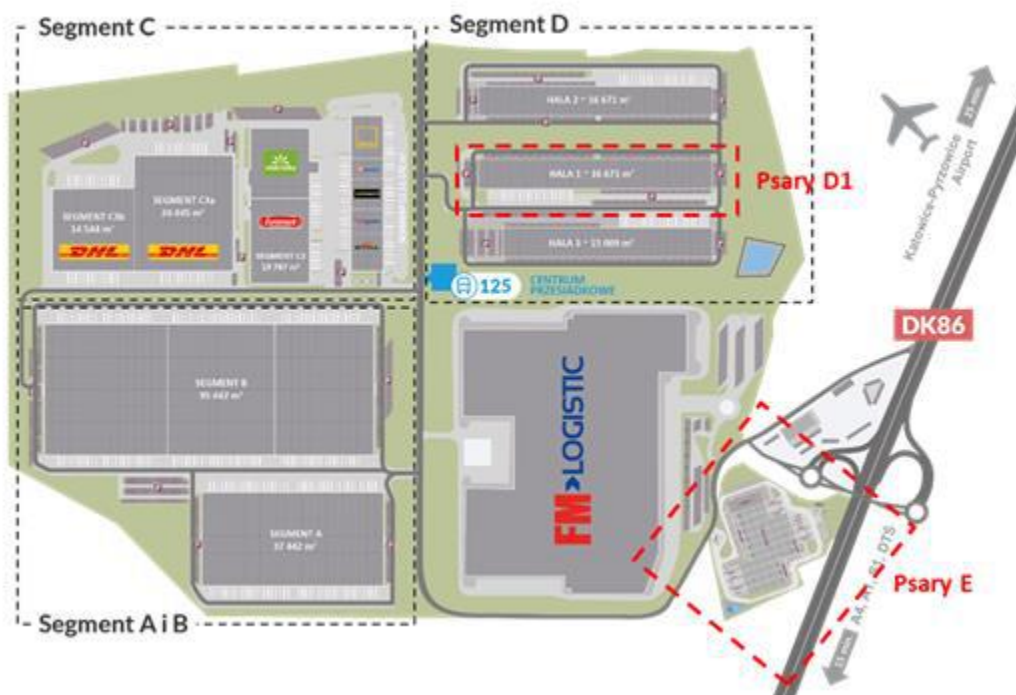
### DL INVEST PARK PSARY – CENTRUM MAGAZYNOWE

Przykład centrum magazynowego w ramach którego najemca ma zagwarantowaną pełną infrastrukturę towarzyszącą oraz nieograniczoną ekspansję. Łącznie ponad 320 tys. m<sup>2</sup> GLA w ramach wielofunkcyjnego parku inwestycyjnego.

Segment C – ukończony, w 100% wynajęty;

Segment B oraz A – bank ziemi do przyszłej zabudowy;

Segment D – bank ziemi do przyszłej zabudowy.







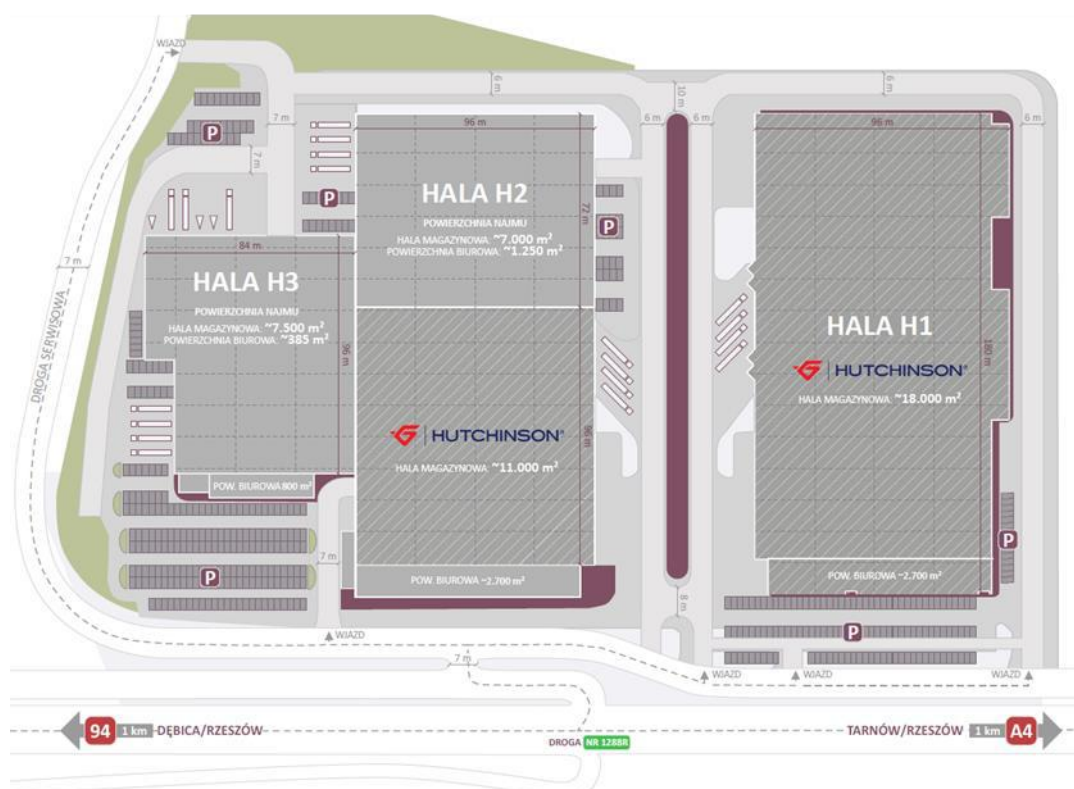
### DL INVEST PARK DĘBICA – DEDYKOWANY PROJEKT BTS

Przykład realizacji obiektu BTS w ramach rozbudowy centrum produkcyjnego Hutchinson – łącznie ponad 52 tys. m<sup>2</sup> GLA. Obiektu dedykowanego dla światowego lidera w produkcji produktów motoryzacyjnych, przemysłowych, lotniczych.

**HALA H3**  
(ISTNIEJĄCA)

**HALA H2**  
(ISTNIEJĄCA)

**HALA H1**  
(ISTNIEJĄCA)





## PARKI LOGISTYCZNE – W REALIZACJI

	GLA (mkw.)	NAJEMCA	POZIOM WYNAJMU	STATUS
PROJEKTY W BUDOWIE				
DL INVEST PARK RZESZÓW	26 350	STOKROTKA	100%	Podpisana umowa najmu, finansowanie EBOR
DL INVEST PARK TERESIN II	20 250	DR MAX	100%	Podpisana umowa najmu, finansowanie EBOR
DL INVEST PARK BEŁCHATÓW	13 270	WIELTON	100%	Podpisana umowa najmu, finansowanie BNP
DL INVEST PARK PSARY SEGM A	122 400	MIĘDZYNARODOWY PODMIOT Z BRANŻY ODZIEŻOWEJ	100%	Umowa najmu podpisana, finansowanie SANTANDER
PROJEKTY PLANOWANE				
DL INVEST PARK PSARY D1	26 489	BTS	n/a	Plan, pozwolenia na budowę + grunt
DL INVEST PARK PSARY D2	21 182	Multi tenants	n/a	Plan, pozwolenia na budowę + grunt
DL INVEST PARK PSARY - E	8 393	SBU	n/a	Plan, pozwolenia na budowę + grunt
DL INVEST PARK SĘDZISZÓW	36 814	Multi tenants	n/a	Plan, pozwolenia na budowę + grunt
DL INVEST PARK KIELCE	24 478	Multi tenants	n/a	Plany gruntu
	<b>299 626</b>			

Zgodnie z strategią przyjętą przez Grupę rozpoczęcie budowy nowego projektu jest uzależnione od osiągnięcia odpowiedniego poziomu komercjalizacji

Źródło: Emitent, wg stanu na 30.09.2023 r.

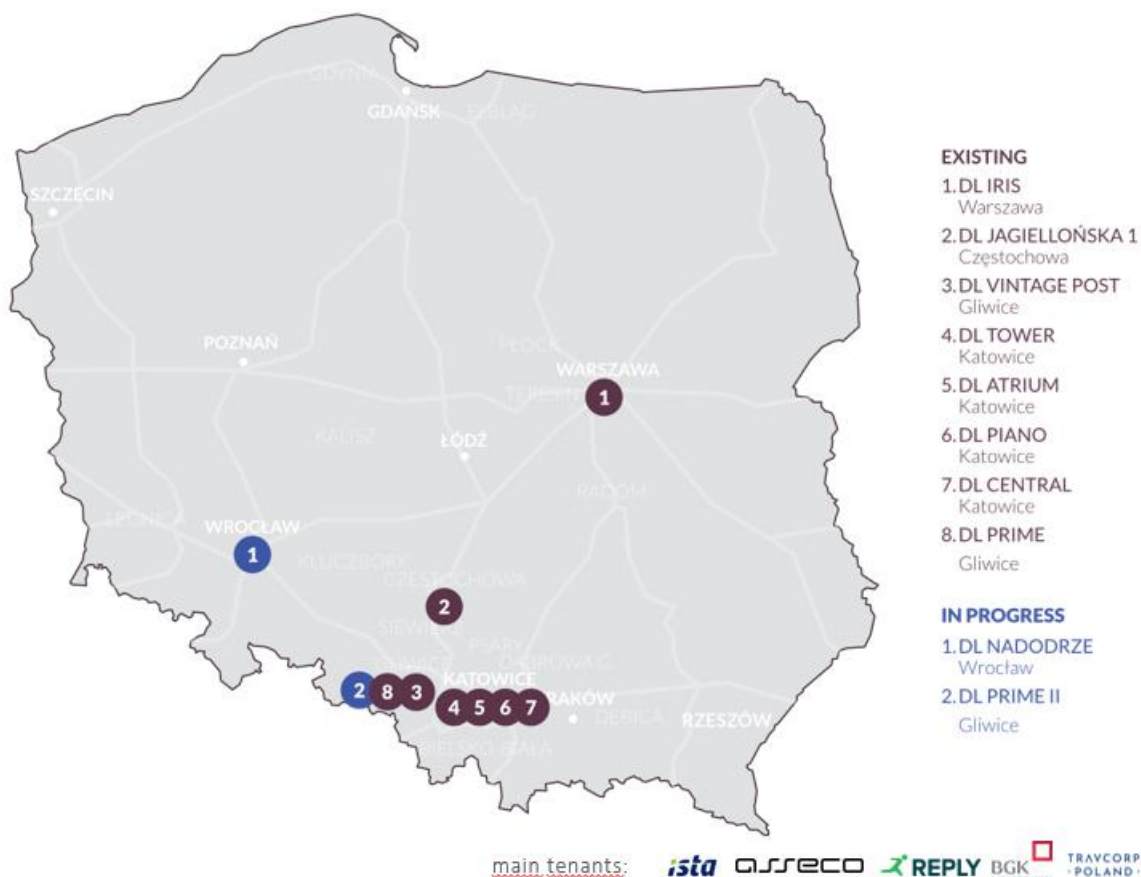
## SPECJALIZACJA W RAMACH SEGMENTU OBIEKTÓW BIUROWYCH

Wizytówką DL Invest Group są inwestycje biurowe typu mixed-use, tworzące wielofunkcyjne kompleksy biurowo-usługowo-handlowe. Ich celem jest zaspokojenie wszelkich codziennych potrzeb użytkowników obiektu od miejsc pracy (biura, coworking) przez kantyny, pralnie, sklepy po przedszkola, siłownię czy strefy wypoczynku.

Budynki, spełniające standardy biurowców klasy A+, projektowane i wykonane są zgodnie z ideą well building tj. by dać najemcom możliwość komfortowej organizacji czasu pracy i życia prywatnego. To odpowiedź na zmieniające się potrzeby pracodawców, pracowników i mieszkańców dużych miast, w których głównie operuje Grupa. W portfolio Grupy znajdują się obiekty nowoczesne, ale również nieruchomości zabytkowe, poddane rewitalizacji i dostosowane do wysokich standardów nieruchomości biurowych.

## LOKALIZACJA WYBRANYCH PROJEKTÓW W SEGMENTCIE BIUROWYM





Podział projektów na: pracujące / w budowie / planowane

Źródło: Emitent, wg stanu na 30.09.2023 r.

## OBIEKTY BIUROWE – FUNKCJONUJĄCE

PROJEKT	LOKALIZACJA	GLA (mkw.)	GŁÓWNI NAJEMCY	POZIOM WYNAJMU	ROK BUDOWY
DL PIANO	Katowice	15 258	BGK, TRAVCORP POLAND, ista, assec, REPLY, SANDVIK	100%	2020
DL JAGIELLOŃSKA 1	Częstochowa	7 897	FERROLI, FEF, ARTERIA GALLUP, MEDUSA	100%	2016
DL ATRIUM	Katowice	8 765	ista, calypso, FERROLI, FEF	97%	2018
DL VINTAGE POST	Gliwice	6 700	THE SOFTWARE HOUSE, ARTERIA GALLUP, MEDUSA	100%	2018
DL CENTRAL	Katowice	2 478	ista, calypso, FERROLI, FEF	100%	2013
DL IRIS*	Warszawa	14 829	ista, calypso, FERROLI, FEF	100%	2022
DL PRIME I	Gliwice	16 190	ista, calypso, FERROLI, FEF	100%	2023
DL TOWER I	Katowice	11 896	ista, calypso, FERROLI, FEF	92%	2022
		<b>84 013</b>			

Źródło: Emitent, wg stanu na 31.12.2023 r.

## BIURA – WYBRANE PROJEKTY:

### DL PIANO

Przykład kompleksu biurowo-usługowego realizowanego przez DL Invest Group, o powierzchni najmu 15,7 tys. m<sup>2</sup> GLA oraz powierzchni użytkowej ponad 17,2 tys. m<sup>2</sup> z możliwością rozbudowy do 30 tys. m<sup>2</sup> GLA. Kompleks zaspokajający codzienne potrzeby pracownika części biurowej, dzięki

rozbudowanej funkcji handlowo-usługowej, na którą składają się: przedszkole, siłownia, kantyna oraz liczne punkty handlowe. Lokalizacja dopasowana do specyfiki regionu z bezkolizyjnym i wielowariantowym dojazdem, oraz rozbudowaną infrastrukturą parkingową stanowi doskonałą odpowiedź na oczekiwania klientów.



## DL TOWER

Projekt nabyty w ramach restrukturyzacji, na który składa się istniejący obiekt (DL Atrium), który po rekomercjalizacji osiągnął blisko 100% poziom wynajęcia (z początkowych 12%) oraz zrealizowany od początku budynek DL Tower, ukończony w 2022 r. W ramach kompleksu biurowo-usługowego, znajdującego się w centrum Katowic, docelowo może znaleźć się ponad 45 tys. m2 GLA.

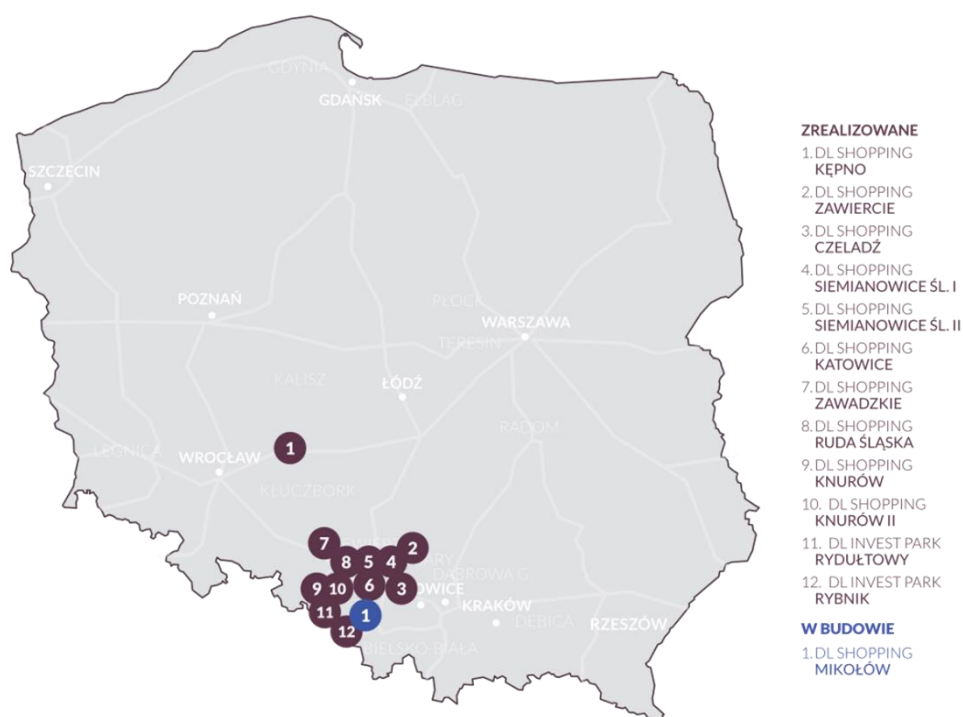


### **SPECJALIZACJA W RAMACH SEGMENTU PARKÓW HANDLOWYCH**

DL Invest Group w ramach segmentu nieruchomości handlowych rozwija parki handlowe funkcjonujące pod marką DL Shopping Park. Marka DL Shopping Park to przyjazne, rodzinne obiekty w formie parków handlowych, umożliwiające realizację podstawowych oraz codziennych potrzeb zakupowych konsumentów.

Na powierzchni od 3 tys. m<sup>2</sup> do 6 tys. m<sup>2</sup> GLA funkcjonują znane i lubiane marki sieci sprzedaży detalicznej z branży spożywczej, tekstylnej, kosmetycznej, rekreacyjnej czy elektronicznej, z silnie rozbudowaną ofertą usługową w postaci przedszkoli, przychodni czy też siłowni. Obiekty zarządzane są przez DL Invest Group jako handlowo-usługowo-rozrywkowe parki o ponadregionalnej sile oddziaływania. Starannie wyselekcjonowani najemcy tworzą komplementarną, spójną ofertę dla różnych grup odbiorców.

### **LOKALIZACJA WYBRANYCH PROJEKTÓW W SEGMENTE PARKÓW HANDLOWYCH**



Główni klienci:

Podział projektów na: pracujące / w budowie / planowane

Źródło: Emitent, wg stanu na 30.09.2023 r.

### **PARKI HANDLOWE – FUNKCJONUJĄCE**

PROJEKT	GLA (mkw.)	GŁÓWNI NAJEMCY	POZIOM WYNAJMU	ROK ODDANIA
DL SHOPPING PARK KNURÓW	5 893	ACTION, DECO, RESSMANN	100%	2014
DL SHOPPING PARK KATOWICE	4 284	Deutz, DECO, RESSMANN	100%	2016
DL SHOPPING PARK ZAWIERCIE	5 153	CCC, DECO, O'NEILL	100%	2018
DL SHOPPING PARK CZELADŹ	5 230	kik, DECO, RESSMANN	100%	2019
DL SHOPPING PARK RUDA ŚLĄSKA	3 490	kik, DECO, RESSMANN	100%	2012
DL SHOPPING PARK RYBNIK	3 489	TED, DECO, RESSMANN	100%	2019
DL SHOPPING PARK RYDUŁTOWY	3 625	DEICHMANN, DECO, RESSMANN	100%	2012
DL SHOPPING PARK SIEMIANOWICE II	2 889	kik, mediamexpert	100%	2017
DL SHOPPING PARK SIEMIANOWICE I	3 108	CCC, DECO, RESSMANN	100%	2014
DL SHOPPING PARK KĘPNO	702	RTV EURO AGO	100%	2018*
DL SHOPPING PARK ZAWADZKIE	726	zabka, mediamexpert	100%	2018*
DL SHOPPING PARK KNURÓW II	3 000	Deutz, sainsay, TED	100%	2022
<b>41 589</b>				

Źródło: Emitent, wg stanu na 31.12.2023 r.

## PARKI HANDLOWE – WYBRANE PROJEKTY:

### OBIEKT FUNKCJONUJĄCY – DL SHOPPING PARK CZELADŹ

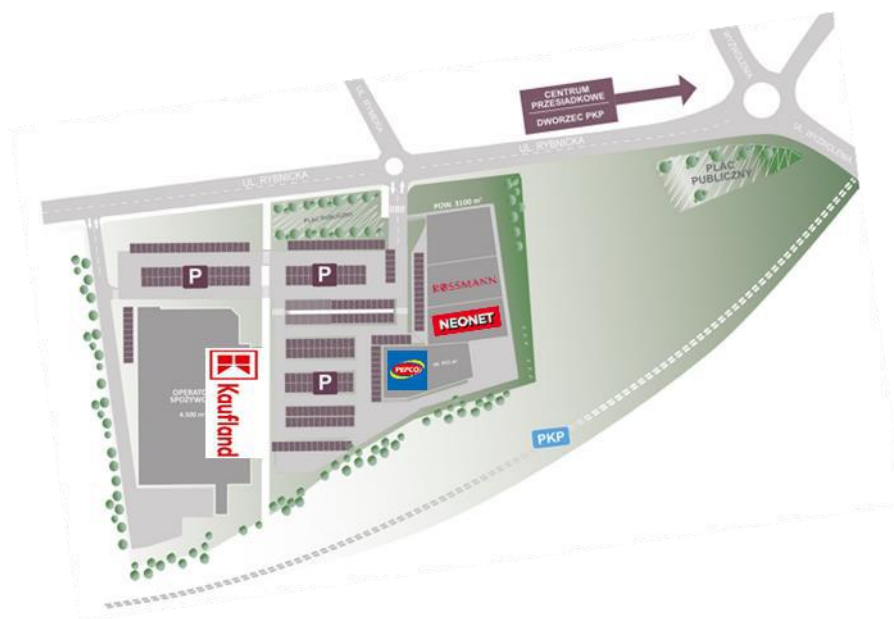
Park handlowo-usługowy w Czeladzi bezpośrednio przy operatorze spożywczym Lidl o powierzchni najmu ponad 5,2 tys. m<sup>2</sup>.



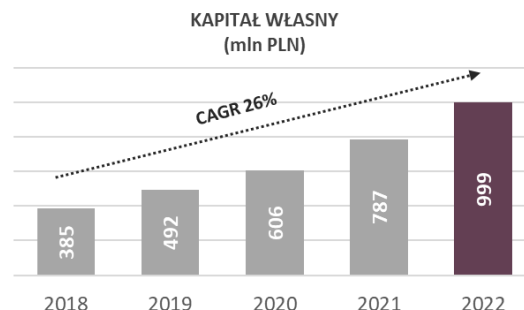
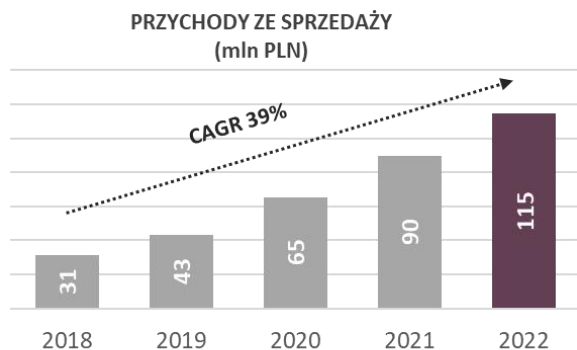
### DL SHOPPING PARK MIKOŁÓW



Parki handlowo-usługowe o powierzchni 4,2 tys. m<sup>2</sup> i 3 tys. m<sup>2</sup> GLA, realizowane przy operatorze spożywczym Kaufland.



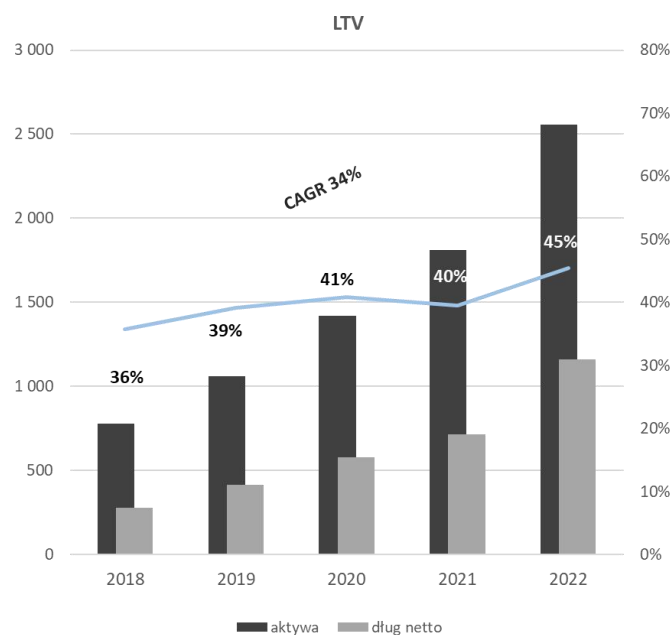
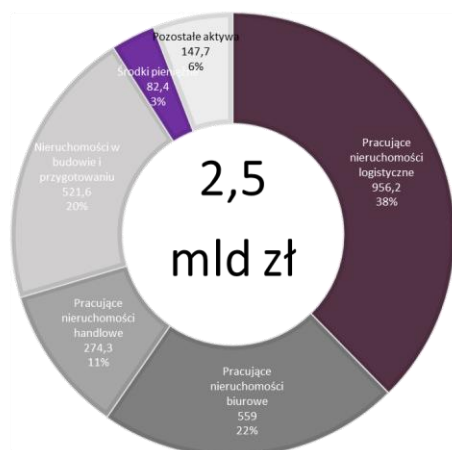
## KLUCZOWE DANE FINANSOWE



Źródło: Emitent

Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią gwarancji przyszłych wyników.

Struktura rodzajowa aktywów Grupy  
(w mln zł) według stanu na dzień 31.12.2022



\* LTV – dług netto/aktywa

Źródło: Emitent

Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią gwarancji przyszłych wyników.

Zdecydowanie największym składnikiem aktywów są nieruchomości, które na 31 grudnia 2022 r. wynosiły 2.311 mln PLN (91% aktywów), z czego aż 1.789 mln PLN to nieruchomości pracujące. Ich struktura wygląda następująco:

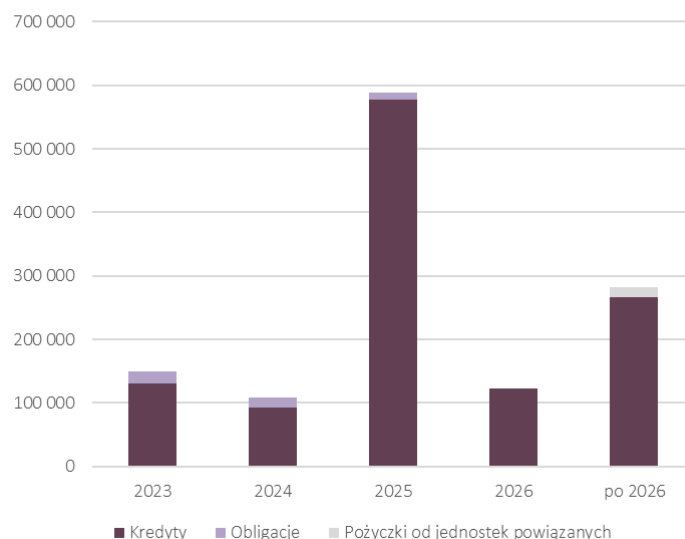
- 956 mln PLN to nieruchomości magazynowe (+38% r/r), m.in. dzięki ukończeniu budowy 7 projektów;
- 559 mln PLN to nieruchomości biurowe (+20% r/r, m.in. dzięki powiększeniu portfela o dwa nowe projekty: DL Tower oraz Iris);



- 274 mln PLN to nieruchomości handlowe (+11% r/r).

Pozostałe nieruchomości (głównie bank ziemi) wynosiły 522 mln PLN. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wyniosły 82 mln PLN.

Terminowa struktura zadłużenia finansowego  
(tys. zł) według stanu na dzień 31.12.2022 r.\*



\* Na wykresie uwzględniono daty zapadalności poszczególnych zobowiązań finansowych. Nie uwzględniono ewentualnych wcześniejszych rat kapitałowych.

Źródło: Emitent

Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią gwarancji przyszłych wyników.

Łączne zadłużenie finansowe na 31 grudnia 2022 r. wyniosło 1.222 mln PLN (ok. 65% w EUR), z czego:

- ok. 1.145 mln PLN to kredyty inwestycyjne, budowlane i obrotowe (głównie długoterminowe kredyty inwestycyjne);
- ok. 45 mln PLN to obligacje, z czego ok. 19 mln złotych obligacje w EUR, objęte przez inwestorów instytucjonalnych;
- ok. 15 mln PLN to pożyczki udzielone przez partnera do projektu DL Prime, który jest konsolidowany metodą pełną;
- ok. 17 mln PLN to pożyczki od podmiotów powiązanych z beneficjentem rzeczywistym Emitenta.

Zdecydowaną większość zadłużenia Grupy stanowią długoterminowe kredyty inwestycyjne, które są obsługiwane z przychodów z najmu obiektów pracujących.

Największy wpływ na strukturę finansowania dłużnego miało pozyskanie od Macquarie Capital 3-letniego kredytu refinansującego. Na koniec 2022 r. jego saldo wyniosło ok. 577 mln PLN. Otrzymany kredyt zawiera wbudowaną opcję automatycznego wydłużenia terminu spłaty z września 2025 r. do września 2027 r. pod warunkiem spełnienia określonych w umowie finansowania warunków, w tym utrzymania wskaźnika LTV na poziomie <70% oraz wskaźnika pokrycia odsetek na poziomie 1,4.

Po dniu bilansowym 31.12.2022 r. Emitent:

- wyemitował obligacje serii H (PLO276500074) o łącznej wartości nominalnej 3,1 mln EUR;
- wyemitował obligacje serii I o łącznej wartości nominalnej 2,5 mln EUR;
- wyemitował obligacje serii J o łącznej wartości nominalnej około 2,02 mln EUR;
- wykupił obligacje serii G (PLO276500041), o łącznej wartości 10.473.523,00 zł, których termin zapadalności przypadał na dzień 2 czerwca 2023 r.;
- zwiększył wartość kredytu udzielonego przez Europejski Bank Odbudowy i Rozwoju (EBOR) o dodatkowe 34,7 mln EUR;
- zwiększył wartość finansowania udzielonego przez Macquarie Capital Principal Finance o dodatkowe 20 mln EUR;
- spłacił w całości kredyt z Haitong Bank S.A. oddział w Polsce w kwocie 42 mln zł;
- otrzymał pożyczkę od osoby fizycznej na kwotę 7 mln EUR;
- wyemitował obligacje serii K o łącznej wartości nominalnej około 13,02 mln zł.

## OTOCZENIE RYNKOWE

### POPYT

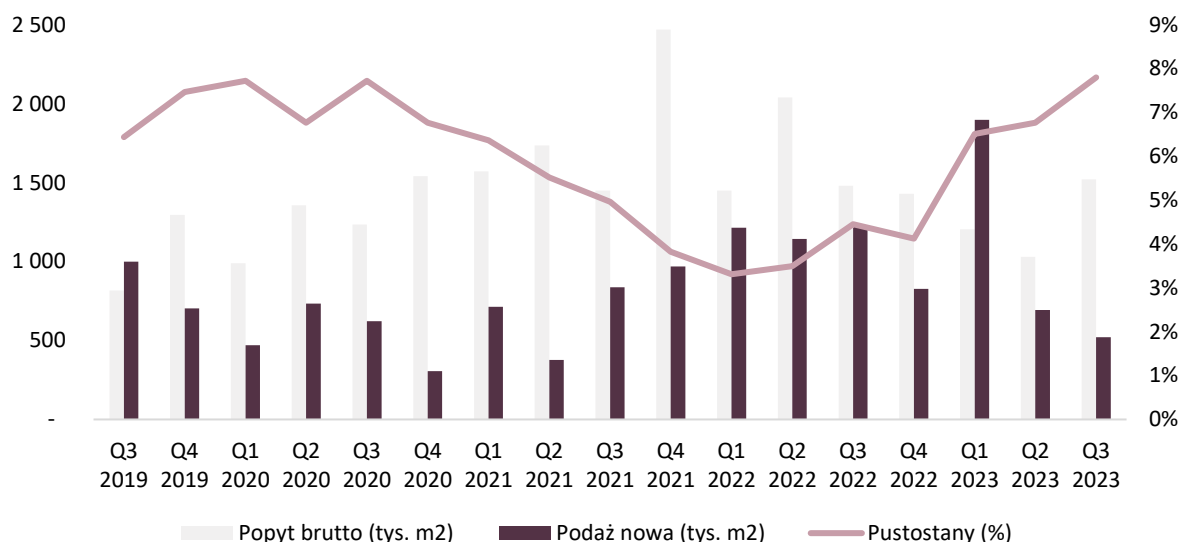
Rozwojowi rynku magazynowego w Polsce sprzyja wysokie tempo wzrostu PKB w ostatnich latach oraz rozwój sektora e-commerce i rozbudowa sieci transportowej kraju. Ze względu na korzystne położenie w centralnej części kontynentu, konkurencyjny rynek pracy oraz chłonny rynek wewnętrzny Polska odgrywa istotną rolę w obsłudze dostaw na rynki europejskie.

Wybuch pandemii przyczynił się do jeszcze szybszego rozwoju sektora e-commerce, co w naturalny sposób zapewniło impuls do wzrostu na rynku magazynowym – jednak w opinii Emitenta obecnie rynek e-commerce zaczyna powoli tracić na znaczeniu na rzecz firm produkcyjnych (które w magazynach lokują produkcję i kompletację towarów) oraz na rzecz projektów typu Small Business Units zlokalizowanych bliżej centr miast, co potwierdza sytuacja na europejskim rynku nieruchomości magazynowych, gdzie spowolnienie wśród największych graczy e-commerce determinuje niższy popyt na powierzchnie (w 1H 2023 r. popyt w UE: 10,6 mln m<sup>2</sup> (-37% r/r/) vs. podaż w UE: 9,8 mln m<sup>2</sup> (stabilna r/r)). Spowolnienie popytu i hamująca aktywność deweloperska pozwoliły na zmniejszenie nierównowagi popytu i podaży, a zagregowany współczynnik pustostanów nieznacznie wzrósł do 4,4%. Pomimo chwilowego wstrzymania budowy dużych kompleksów i projektów BTS, rynek napędzają małe i średnie inwestycje typu multi-tenant.

Według danych jednego z wiodących podmiotów na rynku magazynowym w Polsce, w trzecim kwartale 2023 r. poziom pustostanów wzrósł o 1,1 p.p. kdk oraz o 3,4 p.p. rdr do poziomu 7,8%, a największe wartości przyjmując w województwach świętokrzyskim (18,4%), lubuskim (15,7%) i łódzkim (11,7%). Jednocześnie w dalszym ciągu obserwowana jest malejąca od rekordowego I kwartału 2023 r. podaż nowych powierzchni magazynowych. W okresie 9M 2023 na rynek dostarczono 3,12 mln m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej, co było wynikiem niższym o 13% w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego. Najwięcej dostarczono w województwach mazowieckim (575 tys. m<sup>2</sup>), śląskim (472 tys. m<sup>2</sup>) oraz lubuskim (437 tys. m<sup>2</sup>). Spada także liczba projektów w budowie – na koniec września stanowiły one łącznie 2,5 mln m<sup>2</sup> powierzchni, czyli o 36% mniej niż w analogicznym okresie roku poprzedniego. Spadek budowanej powierzchni magazynowej wynika ze spadku popytu – od stycznia

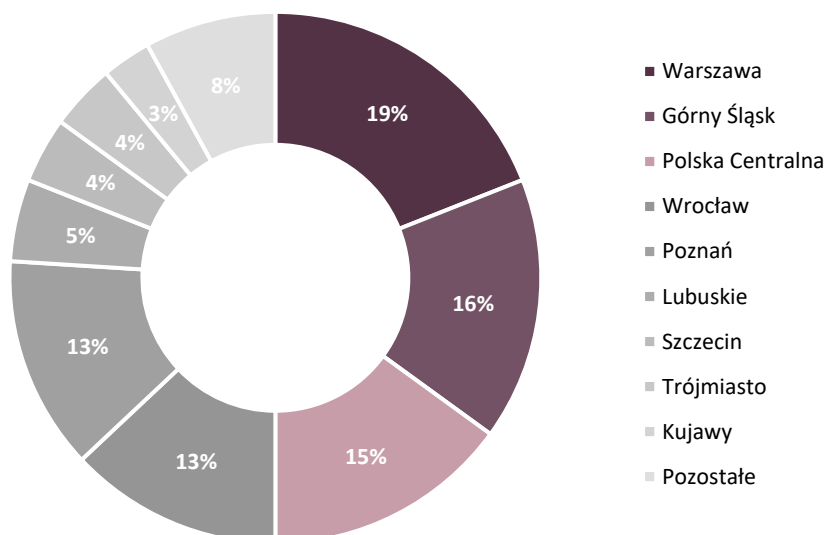
do września 2023 wynajętych zostało 3,75 mln m<sup>2</sup> powierzchni, co jest o 25% niższym poziomem niż w analogicznym okresie 2022 roku. Jednocześnie w ostatnim kwartale obserwowane jest już jednak pewne ożywienie, tj. wzrost popytu brutto o prawie 50% kdk. Ponadto, poziom umów przednajmu (pre-let) w projektach w budowie na koniec września 2023 r. osiągnął poziom ok. 47%, czyli o 9 p.p. więcej niż na koniec drugiego kwartału 2023 roku.

#### Nowa podaż i popyt brutto oraz stopa pustostanów w Polsce (III kw. 2023 r.)



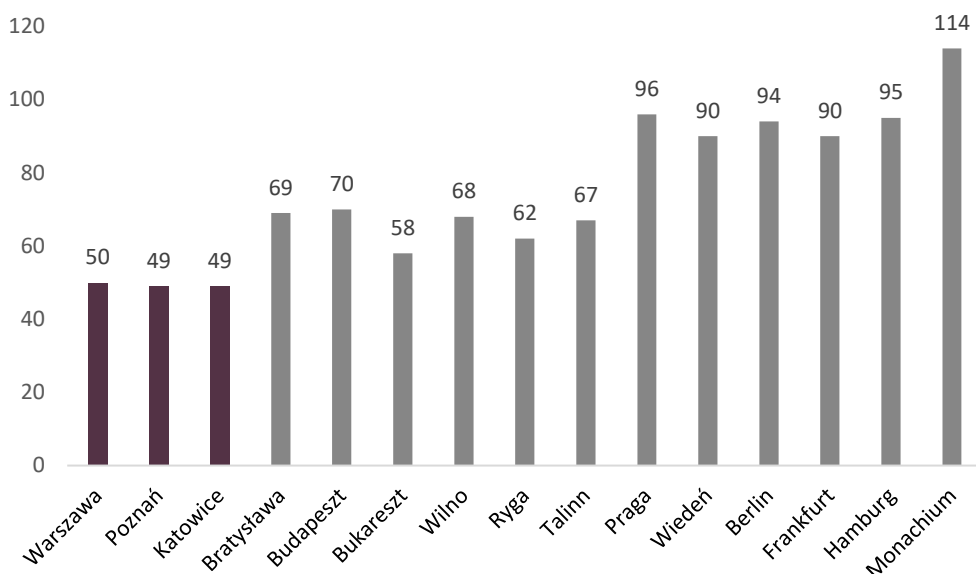
Źródło: Emitent, opracowanie własne na podstawie danych rynkowych.

#### Zasoby magazynowe w Polsce (I poł. 2023 r.)



Źródło: Emitent, opracowanie własne na podstawie danych rynkowych.

#### Czynsze w topowych lokalizacjach (magazyny o pow. >5 000 m<sup>2</sup>)



Źródło: Emitent, opracowanie własne na podstawie danych rynkowych.

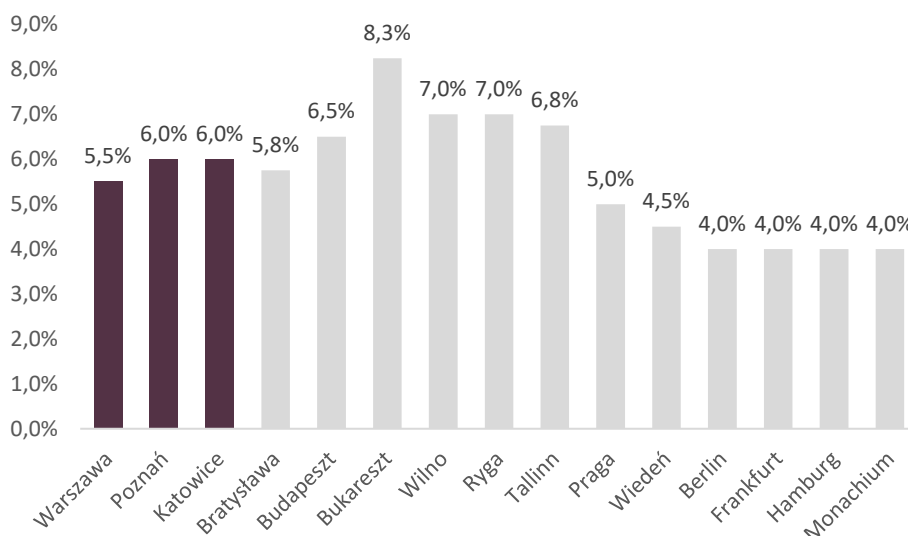
W 2022 r. odnotowano istotny wzrost stawek czynszowych. W 2022 r. średnia wartość czynszu bazowego na głównych rynkach wzrosła o 22%. W 2023 roku czynsze za najlepsze nieruchomości w dalszym ciągu rosły, jednak tempo wyraźnie wyhamowuje. Na koniec I półrocza, wartości dla tzw. Wielkiej Piątki urosły średnio o 5,3% w porównaniu z grudniem 2022 r. i w czerwcu 2023 r. mieściły się w przedziale 42–69 EUR/m²/rok (podmiejskie parki logistyczne). Nieruchomości zlokalizowane w miejskich centrach drożały w analogicznym okresie o 7,1% do nawet 102 EUR/m²/miesiąc.

Analizując stawki czynszów obowiązujące na rynkach europejskich dla topowych obiektów o pow. 5 000+ m², widoczna jest duża dysproporcja stawek na rynku polskim względem rynków sąsiadujących (ok. 25% niższe niż stawki w krajach nadbałtyckich czy na Słowacji).

O ile zmiany strukturalne w zachowaniach zakupowych ludności pozwoliły utrzymać na względnie stabilnym poziomie popyt ze strony najemców z sektora e-commerce, o tyle spowolnienie gospodarcze, spadek popytu i wolumenu zamówień w przemyśle przełożyły się na ograniczenie nowych inwestycji i poszukiwanie oszczędności. Panująca niepewność i rosnące koszty finansowe skutkowały renegocjacją stawek czynszów i przyjmowaniem pozycji wait-and-see. Perspektywy dla 2 połowy 2023 r. są dobre - ograniczony zasób powierzchni i dostępność nowych inwestycji, przy utrzymującym się popycie powinny skutkować utrzymaniem czynszów na zbliżonym poziomie, a w lokalizacjach gdzie poziom pustostanów jest poniżej średniej europejskiej dalszym ich wzrostem.

W związku z rosnącymi stopami procentowymi w 2022 r. obserwowany był równoległy wzrost stóp kapitalizacji. Na koniec 2022 r. stopy kapitalizacji dla najlepszych obiektów magazynowych typu multi-let z pięcioletnią średnią długością najmu szacowane były przez ekspertów rynkowych na poziomie poniżej 6%, w porównaniu do ok. 4,5% w 2021 r.

#### **Stopy kapitalizacji w topowych lokalizacjach (magazyny o pow. >5 000 m²)**



Źródło: Emitent, opracowanie własne na podstawie danych rynkowych.

Początek 2023 r. cechowała dalsza dekompresja stóp kapitalizacji, która szacuje się, że będzie widoczna również w kolejnych miesiącach, przy czym z mniejszą intensywnością. Na koniec czerwca 2023 r. stopy kapitalizacji dla najlepszych obiektów magazynowych typu multi-let z pięcioletnią średnią długością najmu szacowane były na poziomie ok. 6,40%. Projekty warszawskie to poziom około 6,00%, a nowe aktywa z dłuższymi umowami najmu (10 lat) są notowane poniżej 6,00%, podczas gdy wyjątkowo wynajęte projekty (15 lat i dłużej) prawdopodobnie osiągną nieco niższe poziomy. W porównaniu z innymi rynkami zachodnioeuropejskimi, polski rynek nieruchomości logistycznych – nowy, bardziej zrównoważony i technologicznie bardziej zaawansowany, oferuje znacznie wyższe stopy kapitalizacji.

Rynek magazynowy w Polsce zmierza ku stabilizacji i ochłodzeniu po bardziej dynamicznym okresie kilku zeszłych lat. Prognozy przewidują dalszy, ale mniej dynamiczny wzrost czynszów oraz stabilizację stóp kapitalizacji, które będą wynikać z większego potencjału danego projektu w momencie renegotiacji umów najmu. Pomimo rosnących stawek Polska pozostanie dla najemców atrakcyjnym rynkiem magazynowym w porównaniu z Europą Zachodnią dzięki jej bliskości do rynków zbytu i rozwijającej się infrastrukturze transportowej. Wciąż odczuwalny będzie negatywny wpływ sytuacji za polską wschodnią granicą, jednak potencjalne zakończenie tego konfliktu stworzyłoby dużą szansę dla Polski na umocnienie swojej pozycji na europejskim rynku logistycznym. W 2024 roku również ważnym aspektem będzie wzmocniony nacisk na politykę ESG. Rozwój branży będzie szczególnie uwzględniać strategię oszczędności z tytułu kosztów operacyjnych, głównie energii oraz zmniejszenia negatywnego wpływu na środowisko. ESG ma stać się wiodącym elementem napędzającym działania na rynku magazynowym.

#### **5.19 Inne informacje dotyczące prowadzonej przez emitenta działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez emitenta jego zobowiązań z emitowanych papierów wartościowych**

Zgodnie z najlepszą wiedzą Emitenta nie istnieją żadne inne informacje dotyczące prowadzonej przez niego działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez Emitenta zobowiązań z emitowanych Obligacji.

**5.20 Informacje o organizacji i administrowaniu przedsięwzięciem lub majątkiem przedsięwzięcia oraz informacje o planowanych przychodach i kosztach przedsięwzięcia w okresie zapadalności obligacji**

Nie dotyczy. Obligacje nie są obligacjami przychodowymi.

**5.21 Spłata zobowiązań z obligacji ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych obligacji**

Nie dotyczy. Zobowiązania z Obligacji nie będą spłacane ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności.



---

## 6. SPRAWOZDANIA FINANSOWE

---

### **6.1 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta za 2022 r. wraz ze sprawozdaniem z badania przez biegłego rewidenta**

Przekazywane łącznie z Memorandum jako oddzielny plik.

### **6.2 Jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta za 2022 r. wraz ze sprawozdaniem z badania przez biegłego rewidenta**

Przekazywane łącznie z Memorandum jako oddzielny plik.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta za 2022 r. przekazywane jest w formacie XML. Odczytanie wizualizacji dokumentu możliwe jest m.in. przy wykorzystaniu aplikacji udostępnionej przez Ministerstwo Finansów na stronie internetowej pod adresem:

<https://e-sprawozdania.mf.gov.pl/ap/#/step11-visualisation>

---

## 7. ZAŁĄCZNIKI

---

### 7.1 Odpis z Krajowego Rejestru Sądowego Emitenta

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

**CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO**

**KRAJOWY REJESTR SĄDOWY**

Stan na dzień 01.02.2024 godz. 08:21:25

**Numer KRS: 0000434440**

**Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu  
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW**

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	26.09.2012		
Ostatni wpis	Numer wpisu	45	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	RDF/492309/23/765	
	Oznaczenie sądu	SYSTEM	

**Dział 1**

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA AKCYJNA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 241020540, NIP: 6252381542
3.Firma, pod którą spółka działa	DL INVEST GROUP PM SPÓŁKA AKCYJNA
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	-----
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. ŚLĄSKIE, powiat M. KATOWICE, gmina M. KATOWICE, miejsc. KATOWICE
2.Adres	ul. WROCŁAWSKA, nr 54, lok. ---, miejsc. KATOWICE, kod 40-217, poczta KATOWICE, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	BIURO@DLINVEST.PL
4.Adres strony internetowej	WWW.DLINVEST.PL

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o statucie		
1.Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1	21.08.2012 R., REP. A NR 4689/2012, NOTARIUSZ ALEKSANDRA SZAFRON-SEKTA, KANCELARIA NOTARIALNA W PSZCZYŃNIE, UL. PIASTOWSKA 11.
	2	AKT NOTARIALNY REP. A NR 4980/2013 SPORZĄDZONY W DNIU 10 WRZEŚNIA 2013 R. PRZEZ

Strona 2 z 8

	NOTARIUSZ ALEKSANDRĘ SZAFRON-SEKTA, KANCELARIA NOTARIALNA W PSZCZYŃNIE, PRZY UL. PIASTOWSKIEJ 11 -ZMIENIONO PAR.6 -WYKRĘŚLONO PAR.8
3	06.05.2014 R., REP. A NR 2667/2014, NOTARIUSZ ALEKSANDRA SZAFRON-SEKTA, KANCELARIA NOTARIALNA W PSZCZYŃNIE, UL.PIASTOWSKA 11, - ZMIENIONO STATUT SPÓŁKI POPRZEC PRZYJĘCIEM NOWEGO BRZMIENIA STATUTU.
4	17.10.2014 AKT NOTARIALNY A NUMER 5876/2014, NOTARIUSZ ALEKSANDRA SZAFRON-SEKTA, KANCELARIA NOTARIALNA W PSZCZYŃNIE, UL.PIASTOWSKA 11.ZMIENIONO STATUT SPÓŁKI POPRZEC PRZYJĘCIEM NOWEGO BRZMIENIA STATUTU.
5	07.04.2015 R., REPERTORIUM A NUMER 2396/2015, NOTARIUSZ SATURNIN OCIESSA, KANCELARIA NOTARIALNA W SOSNOWCU.  ZMIENIONO: PARAGRAF 6
6	20 SIERPNIA 2018 ROKU, REP. A NUMER 8580/2018, NOTARIUSZ PIOTR DOMAGAŁA KANCELARIA NOTARIALNA W KATOWICACH PRZY UL. DWORCOWEJ 2, ZMIENIONO PARAGRAF 1 STATUTU SPÓŁKI
7	28 STYCZNIA 2022 R. REP. A NUMER 1048/2022, NOTARIUSZ AGNIESZKA DYSZLEWSKA - TARNAWSKA, KANCELARIA NOTARIALNA W KATOWICACH PRZY UL. FRANCUSKIEJ 57, UCHYŁONO TREŚĆ STATUTU SPÓŁKI I PRZYJĘTO NOWĄ TREŚĆ STATUTU SPÓŁKI

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

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki	
1.Określenie okoliczności powstania	PRZEKSZTAŁCENIE
2.Opis sposobu powstania spółki oraz informacja o uchwale	PRZEKSZTAŁCENIE W TRYBIE ART. 551 PAR. 1 K.S.H. FENIX - INVEST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W KATOWICACH, WPISANEJ DO REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO POD NUMEREM KRS: 0000312845, W SPÓŁKĘ AKCYJNĄ DL PROJECT MANAGMENT SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W KATOWICACH, NA ZASADACH PRZEWIDZIANYCH W PLANIE PRZEKSZTAŁCENIA PRZYJĘTYM PRZEC ZARZĄD FENIX - INVEST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W KATOWICACH W DNIU 24 MAJA 2012 R. NA SKUTEK PODJĘCIA UCHWAŁY NR 1 Z DNIA 21 SIERPNIA 2012 R. PRZEC NADZWYCZAJNE ZGROMADZENIE WSPÓLNİKÓW FENIX - INVEST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W KATOWICACH W SPRAWIE PREKSZTACENIA FENIX - INVEST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W KATOWICACH W SPÓŁKĘ AKCYJNĄ DL PROJECT MANAGMENT SPÓŁKA AKCYJNA.
3.Numer i data decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów o zgodzie na dokonanie koncentracji	-----
Podrubryka 1 Podmioty, z których powstała spółka	
1	1.Nazwa lub firma
	FENIX - INVEST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ,-----

Strona 3 z 8

2. Kraj i nazwa rejestru lub ewidencji, w którym podmiot był zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
3. Numer w rejestrze albo ewidencji	0000312845
4. Nazwa sądu prowadzącego rejestr albo organu prowadzącego ewidencję	*****
5. Numer REGON	241020540
6. Numer NIP	-----

Rubryka 7 - Dane jedyne akcjonariusza
Brak wpisów

Rubryka 8 - Kapitał spółki		
1. Wysokość kapitału zakładowego		100 000 000,00 Zł
2. Wysokość kapitału docelowego		-----
3. Liczba akcji wszystkich emisji		2000000
4. Wartość nominalna akcji		50,00 Zł
5. Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego		100 000 000,00 Zł
6. Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego		-----
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu		
1. Określenie wartości akcji objętych za aport	1	96 716 700,00 ZŁ

Rubryka 9 - Emisja akcji		
1	1. Nazwa serii akcji	A
	2. Liczba akcji w danej serii	65666
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	59.677 AKCJI IMIENNYCH SERII A, UPRZYWILEJOWANYCH CO DO GŁOSU, W TAKI SPOSÓB, ŻE NA JEDNĄ AKCJĘ PRZYPADAJĄ DWA GŁOSY NA WALNYM ZGROMADZENIU.
2	1. Nazwa serii akcji	B
	2. Liczba akcji w danej serii	1132869
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	1.131.637 AKCJI IMIENNYCH SERII B, UPRZYWILEJOWANYCH CO DO GŁOSU, W TAKI SPOSÓB, ŻE NA JEDNĄ AKCJĘ PRZYPADAJĄ DWA GŁOSY NA WALNYM ZGROMADZENIU.
3	1. Nazwa serii akcji	C
	2. Liczba akcji w danej serii	259763
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE
4	1. Nazwa serii akcji	D
	2. Liczba akcji w danej serii	541702
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE

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

Rubryka 11 - Nie dotyczy
1.Czy zarząd lub rada administrująca są upoważnieni do emisji warrantów subskrypcyjnych? TAK

Rubryka 12 - Wzmianka o uczestnictwie w grupie spółek
Brak wpisów

## Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu		
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu		ZARZĄD
2.Sposób reprezentacji podmiotu		ZARZĄD SPÓŁKI LICZY OD 1 DO 3 CZŁONKÓW. W SKŁAD ZARZĄDU WCHODZI PREZES ZARZĄDU, WICEPREZESI ZARZĄDU,CZŁONKOWIE ZARZĄDU. W PRZYPADKU ZARZĄDU JEDNOOSOBOWEGO DO REPREZENTOWANIA SPÓŁKI UPRAWNIONY JEST PREZES ZARZĄDU SAMODZIELNIE, A W PRZYPADKU ZARZĄDU WIELOOSOBOWEGO DO REPREZENTACJI SPÓŁKI UPRAWNIONYCH JEST DWÓCH CZŁONKÓW ZARZĄDU DZIAŁAJĄCYCH ŁĄCZNIE, WZGLĘDNIE CZŁONEK ZARZĄDU DZIAŁAJĄCY ŁĄCZNIE Z PROKURENTEM.
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	LESZCZYŃSKA
	2.Imiona	WIRGINIA OLIMPIA
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	85121314429, -----
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
2	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	BRODZKI
	2.Imiona	TOMASZ JANUSZ
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	70080303715, -----
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	WICEPREZES ZARZĄDU DO SPRAW REALIZACJI INWESTYCJI
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru
---------------------------



Strona 5 z 8

<b>1</b>	1.Nazwa organu		RADA NADZORCZA
	<b>Podrubryka 1</b>		
	<b>Dane osób wchodzących w skład organu</b>		
	<b>1</b>	1.Nazwisko	LESZCZYŃSKI
		2.Imiona	DOMINIK KAMIL
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	83062020591, -----
	<b>2</b>	1.Nazwisko	MICHNICKI
		2.Imiona	MARCIN MAREK
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	75091907310, -----
	<b>3</b>	1.Nazwisko	LESZCZYŃSKA
		2.Imiona	JADWIGA SABINA
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	51102710500, -----

<b>Rubryka 3 - Prokurenci</b>	
Brak wpisów	

### Dział 3

<b>Rubryka 1 - Przedmiot działalności</b>		
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	64, 19, Z, POZOSTAŁE POŚREDNICTWO PIENIĘŻNE
	2	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
	3	68, 31, Z, POŚREDNICTWO W OBROcie NIERUCHOMOŚCIAMI
	4	68, 32, Z, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE
	5	42, 99, Z, ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ POZOSTAŁYCH OBIEKTÓW INŻYNIERII LĄDOWEJ I WODNEJ, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANE
	6	41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW
	7	64, 92, Z, POZOSTAŁE FORMY UDZIELANIA KREDYTÓW
	8	64, 99, Z, POZOSTAŁA FINANSOWA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANA, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
	9	64, 20, Z, DZIAŁALNOŚĆ HOLDINGÓW FINANSOWYCH

<b>Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach</b>			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	24.07.2013	2012 R.
	2	06.08.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	3	01.07.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	4	05.07.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	5	09.06.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	6	21.06.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	7	05.06.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018

Strona 6 z 8

	8	01.07.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	9	10.06.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	10	30.05.2022	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	11	31.05.2023	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	2012 R.
	2	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	3	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	4	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	5	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	6	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	7	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	8	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	9	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	10	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	2012 R.
	2	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	3	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	4	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	5	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	6	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	7	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	8	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	9	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	10	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	11	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	2012 R.
	2	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	3	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	4	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	5	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	6	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	7	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	8	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	9	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	10	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	11	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej

Brak wpisów

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy	
1.Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe	31.12.2012

#### Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości
Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności
Brak wpisów

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

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

#### Dział 5

Rubryka 1 - Kurator
Brak wpisów

#### Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja
Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu podmiotu
Brak wpisów

Rubryka 3 - Zarząd komisaryczny
Brak wpisów

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

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym
Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym
Brak wpisów

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

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej
Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 01.02.2024
adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: <a href="https://prs.ms.gov.pl">prs.ms.gov.pl</a>

**7.2 Aktualny tekst statutu Emitenta. Nie ogłaszano zmian Statutu, które jeszcze nie weszły w życie.**

**„STATUT**

**I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**§ 1.**

1. Spółka prowadzona będzie pod firmą: DL Invest Group PM Spółka Akcyjna. -----
2. Spółka może używać skrótu firmy: DL Invest Group PM S.A. -----

**§ 2.**

Siedzibą Spółki są Katowice. -----

**§ 3.**

Spółka została utworzona na czas nieoznaczony. -----

**§ 4.**

1. Przedmiotem działalności Spółki jest zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności (PKD):-----

PKD -64.19.Z – pozostałe pośrednictwo pieniężne,-----

PKD -69.10.Z – działalność prawnicza,-----

PKD -68.10.Z – Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,-----

PKD -68.31.Z – Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,-----

PKD -68.32.Z – Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,-----

PKD -42.99.Z – Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, gdzie indziej niesklasyfikowane, -----

- PKD -43.11.Z – Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych, -----
- PKD -43.12.Z – Przygotowanie terenu pod budowę, -----
- PKD -43.13.Z – Wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno- inżynierskich, -----
- PKD -43.21.Z – Wykonywanie instalacji elektrycznych, -----
- PKD -43.22.Z – Wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, -----
- ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych, -----
- PKD -43.29.Z – Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych, -----
- PKD -43.31.Z – Tynkowanie, -----
- PKD -43.32.Z – Zakład stolarki budowlanej, -----
- PKD -43.33.Z – Posadzkarstwo; tapetowanie i oblicowywanie ścian, -----
- PKD -43.34.Z – Malowanie i szklenie, -----
- PKD -43.39.Z – Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych, -----
- PKD -43.91.Z – Wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych, -----
- PKD -43.99.Z – Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, -----
- gdzie indziej niesklasyfikowane, -----
- PKD -52.10.B – Magazynowanie i przechowywanie pozostałych towarów, -----
- PKD -55.10.Z – Hotele i obiekty zakwaterowania, -----
- PKD -55.90.Z – Pozostałe zakwaterowanie, -----
- PKD -56.10.A – Restauracje i inne stałe placówki gastronomiczne, -----
- PKD -56.21.Z – Przygotowywanie i dostarczanie żywności dla odbiorców zewnętrznych (katering), -----
- PKD -56.29.Z – Pozostała usługowa działalność gastronomiczna, -----
- PKD -56.30.Z – Przygotowywanie i podawanie napojów, -----



- PKD -70.21.Z – Stosunki międzyludzkie (public relations) i komunikacja, -----
- PKD -70.22.Z – Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania, ---
- 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 miejsca na cele reklamowe w mediach elektronicznych (Internet), -----
- PKD -73.12.D – Pośrednictwo w sprzedaży miejsca na cele reklamowe w pozostałych mediach, -----
- PKD -73.20.Z – Badanie rynku i opinii publicznej, -----
- PKD -77.11.Z – Wynajem i dzierżawa samochodów i furgonetek, -----
- PKD -77.12.Z – Wynajem i dzierżawa pozostałych pojazdów samochodowych z wyłączeniem motocykli, ---
- 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, -----
- PKD -77.40.Z – Dzierżawa własności intelektualnej i podobnych produktów, z wyłączeniem prac chronionych prawem autorskim, -----
- 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 -81.10.Z – Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach, -----

PKD -81.21.Z – *Niespecjalistyczne sprzątanie budynków i obiektów przemysłowych*, -----

PKD -81.22.Z – *Specjalistyczne sprzątanie budynków i obiektów przemysłowych*, -----

PKD -81.29.Z – *Pozostałe sprzątanie*, -----

PKD -81.30.Z – *Działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni*, -----

PKD -82.11.Z – *Działalność usługowa związana z administracyjną obsługą biura*, -----

PKD -82.19.Z – *Wykonywanie fotokopii, przygotowywanie dokumentów i pozostała specjalistyczna działalność wymagająca prowadzenie biura*, -----

PKD -82.30.Z – *Działalność związana z organizacją targów, wystaw i kongresów*, -----

PKD -82.99.Z – *Pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej, gdzie indziej niesklasyfikowana*, -----

PKD -41.10.Z – *Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków*, -----

PKD -41.20.Z – *Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych*, -

PKD -42.11.Z – *Roboty związane z budową dróg i autostrad*,-----

PKD -42.13.Z – *Roboty związane z budową mostów i tuneli*, -----

PKD -96.09.Z – *Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana*, -----

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 -68.20.Z – *Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi*,-----

PKD -39.00.Z – *Działalność związana z rekultywacją i pozostała działalność usługowa związana z gospodarką odpadami*,-----

PKD -46.90.Z – *Sprzedaż hurtowa niewyspecjalizowana*,-----

PKD -63.11.Z – *Przetwarzanie danych; zarządzanie stronami internetowymi (hosting) i podobna działalność*,-----

PKD -63.12.Z – Działalność portali internetowych,-----

PKD -63.91.Z – Działalność agencji informacyjnych,-----

PKD -63.99.Z – Pozostała działalność usługowa w zakresie informacji, -----

gdzie indziej niesklasyfikowana, -----

PKD -69.20.Z – Działalność rachunkowo-księgowa; doradztwo podatkowe, -----

PKD -70.10.Z – Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, -----

z wyłączeniem holdingów finansowych, -----

PKD -71.11.Z – Działalność w zakresie architektury, -----

PKD -71.12.Z – Działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo Techniczne, -----

PKD -71.20.Z – Pozostałe badania analityczne, -----

PKD -74.10.Z – Działalność w zakresie specjalistycznego projektowania,-----

PKD -74.90.Z – Pozostała działalność profesjonalna, naukowa, techniczna, -----

gdzie indziej niesklasyfikowana, -----

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 -66.19.Z – Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, -----

z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych,-----

PKD -64.20.Z – Działalność holdingów finansowych, -----

PKD -66.21.Z – Działalność związana z oceną ryzyka i szacowaniem poniesionych strat.-----

2. Działalność wymagająca uzyskania zezwoleń lub koncesji zostanie podjęta przez Spółkę po uzyskaniu wymaganych zezwoleń i koncesji.-----

## § 5.

1. Spółka prowadzi działalność na terenie Rzeczypospolitej Polskiej i poza jej granicami.-----
2. Na obszarze swego działania Spółka może tworzyć oddziały, przedstawicielstwa, jak również uczestniczyć w innych spółkach z udziałem kapitału krajowego i zagranicznego oraz uczestniczyć we wszystkich dopuszczalnych prawem powiązaniach organizacyjno-prawnych; może prowadzić działalność we własnym zakresie lub cudzym imieniu, na własny lub cudzy rachunek; w kooperacji z podmiotem krajowym lub zagranicznym.-----

## II.KAPITAŁ ZAKŁADOWY, WKŁADY AKCJONARIUSZY

## § 6.

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 100 000 000,00 zł (sto milionów złotych) i dzieli się na 2000000 (dwa miliony) akcji, w tym: -----
  - a)
    - 59677 (pięćdziesiąt dziewięć tysięcy sześćset siedemdziesiąt siedem) akcji imiennych serii A, o wartości nominalnej po 50,00 zł każda, o numerach od 0.000.001 do 59.677, uprzywilejowanych co do głosu, w taki sposób, że na jedną akcję przypadają dwa głosy na Walnym Zgromadzeniu; -----
    - 5989 (pięć tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt dziewięć) akcji na okaziciela serii A, o wartości nominalnej po 50,00 zł (pięćdziesiąt złotych) każda, o numerach od 59.678 do 65.666; -----
  - b)
    - 1131637 (jeden milion sto trzydzieści jeden tysięcy sześćset trzydzieści siedem) akcji imiennych serii B, o wartości nominalnej po 50,00 (pięćdziesiąt złotych) każda, o numerach od 0.000.001 do 1.131.637, uprzywilejowanych co do głosu, w taki sposób, że na jedną akcję przypadają dwa głosy na Walnym Zgromadzeniu; -----

-1232 (jeden tysiąc dwieście trzydzieści dwa) akcji na okaziciela serii B, o wartości nominalnej po 50,00 (pięćdziesiąt złotych) każda, o numerach od 1.131.638 do 1.132.869; -----

c)

- 259763 (dwieście pięćdziesiąt tysięcy siedemset sześćdziesiąt trzy) akcji na okaziciela serii C, o wartości nominalnej po 50,00 (pięćdziesiąt złotych) każda, o numerach od 0.000.001 do 0.259.763; -----

d)

- 541702 (pięćset czterdzieści jeden tysięcy siedemset dwa) akcji na okaziciela serii D, o wartości nominalnej po 50,00 (pięćdziesiąt złotych) każda, o numerach 0.000.001 do 0.541.702. -----

2. Akcje mogą być wydawane w odcinkach zbiorowych. -----

3. Kapitał zakładowy może być podwyższony za zgodą Walnego Zgromadzenia, w zależności od potrzeb kapitałowych Spółki, w drodze emisji nowych akcji na okaziciela, jak i imiennych. Podwyższenie, jak i obniżenie kapitału zakładowego będzie odbywać się przez zmianą statutu Spółki w kwotach o terminach określonych jednorazowo w uchwałach Walnego Zgromadzenia. -----

## **§ 7.**

Spółka może emitować obligacje oraz warranty subskrypcyjne, w tym obligacje zamienne na akcje. -----

## **III. WŁADZE SPÓŁKI**

### **Walne zgromadzenie**

## **§ 8.**

1. Walne Zgromadzenie może być zwyczajne i nadzwyczajne. -----
2. Zwyczajne Walne Zgromadzenie powinno odbyć się w terminie 6 (sześciu) miesięcy po upływie każdego roku obrotowego. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie będzie zwoływane w sytuacjach uzasadnionych, z uwagi na prowadzoną przez Spółkę działalność. -----
3. Walne Zgromadzenia odbywają się w Katowicach, Warszawie lub innych miejscach na terenie Rzeczypospolitej Polskiej jeżeli wszyscy akcjonariusze wyrażą na to zgodę na piśmie. -----

4. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd albo Rada Nadzorcza z zastrzeżeniem treści pkt.5 tego paragrafu.
5. Akcjonariuszowi DL Invest Group Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach przysługuje uprawnienie osobiste do zwołania Walnego Zgromadzenia. Przysługujące Akcjonariuszowi uprawnienie osobiste określone w zdaniu pierwszym przysługuje tak długo, jak posiada on co najmniej 5% (pięć procent) akcji w kapitale zakładowym Spółki. -----
6. Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lubo osoba wskazana przez DL Invest Group Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach. W pozostałym zakresie do organizacji Walnego Zgromadzenia stosuje się przepisy Kodeksu Spółek Handlowych odnoszące się do Walnego Zgromadzenia w spółce akcyjnej. -----
7. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały bezwzględną większością głosów oddanych przez akcjonariuszy Spółki, chyba że powszechnie obowiązujące przepisy prawa lub niniejszy Statut stanowią inaczej. -----

## § 9.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia wymagają następujące sprawy: -----
  - 1) zmiana statutu Spółki; -----
  - 2) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy oraz udzielenie absolutorium członkom organów Spółki z wykonania przez nich obowiązków; -----
  - 3) podział zysku względnie sposób pokrycia straty za poprzedni rok obrotowy; -----
  - 4) powiązane z roszczeniami o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu Spółki, sprawowaniu zarządu albo nadzoru; -----
  - 5) zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa Spółki lub jego zorganizowanej części lub ustanowienia na nim prawa użytkowania; -----
  - 6) podwyższenie i obniżenie kapitału zakładowego; -----
  - 7) podział, połączenie i przekształcenie Spółki; -----
  - 8) rozwiązanie i likwidacja Spółki, wyznaczenie likwidatora; -----



- 9) emisja przez Spółkę obligacji, obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa, emisji warrantów subskrypcyjnych o których mowa w art. 453 § 2. Kodeksu spółek handlowych; -----
  - 10) nabycie akcji własnych w przypadku określonym w art. 362 § 1. pkt 2 Kodeksu spółek handlowych oraz upoważnienie do ich nabywania w przypadku określonym art. 362 § 1. pkt 8 Kodeksu spółek handlowych;-----
  - 11) umorzenie instrumentów finansowych; -----
  - 12) zawarcie umowy, o której mowa w art.7 Kodeksu spółek handlowych; -----
  - 13) inne czynności przewidziane w niniejszym statucie;-----
2. Nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości nie wymaga uchwały walnego zgromadzenia. -----
  3. W okresie, w którym DL Invest Group Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach posiada bezpośrednio lub pośrednio co najmniej 5 % (pięć procent) akcji w kapitale zakładowym Spółki, uchwały w sprawach wskazanych w ust. 1 pkt 1 – 13, dla swej ważności wymagają udziału w Walnym Zgromadzeniu DL Invest Group Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach oraz jego zgody.-----
  4. W przypadku gdy na należycie zwołanym Walnym Zgromadzeniu nie zostaną podjęte uchwały lub Walne Zgromadzenie nie odbędzie się, w związku z brakiem obecności DL Invest Group Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach, Zarząd Spółki zwoła kolejne Walne Zgromadzenie na dzień przypadający w terminie nie dłuższym niż kolejnych 21 (dwadzieścia jeden) dni. -----

### **Rada Nadzorcza**

#### **§ 10.**

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

#### **§ 11.**

1. Rada Nadzorcza składa się z 3 (trzech) do 5 (pięciu) członków. -----
2. Członkowie Rady Nadzorczej są powoływani na okres kadencji wynoszącej 5 (pięć) lat. Każdy z członków Rady Nadzorczej może być wybrany na kolejne kadencje, nie dłuższe niż 5 (pięć) lat każda. -----

3. Członków Rady Nadzorczej powołuje i odwołuje Walne Zgromadzenie z zastrzeżeniem treści pkt. 4 tego paragrafu. -----
4. Tak długo jak DL Invest Group Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach jest Akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% (pięć procent) akcji w kapitale zakładowym Spółki, DL Invest Group Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach przysługuje osobiste uprawnienie do powołania w skład Rady Nadzorczej jak i odwołania ze składu Rady Nadzorczej 3 (trzech) członków, w tym Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Uprawnienia osobiste DL Invest Group Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach będzie wykonywane w drodze doręczenia Spółce pisemnego oświadczenia. -----
5. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa prze upływem kadencji:-----
  - a. wskutek pisemnej rezygnacji złożonej Przewodniczącemu Rady,-----
  - b. wskutek odwołania przez Walne Zgromadzenie,-----
  - c. w przypadku śmierci członka Rady.-----

## § 12.

1. Oprócz spraw wskazanych w ustawie, w innych postanowieniach niniejszego statutu lub w uchwałach Walnego Zgromadzenia do obowiązków Rady Nadzorczej należy w szczególności: -----
  - 1) powoływanie, odwoływanie, zawieszanie członków zarządu;-----
  - 2) wyrażanie zgody na nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości; -----
  - 3) wyrażanie zgody na zaciąganie przez Spółkę zobowiązania, którego wartość przekracza 500.000,00 zł (pięćset tysięcy złotych),-----
  - 4) zatwierdzanie wyboru biegłego rewidenta, do badania rocznego sprawozdania finansowego Spółki, --
  - 5) wyrażanie opinii w sprawach konfliktów interesów wszelkiego rodzaju występujących w Spółce; -----
  - 6) wyrażenie zgody na nabycie akcji własnych przez Spółkę w celu ich umorzenia;-----
  - 7) ustalenia wynagrodzenia członków zarządu.-----

## § 13.

1. Rada Nadzorcza będzie zwoływana w miarę potrzeb, jednak nie rzadziej niż trzy razy w roku. -----
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje i przewodniczy im Przewodniczący Rady Nadzorczej.-----
3. Zarząd lub poszczególni członkowie Rady Nadzorczej mogą żądać zwołań Rady Nadzorczej, podając proponowany porządek obrad. Przewodniczący Rady Nadzorczej zwołuje posiedzenie w terminie dwóch tygodni od dnia otrzymania wniosku. Jeżeli Przewodniczący Rady Nadzorczej nie zwoła posiedzenia zgodnie z żądaniem Zarządu lub wnioskujący członek Rady Nadzorczej może zwołać je samodzielnie, podając datę, miejsce oraz proponowany porządek obrad. -----

#### **§ 14.**

1. Dla ważności uchwał Rady Nadzorczej podejmowanych na posiedzeniu wymagane jest pisemne zaproszenie wszystkich członków doręczono, co najmniej na 3 (trzy) dni przed wyznaczoną datą posiedzenia. -----
2. Rada Nadzorcza może podjąć ważne uchwały na posiedzeniu, na którym jest obecnych przynajmniej 3 (trzech) członków Rady Nadzorczej, w tym co najmniej jeden członek Rady Nadzorczej wskazany przez DL Invest Group Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach.-----
3. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały zwykłą większością głosów wszystkich obecnych członków Rady Nadzorczej, z zastrzeżeniem, że dla podjęcia uchwał konieczne jest głosowanie za uchwałą, przez co najmniej jednego członka Rady Nadzorczej powołanego w jej skład z osób wskazanych przez DL Invest Group Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach. Jeżeli głosowanie pozostaje nierozstrzygnięte decyduje głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej. -----
4. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał oddając głos za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej, pod warunkiem, że sprawa poddana pod głosowanie została przewidziana w porządku obrad doręczonym członkom Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza może podejmować także uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość z zastrzeżeniem treści art.388 § 4 Kodeksu spółek handlowych. Uchwała w trybie jest ważna, gdy wszyscy Członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały.-----

5. W przypadku, gdy należycie zwołane posiedzenie Rady Nadzorczej nie odbędzie się z braku kworum, Przewodniczący Rady Nadzorczej podejmuje inicjatywę zwołania kolejnego posiedzenia Rady w terminie nie dłuższym niż 3 (trzy) dni. -----

### **§ 15.**

Rada Nadzorcza może delegować swoich członków do indywidualnego wykonywania poszczególnych czynności nadzorczych. -----

## **ZARZĄD SPÓŁKI**

### **§ 16.**

1. Zarząd Spółki prowadzi sprawy Spółki, reprezentuje Spółkę wobec osób trzecich i zarządza jej majątkiem.  
-----
2. Zarząd Spółki liczy od 1 (jednego) do 3 (trzech) członków. W skład Zarządu wchodzi Prezes Zarządu, Wiceprezesi Zarządu, Członkowie Zarządu. -----
3. Zarząd jest powoływany i odwoływany przez Radę Nadzorczą spośród akcjonariuszy lub spoza ich grona, na kadencję liczącą 3 (trzy) lata. Każdy z członków Zarządu może być wybrany na kolejną kadencję. ----
4. W przypadku zarządu jednoosobowego do reprezentowania Spółki uprawniony jest Prezes Zarządu samodzielnie, a w przypadku zarządu wieloosobowego do reprezentacji Spółki uprawnionych jest dwóch członków zarządu działających łącznie, względnie członek zarządu działający łącznie z Prokurentem. --
5. Uchwały Zarządu podejmowane są na posiedzeniu zarządu i zapadające zwykłą większością głosów. W razie równości głosów, decydujący jest głos Prezesa Zarządu. Dla ważności podejmowanych przez Zarząd uchwał konieczne jest, aby każdy z członków Zarządu został powiadomiony pisemnie o posiedzeniu, co najmniej 3 (trzy) dni przed jego planowanym. Prawo zwołania posiedzenia przysługuje każdemu z członków Zarządu. Posiedzenia Zarządu odbywają się w siedzibie Spółki lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Prawo zwołania posiedzenia przysługuje każdemu z członków Zarządu. W nagłych przypadkach Prezes Zarządu może zarządzić krótszy sposób

*zawiadomienia członków Zarządu o dacie posiedzenia, a nadto może zarządzić przeprowadzenie posiedzenia poza siedzibą Spółki.-----*

#### **IV. PODZIAŁ ZYSKU**

##### **§ 17.**

- 1. Akcjonariusze mają prawo do udziału w zysku przeznaczonym do podziału przez Walne Zgromadzenie zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych.-----*
- 2. W Spółce oprócz kapitału zakładowego tworzy się następujące kapitały i fundusze: -----*
  - a. Kapitał zapasowy, -----*
  - b. Fundusz rezerwowy.-----*
- 3. Na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia Spółka może tworzyć również inne fundusze, w tym na pokrycie poszczególnych strat i wydatków albo z przeznaczeniem na określone cele.-----*
- 4. Wysokość odpisów na kapitał zapasowy i inne fundusze określa Walne Zgromadzenie. -----*
- 5. Kapitał zapasowy jest tworzony z odpisów z „czystego zysku”. Odpis na ten kapitał nie może być mniejszy niż 8% czystego zysku rocznego. Dokonywanie odpisów na kapitał zapasowy może być zaniechane dopiero, gdy kapitał ten osiągnie wartość, co najmniej 1/3 (jedną trzecią) kapitału zakładowego. -----*

#### **V. UMORZENIE AKCJI**

##### **§ 18.**

- 1. Akcje Spółki mogą być umarzane za zgodą akcjonariuszy w drodze ich nabycie przez Spółkę zgodnie z postanowieniami Kodeksu spółek handlowych (umorzenie dobrowolne).-----*
- 2. Umorzenie akcji wymaga obniżenia kapitału zakładowego. Wynagrodzenie przysługujące Akcjonariuszowi za umorzone akcje będzie ustalone na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. ----*

## **VI. ROZWIĄZANIE I LIKWIDACJA SPÓŁKI**

### **§ 19.**

1. W przypadku likwidacji Spółki zastosowanie mają odpowiednio przepisy Kodeksu spółek handlowych dotyczące likwidacji spółki akcyjnej. -----
2. Likwidatorów Spółki wyznacza Walne Zgromadzenie. -----

## **VII. RACHUNKOWOŚĆ SPÓŁKI**

### **§ 20.**

1. Rok obrotowy pokrywa się z rokiem kalendarzowym. -----
2. W ciągu 90 (dziewięćdziesięciu) dni od zakończenia roku obrotowego Zarząd sporządzi sprawozdanie finansowe, w tym bilans na ostatni dzień roku obrotowego, rachunek zysków i strat za ubiegły rok, jak również roczne szczegółowe sprawozdanie dotyczące działalności Spółki w tym okresie, wraz z propozycjami podziału zysków i pokrycia strat. -----
3. Zarząd po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej może w ciągu roku obrotowego wypłacić Akcjonariuszom zaliczkę na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych. -----

## **VIII. POSTANOWIENIE KOŃCOWE**

### **§ 21.**

1. We wszystkich sprawach nieunormowanych niniejszym statutem zastosowanie mają przepisy Kodeksu Spółek Handlowych. -----
2. W przypadku, gdy jakiegokolwiek postanowienie Statutu Spółki okaże się nieważne lub niewykonalne, nie wpłynie to na ważność lub wykonalność pozostałych postanowień Statutu Spółki. Nieważne lub niewykonalne postanowienie zostanie zastąpione ważnym i wykonalnym postanowieniem, które możliwie jak najbliżej odzwierciedla cel nieważnego i niewykonalnego postanowienia. To samo ma zastosowanie do ewentualnych luk w Statucie Spółki. -----

### 7.3 Definicje i objaśnienia skrótów

Następujące terminy i skróty używane w niniejszym Memorandum przypisane będą miały opisane poniżej znaczenie, przy czym terminy pisane w niniejszym Memorandum wielką literą, a niezdefiniowane poniżej, będą miały znaczenie przypisane im w Warunkach Emisji:

Skrót	Znaczenie
<b>Emitent, Spółka lub DL Invest Group PM</b>	oznacza spółkę pod firmą DL Invest Group PM S.A. z siedzibą w Katowicach, adres: ul. Wrocławska 54, 40-217 Katowice, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000434440, posiadającą nr NIP 6252381542 oraz nr REGON 241020540, o kapitale zakładowym w pełni opłaconym w wysokości 100 000 000,00 PLN
<b>EUR lub euro</b>	jednostka monetarna obowiązująca w Unii Europejskiej
<b>Inwestor Kwalifikowany</b>	oznacza podmiot, o którym mowa w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia 2017/1129
<b>KNF lub Komisja</b>	Komisja Nadzoru Finansowego
<b>Kodeks cywilny, KC</b>	oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny ( Dz. U. z 2023 r. poz. 1610 ze zm.)
<b>Kodeks karny</b>	oznacza ustawę z dnia 6 czerwca 1997 roku Kodeks karny (Dz.U. z 2022 r. poz. 1138 z późn. zm.)
<b>Memorandum, Memorandum Informacyjne</b>	oznacza memorandum informacyjne, o którym mowa w art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie
<b>Obligacje lub Obligacje Serii L</b>	oznacza obligacje Emitenta serii L
<b>Oferta, Oferta publiczna</b>	oznacza ofertę publiczną Obligacji na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej
<b>Oprocentowanie</b>	oznacza Stopę Bazową powiększoną o Marżę, na podstawie której następuje obliczenie wysokości Odsetek
<b>Prawo Dewizowe</b>	oznacza ustawę z dnia 27 lipca 2002 r. Prawo dewizowe (tekst jedn. Dz.U. z 2022 r. poz. 309)
<b>Rozporządzenie ws. memorandum</b>	oznacza rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 12 maja 2020 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać memorandum informacyjne (Dz.U. z 2020 r. poz. 1053)



<b>Ustawa o PIT</b>	Ustawa z dnia 26 lipca 1991 roku o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz. 2647 ze zm.)
<b>Ustawa o CIT</b>	Ustawa z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz. 2587 ze zm.)
<b>Ustawa o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych</b>	Ustawa z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 170 ze zm.)
<b>Ustawa o Podatku od Spadku i Darowizn</b>	Oznacza ustawę z dnia 28 lipca 1983 roku od podatku od spadków i darowizn (tekst jednolity Dz. U. z 2-23 poz. 1843)
<b>Ustawa o rozwoju rynku finansowego</b>	oznacza ustawę z dnia 16 sierpnia 2023 roku o zmianie niektórych ustaw w związku z zapewnieniem rozwoju rynku finansowego oraz ochrony inwestorów na tym rynku (Dz. U. z 2023 r., poz. 1723 ze zm.)
<b>Warunki Emisji</b>	oznacza część Memorandum Informacyjnego zamieszczoną w pkt. 7.4 niniejszego dokumentu
<b>Złoty, PLN, zł</b>	prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej

#### **7.4 Warunki Emisji Obligacji**



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

**DL INVEST GROUP PM S.A.  
Z SIEDZIBĄ W KATOWICACH  
(„WARUNKI EMISJI”)**

**KATOWICE, 1 lutego 2024 r.**

Warunki Emisji Obligacji serii L spółki DL Invest Group PM S.A.

**1. DEFINICJE**

- 1.1. W niniejszym dokumencie wyrażenia i zwroty pisane wielką literą mają znaczenie nadane im poniżej:
- 1.1.1. „**Administrator Hipoteki**” oznacza Wojciecha Pfadt, prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Kancelaria Prawna Wojciech Pfadt Radca Prawny, NIP: 9511467270, REGON: 12178415, adres do doręczeń: ul. Zaciszna 12, 05-822 Milanówek, Polska, pełniącego na podstawie umowy zawartej z Emitentem funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji;
  - 1.1.2. „**Administrator Wskaźników Referencyjnych**” oznacza podmiot sprawujący kontrolę nad opracowywaniem wskaźników referencyjnych wpisany do rejestru administratorów i wskaźników referencyjnych prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych zgodnie z art. 36 Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych;
  - 1.1.3. „**Agent Dokumentacyjny**” oznacza podmiot, o którym mowa w art. 16 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, do którego przekazywane są dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na Stronie Internetowej Emitenta, którym na podstawie umowy zawartej z Emitentem jest Firma Inwestycyjna;
  - 1.1.4. „**Agent Emisji**” oznacza Firmę Inwestycyjną pełniącą na podstawie umowy zawartej z Emitentem funkcję agenta emisji w rozumieniu art. 7a Ustawy o Obrocie;
  - 1.1.5. „**Agent Kalkulacyjny**” oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta kalkulacyjnego (tj. podmiotu dokonującego obliczeń wysokości poszczególnych świadczeń z Obligacji);
  - 1.1.6. „**Agent Płatniczy**” oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta płatniczego w rozumieniu Regulaminu KDPW (tj. podmiotu pośredniczącego w komunikacji pomiędzy KDPW oraz Emitentem w zakresie związanym z obsługą wypłat świadczeń z Obligacji, a także w przekazywaniu KDPW środków pieniężnych na potrzeby spełnienia takich świadczeń);
  - 1.1.7. „**Alternatywny System Obrotu**” lub „**ASO**” oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez GPW w ramach systemu Catalyst;
  - 1.1.8. „**Audyt**” oznacza każdy z poniższych podmiotów lub ich następców prawnych: Jones Lang LaSalle, CBRE, Cushman & Wakefield, Knight Frank, EY, Deloitte, KPMG, PwC, Projnorn, Emmerson Evaluation, Estim Consulting, Estim Consulting Nieruchomości, Grant Thornton, Mazars Polska, BDO, TPA Poland, Polska Grupa Audytorska, Eudeco;
  - 1.1.9. „**Cena Emisyjna**” oznacza cenę nabycia w obrocie pierwotnym jednej Obligacji określoną w pkt. 7.2 Warunków Emisji;
  - 1.1.10. „**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;
  - 1.1.11. „**Dzień Badania**” oznacza 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku kalendarzowego do Dnia Wykupu;
  - 1.1.12. „**Dzień Emisji**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 9.1.2 Warunków Emisji;
  - 1.1.13. „**Dzień Płatności**” oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;

Warunki Emisji Obligacji serii L spółki DL Invest Group PM S.A.

- 1.1.14. „**Dzień Płatności Odsetek**” oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.1.15. „**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela lub dzień ustawowo wolny od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność w sposób umożliwiający podejmowanie czynności związanych z rejestracją lub przenoszeniem Obligacji i realizacją świadczeń z tytułu Obligacji;
- 1.1.16. „**Dzień Ustalenia Praw**” oznacza dzień, na który ustala się listę podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z Obligacji, przypadający na dwa Dni Robocze przed danym Dniem Płatności Odsetek, z wyjątkiem: (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub Wcześniejszego Wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania odpowiednio natychmiastowego lub Wcześniejszego Wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta, (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, (iv) wykupu Obligacji, który następuje po Dniu Wykupu, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się 2 Dzień Roboczy po dniu, w którym kwota świadczenia została przekazana KDPW oraz (v) innych przypadków wskazanych w bezwzględnie obowiązujących przepisach prawa, dla których zastrzeżono inny dzień jako Dzień Ustalenia Praw;
- 1.1.17. „**Dzień Ustalenia Odsetek**” oznacza dzień przypadający na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa;
- 1.1.18. „**Dzień Warunkowego Przydziału**” oznacza dzień, w którym Emitent dokona warunkowego przydziału Obligacji po spełnieniu się warunków zgodnie z pkt. 9.2 Warunków Emisji, wskazany w pkt. 9.1.1 Warunków Emisji; Dzień Warunkowego Przydziału nie jest tożsamy z Dniem Emisji;
- 1.1.19. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**” oznacza odpowiednio Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta lub Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza;
- 1.1.20. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 13.4 Warunków Emisji;
- 1.1.21. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 13.3 Warunków Emisji;
- 1.1.22. „**Dzień Wykupu**” oznacza dzień wskazany w 12.2 Warunków Emisji;
- 1.1.23. „**Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań**” ma znaczenie nadane w pkt. 13.3.6 lit. d) Warunków Emisji;
- 1.1.24. „**Emitent**” lub „**Spółka**” oznacza spółkę pod firmą DL Invest Group PM S.A. z siedzibą w Katowicach, adres: ul. Wrocławska 54, 40-217 Katowice, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000434440, REGON: 241020540, NIP: 6252381542, o kapitale zakładowym (wpłaconym w całości) wynoszącym na dzień sporządzenia Warunków Emisji 100.000.000,00 złotych;
- 1.1.25. „**EUR**” lub „**euro**” oznacza jednostkę walutową wprowadzoną na początku trzeciego etapu Europejskiej Unii Gospodarczej i Walutowej na mocy Traktatu ustanawiającego Wspólnotę Europejską;

*Warunki Emisji Obligacji serii L spółki DL Invest Group PM S.A.*

- 1.1.26. „**EURIBOR**” oznacza stopę procentową ustalaną, zgodnie z regulacjami European Money Markets Institute (EMMI), na fixingu z dokładnością do 0,001 punktu procentowego i publikowaną przez upoważnione do tego podmioty, przy czym na potrzeby ustalenia Odsetek zostanie ona ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego (lista podmiotów publikujących wysokość stopy procentowej EURIBOR dostępna jest na stronie internetowej EMMI); EURIBOR® jest zarejestrowanym znakiem towarowym na rzecz EMMI a.i.s.b.l. Wszelkie prawa zastrzeżone. EMMI ani żaden z jej podmiotów powiązanych nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie lub prezentowanie lub powielanie jakichkolwiek informacji zawartych w niniejszym dokumencie;
- 1.1.27. „**Ewidencja**” oznacza ewidencję, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4 Ustawy o Obrocie, prowadzoną dla Obligacji przez Agenta Emisji;
- 1.1.28. „**Firma Inwestycyjna**” lub „**NS**” oznacza Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie jako firmę inwestycyjną, za pośrednictwem której będzie prowadzona Oferta;
- 1.1.29. „**GPW**” oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;
- 1.1.30. „**Grupa Emitenta**” lub „**Grupa**” oznacza Emitenta, Podmioty Zależne lub podmioty kontrolowane przez Emitenta w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości;
- 1.1.31. „**Hipoteka**” oznacza łącznie Hipotekę 1 i Hipotekę 2;
- 1.1.32. „**Inwestor**” oznacza podmiot, któremu udostępniono Memorandum Informacyjne;
- 1.1.33. „**KDPW**” oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.;
- 1.1.34. „**Kodeks Cywilny**” oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny;
- 1.1.35. „**Kodeks postępowania cywilnego**” oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego;
- 1.1.36. „**Kodeks Spółek Handlowych**” oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych;
- 1.1.37. „**Kwota Odsetek**” oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt. 14 Warunków Emisji;
- 1.1.38. „**Kwota Wykupu**” oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji na dany Dzień Płatności;
- 1.1.39. „**Marża**” oznacza wartość procentową określoną w pkt. 14.1.2 Warunków Emisji, służącą do ustalenia Oprocentowania Obligacji;
- 1.1.40. „**Memorandum Informacyjne**” oznacza memorandum informacyjne, o którym mowa w art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie;
- 1.1.41. „**MSSF**” oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związane z nimi interpretacje ogłoszone w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej;
- 1.1.42. „**Nieruchomość 1**” oznacza nieruchomość gruntową zabudowaną budynkiem wieży ciśnień, zlokalizowaną w Gliwicach, przy ul. Piwnej, na działkach ewidencyjnych nr 303, 306, 307 i 308, z obrębu 0021 Centrum, o łącznej powierzchni 3,1073 ha, dla której Sąd Rejonowy (VIII Wydział Ksiąg Wieczystych) w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą nr GL1G/00091486/1;
- 1.1.43. „**Nieruchomość 2**” oznacza nieruchomość gruntową zlokalizowaną na działce ewidencyjnej nr 8327/1 (arkusz mapy 43) w powiecie będzińskim, gminie Siewierz, o powierzchni 5,2950 ha, dla której Sąd Rejonowy (V Wydział Ksiąg Wieczystych) w Zawierciu prowadzi księgę wieczystą nr CZ1Z/00046211/8;

*Warunki Emisji Obligacji serii L spółki DL Invest Group PM S.A.*

- 1.1.44. „**Obligacje**” lub „**Obligacje serii L**” oznacza instrumenty finansowe emitowane przez Emitenta zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji, będące obligacjami w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, opisane w pkt. 2 Warunków Emisji;
- 1.1.45. „**Obligatariusz**” oznacza podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji, zaś w przypadku dematerializacji Obligacji w KDPW - posiadacza Obligacji, którego prawa z Obligacji są zapisane na Rachunku Papierów Wartościowych lub, w odniesieniu do Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym, oznacza osobę lub podmiot uprawniony z co najmniej jednej Obligacji zapisanej na takim Rachunku Zbiorczym i działającego, w zakresie jakichkolwiek praw wynikających z niniejszych Warunków Emisji oraz Obligacji, za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego;
- 1.1.46. „**Odsetki**” oznacza należne Obligatariuszom świadczenie okresowe z tytułu Obligacji;
- 1.1.47. „**Oferta**” oznacza ofertę publiczną Obligacji na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej;
- 1.1.48. „**Okres Odsetkowy**” oznacza okres, od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, tj. Dnia Warunkowego Przydziału (włącznie z tym dniem) do Pierwszego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) za który płatne będą Odsetki od Obligacji oraz każdy następny okres trwający od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie) do następnego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia);
- 1.1.49. „**Oprocentowanie**” oznacza Stopę Bazową powiększoną o Marżę, na podstawie której następuje obliczenie wysokości Odsetek;
- 1.1.50. „**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta**” oznacza oświadczenie Emitenta złożone na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, o którym mowa w pkt. 15.9 Warunków Emisji;
- 1.1.51. „**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Użytkownika Wieczystego Nieruchomości 1**” oznacza oświadczenie złożone na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego, o którym mowa w pkt. 15.9 Warunków Emisji;
- 1.1.52. „**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Właściciela Nieruchomości 2**” oznacza oświadczenie Emitenta wyrażone na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego, o którym mowa w pkt. 15.6.2 Warunków Emisji;
- 1.1.53. „**Oświadczenie Zgodności**” ma znaczenie nadane w pkt. 17.2 Warunków Emisji;
- 1.1.54. „**PLN**”, „**zł**” lub „**złoty**” oznacza polski złoty, tj. oficjalny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o denominacji złotej;
- 1.1.55. „**Podmiot Prowadzący Rachunek**” oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
- 1.1.56. „**Podmiot Wyznaczający**” oznacza odpowiednio uprawniony organ administracji publicznej (w tym zwłaszcza ministra właściwego do spraw instytucji finansowych), Komisję Nadzoru Finansowego, Narodowy Bank Polski, Administratora Wskaźników Referencyjnych lub organizację branżową, którą wskazała Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR;
- 1.1.57. „**Podmiot Zależny**” oznacza podmiot w stosunku, do którego Emitent jest spółką dominującą w rozumieniu art. 4 § 1 pkt 4 Kodeksu Spółek Handlowych;
- 1.1.58. „**Podstawowa Działalność Gospodarcza**” oznacza działalność gospodarczą polegającą na wynajmie i zarządzaniu nieruchomościami – własnymi lub na zlecenie, kupnie i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek, pośrednictwie w obrocie nieruchomościami, pozostałym pośrednictwie finansowym, działalności związanej z obsługą rynku nieruchomości



Warunki Emisji Obligacji serii L spółki DL Invest Group PM S.A.

wykonywanej na zlecenie, prowadzeniu robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, oraz, w przypadku Emitenta i innych spółek z Grupy posiadających udziały w Podmiotach Zależnych, działalności holdingów finansowych;

- 1.1.59. „Prawo Restrukturyzacyjne” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne;
- 1.1.60. „Prawo Upadłościowe” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe;
- 1.1.61. „Program” oznacza program emisji obligacji Emitenta, przeprowadzany za pośrednictwem Firmy Inwestycyjnej, ustanowiony Uchwałą Programową, o której mowa w pkt. 3.1.c) Warunków Emisji;
- 1.1.62. „Przedmiot Hipoteki” oznacza łącznie Przedmiot Hipoteki 1 i Przedmiot Hipoteki 2;
- 1.1.63. „Przedmiot Hipoteki 1” oznacza prawo użytkowania wieczystego Nieruchomości 1;
- 1.1.64. „Przedmiot Hipoteki 2” oznacza prawo własności Nieruchomości 2;
- 1.1.65. „Rachunek Obligacji” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.1.66. „Rachunek Papierów Wartościowych” oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.1.67. „Rachunek Zbiorczy” oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie;
- 1.1.68. „Regulacje Catalyst” oznaczają obowiązujące regulaminy, uchwały, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez GPW określające zasady działania alternatywnego systemu obrotu Catalyst, w szczególności Regulamin ASO;
- 1.1.69. „Regulacje KDPW” oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności Regulamin KDPW i Szczegółowe Zasady Działania KDPW;
- 1.1.70. „Regulamin ASO” oznacza Regulamin alternatywnego systemu obrotu (tekst ujednolicony według stanu prawnego na dzień 21 sierpnia 2023 r.) w brzmieniu przyjętym uchwałą nr 147/2007 Zarządu GPW z dnia 1 marca 2007 r., z późniejszymi zmianami;
- 1.1.71. „Regulamin KDPW” oznacza Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie (tekst ujednolicony według stanu prawnego na dzień 31 maja 2023 r.) przyjęty uchwałą nr 42/679/17 Rady Nadzorczej KDPW z dnia 26 września 2017 r., z późniejszymi zmianami;
- 1.1.72. „Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych” oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014;
- 1.1.73. „Rozporządzenie 2017/1129” oznacza 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;
- 1.1.74. „Saldo Pożyczek Otrzymanych” oznacza saldo pożyczek otrzymanych (i niespłaconych) przez Emitenta lub podmioty z Grupy Emitenta od Pana Dominika Leszczyńskiego (będącego na dzień sporządzenia Warunków Emisji Przewodniczącym Rady Nadzorczej Emitenta) lub podmiot kontrolowany przez Dominika Leszczyńskiego (z wyłączeniem podmiotów z Grupy Emitenta), wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta skonsolidowanym rocznym

Warunki Emisji Obligacji serii L spółki DL Invest Group PM S.A.

sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub niezbadanym skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;

- 1.1.75. „**Saldo Pożyczek Udzielonych**” oznacza saldo pożyczek udzielonych (i niespłaconych) przez Emitenta lub podmioty z Grupy Emitenta do Pana Dominika Leszczyńskiego (będącego na dzień sporządzenia Warunków Emisji Przewodniczącym Rady Nadzorczej Emitenta) lub podmioty kontrolowane przez Dominika Leszczyńskiego (z wyłączeniem podmiotów z Grupy Emitenta), wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub niezbadanym skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;
- 1.1.76. „**Skonsolidowane Aktywa**” oznacza sumę aktywów wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub niezbadanym skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;
- 1.1.77. „**Skonsolidowane Kapitały Własne**” oznacza sumę kapitału własnego (przypisanego akcjonariuszom jednostki dominującej) oraz kapitału mniejszości (przypisanego akcjonariuszom niekontrolującym) wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub niezbadanym skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;
- 1.1.78. „**Skorygowane Skonsolidowane Aktywa Netto**” oznacza sumę aktywów, pomniejszoną o (i) środki pieniężne i ich ekwiwalenty, (ii) wartość firmy oraz (iii) Saldo Pożyczek Udzielonych, wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub niezbadanym skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;
- 1.1.79. „**Skorygowane Zadłużenie Finansowe Netto**” oznacza Zadłużenie Finansowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy (bez podwójnego liczenia), obliczane na potrzeby ustalenia wartości Wskaźnika Zadłużenia Netto dla danego Dnia Badania, pomniejszone o (i) środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz (ii) Saldo Pożyczek Otrzymanych, wykazane w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub niezbadanym skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;
- 1.1.80. „**Sprawozdania Finansowe**” oznacza niezbadane półroczne jednostkowe oraz roczne zbadane jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta, oraz niezbadane półroczne oraz zbadane roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta, sporządzone zgodnie z aktualnie stosowanymi na dzień sporządzenia danego sprawozdania finansowego standardami sprawozdawczości finansowej;
- 1.1.81. „**Statut**” oznacza statut Spółki;
- 1.1.82. „**Stopa Bazowa**” oznacza ustaloną zgodnie z pkt. 14.1.6. Warunków Emisji stopę bazową, mającą zastosowanie do obliczenia Oprocentowania Obligacji;
- 1.1.83. „**Strona Internetowa Emitenta**” oznacza stronę internetową pod adresem „dlinvest.pl” lub każdą inną stronę internetową, która ją zastąpi;
- 1.1.84. „**Szczegółowe Zasady Działania KDPW**” oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych (tekst ujednolicony według stanu prawnego na dzień 1 grudnia 2023 r.) przyjęty uchwałą 1042/2023 Zarządu KDPW z dnia 6 listopada 2023 r., z późniejszymi zmianami;
- 1.1.85. „**Świadectwo Depozytowe**” oznacza świadectwo depozytowe w rozumieniu art. 9 Ustawy o Obrocie;

*Warunki Emisji Obligacji serii L spółki DL Invest Group PM S.A.*

- 1.1.86. „**Ustawa AML**” oznacza ustawę z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu;
  - 1.1.87. „**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach;
  - 1.1.88. „**Ustawa o Obrocie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi;
  - 1.1.89. „**Ustawa o Ofercie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych;
  - 1.1.90. „**Ustawa o Rachunkowości**” oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości;
  - 1.1.91. „**Wartość Nominalna**” oznacza wartość nominalną jednej Obligacji wskazaną w pkt. 7.1 Warunków Emisji;
  - 1.1.92. „**Warunki Emisji**” oznaczają niniejszy dokument wraz z wszelkimi ewentualnymi późniejszymi zmianami oraz załącznikami, który stanowi warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach;
  - 1.1.93. „**Wcześniejszy Wykup**” oznacza wykup Obligacji przed Dniem Wykupu na warunkach określonych w pkt. 13 Warunków Emisji;
  - 1.1.94. „**Wskaźnik Zadłużenia Netto**” oznacza stosunek Skorygowanego Zadłużenia Finansowego Netto do Skorygowanych Skonsolidowanych Aktywów Netto obliczany na dany Dzień Badania, testowany w interwałach półrocznych;
  - 1.1.95. „**Zapis**” oznacza oświadczenie Inwestora o przyjęciu oferty nabycia Obligacji;
  - 1.1.96. „**Zarząd**” oznacza zarząd Emitenta;
  - 1.1.97. „**Zadłużenie Finansowe**” oznacza każde oprocentowane zobowiązanie w szczególności wynikające z umowy pożyczki, kredytu, wystawienia weksla, emisji obligacji lub innych papierów dłużnych oraz zobowiązań do zapłaty wynikających z udzielonego poręczenia, gwarancji lub przystąpienia do długu, udzielone przez podmiot spoza Grupy Emitenta;
  - 1.1.98. „**Zgromadzenie Obligatariuszy**” oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji na podstawie art. 46 Ustawy o Obligacjach.
- 1.2. O ile z kontekstu nie wynika wprost inaczej w Warunkach Emisji:
- 1.2.1. wszelkie wyrażenia zdefiniowane w pkt. 1.1 w liczbie pojedynczej mają przypisane znaczenie także w liczbie mnogiej i odwrotnie;
  - 1.2.2. wszelkie odwołania do punktów odnoszą się do odpowiednich punktów Warunków Emisji;
  - 1.2.3. wszelkie odniesienia do jakiegokolwiek dokumentu obejmują wszelkie jego zmiany oraz załączniki;
  - 1.2.4. wszelkie odniesienia do przepisu prawa należy interpretować, jako odniesienia do treści tego przepisu z każdorazowymi zmianami lub, w razie jego uchylecia lub utraty mocy obowiązującej, do przepisu, który go uchylił, albo który reguluje zasadniczo taką samą materię, jak przepis uchylony;
  - 1.2.5. wszelkie odniesienia do jakiegokolwiek podmiotu oznaczają również następców prawnych takiego podmiotu.

*Warunki Emisji Obligacji serii L spółki DL Invest Group PM S.A.*

**2. STATUS PRAWNY OBLIGACJI**

- 2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, w sposób i terminach tam określonych.
- 2.2. Obligacje stanowią nieodwołalne, niepodporządkowane i bezwarunkowe zobowiązania Emitenta, równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa) równe względem wszystkich pozostałych obecnych lub przyszłych, niezabezpieczonych rzeczowo i niepodporządkowanych zobowiązań Emitenta.
- 2.3. Obligacje nie mają formy dokumentu. Agent Emisji utworzy Ewidencję i następnie w terminie 2 Dni Roboczych od Dnia Emisji podejmie działania zmierzające do rejestracji Obligacji w KDPW.
- 2.4. Prawa z Obligacji powstają z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji i przysługują osobom wskazanym w tej Ewidencji jako osoby uprawnione z Obligacji.
- 2.5. Emitent jest jedynym podmiotem, od którego Obligatariusze mogą dochodzić spełnienia wierzytelności wynikających z Obligacji, z zastrzeżeniem możliwości egzekwowania tych wierzytelności również z zabezpieczenia (Przedmiotu Hipoteki).

**3. PODSTAWA PRAWNA I TRYB EMISJI OBLIGACJI**

- 3.1. Obligacje emitowane są zgodnie z:
  - a) Ustawą o Obligacjach;
  - b) Uchwałą Rady Nadzorczej Emitenta nr 1/11/2023 z dnia 27 listopada 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie programu emisji obligacji;
  - c) Uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 7 grudnia 2023 roku w sprawie ustanowienia w Spółce programu emisji obligacji (objętej aktem notarialnym Repertorium A nr 34648/2023 sprostowanym w dniu 11 grudnia 2023 r. protokołem za Repertorium A nr 34799/2023) („Uchwała Programowa NWZ”),
  - d) Uchwałą Zarządu Emitenta nr 2 z dnia 11 grudnia 2023 r. w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji („Uchwała Programowa”),
  - e) Uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 30 stycznia 2024 roku w sprawie emisji obligacji przez Spółkę („Uchwała Emisyjna NWZ”),
  - f) Uchwałą Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 1 lutego 2024 r. w sprawie emisji obligacji serii L („Uchwała Emisyjna”).
- 3.2. Do Obligacji mają również zastosowanie właściwe przepisy prawa dotyczące instrumentów finansowych, a także odpowiednie Regulacje KDPW i Regulacje Catalist.
- 3.3. Obligacje emitowane są w trybie art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu i o której mowa w art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, tj. oferty publicznej Obligacji, w wyniku której zakładane wpływy brutto Emitenta na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 5 000 000 euro, i wraz z wpływami, które Emitent zamierzał uzyskać z tytułu takich ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1 000 000 euro i będą mniejsze niż 5 000 000 euro.
- 3.4. Inwestor może złożyć Zapis na Obligacje w formie pisemnej lub w postaci elektronicznej, w sposób szczegółowo określony w Memorandum Informacyjnym.

*Warunki Emisji Obligacji serii L spółki DL Invest Group PM S.A.*

**4. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI**

- 4.1. Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona, z zastrzeżeniem postanowień art. 8 ust. 4 – 8 Ustawy o Obligacjach.
- 4.2. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach, Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW.
- 4.3. Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do Alternatywnego Systemu Obrotu.

**5. CEL EMISJI**

- 5.1. Środki z emisji Obligacji, po odliczeniu kosztów emisji, zostaną wykorzystane przez Emitenta na finansowanie jego działalności, w tym głównie na realizację projektów budowlanych.

**6. WALUTA OBLIGACJI**

- 6.1. Obligacje będą emitowane w walucie euro (EUR).

**7. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA**

- 7.1. Wartość nominalna jednej Obligacji jest równa 100,00 (słownie: sto 00/100) euro.
- 7.2. Cena emisyjna jednej Obligacji jest równa jej wartości nominalnej i wynosi 100,00 (słownie: sto 00/100) euro.

**8. WIELKOŚĆ EMISJI**

- 8.1. Maksymalna liczba Obligacji proponowanych do nabycia:  
Emitent proponuje do nabycia do 24 999 (słownie: dwadzieścia cztery tysiące dziewięćset dziewięćdziesiąt dziewięć) Obligacji.
- 8.2. Maksymalna łączna wartość nominalna Obligacji proponowanych do nabycia:  
Emitent proponuje do nabycia Obligacje o maksymalnej łącznej wartości nominalnej do 2 499 900 (słownie: dwa miliony czterysta dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy dziewięćset 00/100) euro.
- 8.3. Ostateczna liczba i wartość nominalna Obligacji:  
Ostateczna liczba i wartość nominalna Obligacji zostanie wskazana przez Emitenta w uchwale Zarządu Emitenta w sprawie przydziału Obligacji.

**9. DZIEŃ WARUNKOWEGO PRZYDZIAŁU, DZIEŃ EMISJI OBLIGACJI I PRZYDZIAŁ OBLIGACJI**

- 9.1. Dzień Warunkowego Przydziału Obligacji, zapisanie Obligacji w Ewidencji oraz Dzień Emisji Obligacji
  - 9.1.1. Dniem Warunkowego Przydziału jest dzień 14 lutego 2024 r.
  - 9.1.2. Dniem Emisji Obligacji jest dzień zapisania Obligacji w Ewidencji, przypadający nie później niż 16 lutego 2024 r.
- 9.2. Przydział Obligacji zostanie dokonany pod warunkiem:
  - 9.2.1. opłacenia zapisów przez Inwestorów;
  - 9.2.2. osiągnięcia progu emisji, o którym mowa w pkt. 10.1 Warunków Emisji;
  - 9.2.3. dostarczenia najpóźniej do Dnia Warunkowego Przydziału Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Hipoteki kopii (skanów) wypisów aktów notarialnych zawierających Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Użytkownika Wieczystego Nieruchomości 1 i Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Właściciela Nieruchomości 2.

*Warunki Emisji Obligacji serii L spółki DL Invest Group PM S.A.*

**10. PRÓG EMISJI**

- 10.1. Emitent określił próg emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach na poziomie 12 000 (słownie: dwanaście tysięcy) Obligacji.

**11. ŚWIADCZENIA Z OBLIGACJI**

- 11.1. Obligatariuszom przysługuje prawo wyłącznie do następujących świadczeń:
- 11.1.1. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Wykupu;
  - 11.1.2. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Odsetek.
- 11.2. Z Obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego od Emitenta.
- 11.3. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w euro (EUR).
- 11.4. Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności. W związku z powyższym miejscem spełnienia świadczenia z Obligacji jest siedziba Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na który spełniane jest powyższe świadczenie.
- 11.5. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia są wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w Dniu Płatności.
- 11.6. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane z uwzględnieniem odpowiednich potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych, jeśli obowiązek dokonania przez Emitenta (lub inny podmiot) takiego potrącenia lub pobrania wynika z przepisów prawa obowiązującego w Dniu Płatności. Emitent nie będzie dokonywał na rzecz Obligatariuszy zwrotu kwot wyrównujących pobrane podatki ani żadnych dodatkowych płatności, jeżeli z jakiegokolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku, opłaty lub innych należności publicznoprawnych.
- 11.7. Informacje o numerze rachunku bankowego oraz wszelkie inne informacje i dokumenty wymagane przez Podmiot Prowadzący Rachunek winny być przez Obligatariusza przekazane w formie i w terminach określonych w regulacjach wewnętrznych takiego podmiotu. Dla uniknięcia wątpliwości, brak płatności na rzecz Obligatariusza świadczenia pieniężnego z tytułu Obligacji spowodowany brakiem przekazania przez tego Obligatariusza informacji o numerze rachunku lub wskazaniem przez Obligatariusza nieprawidłowego rachunku nie stanowi zwłoki lub opóźnienia Emitenta w spełnieniu takiego świadczenia.
- 11.8. W przypadku opóźnienia Emitenta w spełnieniu świadczeń z tytułu Obligacji Obligatariuszom przysługiwać będą odsetki ustawowe za opóźnienie, z zastrzeżeniem pkt. 12.7.

**12. WYKUP OBLIGACJI**

- 12.1. Okres do wykupu Obligacji wynosi 3 lata liczone od Dnia Warunkowego Przydziału Obligacji.
- 12.2. Dniem Wykupu jest dzień 14 lutego 2027 r.
- 12.3. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt. 13 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („Dzień Wcześniejszego Wykupu”):
- 12.3.1. w przypadku wystąpienia któregośkolwiek ze zdarzeń opisanych w pkt. 13.1 - 13.2 Warunków Emisji skutkujących natychmiastowym wykupem Obligacji,
  - 12.3.2. na żądanie Obligatariusza zgodnie z pkt. 13.3 Warunków Emisji,



*Warunki Emisji Obligacji serii L spółki DL Invest Group PM S.A.*

- 12.3.3. na żądanie Emitenta zgodnie z pkt. 13.4 Warunków Emisji.
- 12.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek.
- 12.5. Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.
- 12.6. Zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 3 Ustawy o Obligacjach, Emitent przewiduje możliwość zaliczenia wierzytelności z tytułu wykupu Obligacji na poczet ceny nabycia obligacji emitowanych w przyszłości.
- 12.7. Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.
- 13. WCZEŚNIEJSZY WYKUP**
- 13.1. Natychmiastowy wykup w przypadku likwidacji Emitenta zgodnie z art. 74 ust. 5 Ustawy o Obligacjach
- 13.1.1. W przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby termin ich wykupu jeszcze nie nastąpił.
- 13.1.2. W przypadku natychmiastowego wykupu Obligacji Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę równą sumie Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego do dnia natychmiastowego wykupu (z wyłączeniem tego dnia).
- 13.2. Natychmiastowy wykup w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia zgodnie z art. 74 ust. 4 Ustawy o Obligacjach
- 13.2.1. W przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem takiego połączenia, podziału lub przekształcenia, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do emitowania Obligacji.
- 13.2.2. W przypadku natychmiastowego wykupu Obligacji Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę równą sumie Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego do dnia natychmiastowego wykupu (z wyłączeniem tego dnia).
- 13.3. Opcja Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza
- 13.3.1. Wcześniejszy wykup zgodnie z art. 74 ust. 2 Ustawy o Obligacjach
- a) W przypadku, gdy Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z Obligacji każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych Obligacji.
- b) Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji również w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia w spełnieniu któregośkolwiek ze świadczeń z tytułu Obligacji, nie krótszego jednak niż 3 dni.
- 13.3.2. Wcześniejszy Wykup zgodnie z art. 74 ust. 3 Ustawy o Obligacjach
- W przypadku, gdy Emitent nie ustanowił lub nie spowodował ustanowienia zabezpieczenia w terminach wynikających z Warunków Emisji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.



Warunki Emisji Obligacji serii L spółki DL Invest Group PM S.A.

13.3.3. Inne przypadki Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza

W przypadku, gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej („Przypadki Naruszenia”), każdy Obligatariusz może żądać Wcześniejszego Wykupu posiadanych przez niego Obligacji („Wcześniejszy Wykup na Żądanie Obligatariusza”):

a) Zmiana Podstawowej Działalności Gospodarczej

Grupa Emitenta zmieni w istotnej części rodzaj prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej. Za zmianę rodzaju prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej w istotnej części rozumie się sytuację, w której przychody Grupy Emitenta z Podstawowej Działalności Gospodarczej, wyniosą mniej niż 50% (pięćdziesiąt procent) całkowitych przychodów Grupy Emitenta, na podstawie ostatniego rocznego oraz półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta.

b) Zaprzestanie działalności

Emitent zaprzestanie lub oświadczy, że zamierza zaprzestać prowadzenia, w całości lub istotnej części Podstawowej Działalności Gospodarczej. Dla uniknięcia wątpliwości zaprzestanie prowadzenia działalności w całości lub w części będzie rozpatrywane na poziomie skonsolidowanym Grupy Emitenta, a nie na poziomie poszczególnych podmiotów wchodzących w skład Grupy Emitenta.

c) Zgody, licencje, zezwolenia

Zostaną wycofane lub przestaną obowiązywać jakiekolwiek zgody lub zezwolenia lub licencje umożliwiające Emitentowi wykonywanie Podstawowej Działalności Gospodarczej przy czym przesłanka ta odnosi się do takiej kategorii zgód lub zezwoleń lub licencji, które warunkują w ogóle prowadzenie przez Emitenta całej Podstawowej Działalności Gospodarczej i nie dotyczą w szczególności poszczególnych zgód lub decyzji administracyjnych odnoszących się do wydawanych Emitentowi pozwoleń na realizację danych projektów deweloperskich.

d) Regulowanie zobowiązań przez Emitenta oraz podmioty z Grupy Emitenta

Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta nie dokonał płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 3% (trzy procent) Skonsolidowanych Aktywów Grupy, lub Emitent ogłosił, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności. Prawomocność orzeczeń oraz ostateczność decyzji przyjmuje się za zaistniałą w rozumieniu obowiązujących przepisów prawa polskiego, w szczególności Kodeksu postępowania cywilnego. W celu uniknięcia wątpliwości przyjmuje się, że dane orzeczenie jest prawomocne a decyzja ostateczna w przypadku, gdy podlega wykonaniu w drodze egzekucji w stosunku do aktywów Grupy.

e) Zadłużenie Finansowe

- (i) Zadłużenie Finansowe Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 3% (trzy procent) Skonsolidowanych Aktywów Grupy nie zostało spłacone w terminie, w którym stało się wymagalne, lub
- (ii) Zadłużenie Finansowe Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta w wartości wskazanej w pkt. (i) powyżej, w sposób prawnie skuteczny zostało postawione w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności takiego Zadłużenia Finansowego z powodu zażądania wcześniejszej spłaty takiego Zadłużenia Finansowego w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia (dowolnie opisanego

*Warunki Emisji Obligacji serii L spółki DL Invest Group PM S.A.*

w dokumentach stanowiących podstawę takiego zobowiązania) i stan wymagalności nie został usunięty w okresie, przewidzianym w umowach/dokumentach związanych z ustanowieniem tego zadłużenia, do usunięcia takiego naruszenia (w tym spłaty) a w przypadku braku takiego okresu w okresie 14 (czternastu) dni od dnia postawienia w stan wymagalności i jednocześnie Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta nie dokonał zapłaty takich należności postawionych w stan wymagalności w terminie.

f) Zysk. Wyplata dywidendy.

(i) Z zastrzeżeniem pkt. (ii) poniżej, mające miejsce w danym roku obrotowym przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji:

- A. wypłacenie przez Emitenta dywidendy lub zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy, lub
- B. skup lub umorzenie akcji własnych Emitenta za wynagrodzeniem, lub
- C. jakiegokolwiek inne przekazanie środków pieniężnych akcjonariuszom Emitenta w sposób o zbliżonym skutku ekonomicznym do zdarzeń opisanych w lit. A - B powyżej.

(ii) Emitent jest uprawniony do wypłaty w danym roku obrotowym środków z tytułów, o których mowa w pkt. (i) powyżej, w łącznej wysokości nieprzekraczającej 30% (trzydzieści procent) skonsolidowanego zysku netto za poprzedni rok obrotowy.

g) Wskaźnik Zadłużenia Netto

Wskaźnik Zadłużenia Netto będzie w Dniu Badania wyższy niż 0,65.

h) Saldo Pożyczek otrzymanych i udzielonych

Na Dzień Badania łączne Saldo Pożyczek Otrzymanych pomniejszone o Saldo Pożyczek Udzielonych będzie ujemne.

i) Obciążenie majątku

Emitent lub podmiot z Grupy bez uprzedniej pisemnej zgody Obligatariuszy ustanowi jakiegokolwiek zabezpieczenie o skumulowanej wartości przekraczającej 10% (dziesięć procent) Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Grupy Emitenta na swoim majątku na zabezpieczenie zobowiązań podmiotu trzeciego, tj. spoza Grupy Emitenta.

j) Transakcja rażąco niekorzystna

Podmiot z Grupy Emitenta dokona transakcji lub serii transakcji na rzecz innego podmiotu (nie należącego do Grupy Emitenta), której/których przedmiotem będą aktywa o wartości rynkowej jednostkowo lub łącznie przekraczającej 1% (jeden procent) Skonsolidowanych Aktywów Grupy, na warunkach rażąco odbiegających, na niekorzyść podmiotu z Grupy Emitenta, od powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym (tj. za rażąco niekorzystne uważane będzie rozporządzenie po wartości o 30% niższej od wartości rynkowej), i w przypadku zbycia, zbywane aktywo (zbywane aktywa) według swojej wartości rynkowej nie zostanie (zostaną) zastąpione innym aktywem (innymi aktywami) o takiej samej lub zbliżonej wartości rynkowej, z wyłączeniem rozporządzeń lub transakcji polegających na ustanowieniu zabezpieczeń w związku z pozyskaniem finansowania dla działalności Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta. W przypadku, gdy Obligatariusz złoży Żądanie Wcześniejszego Wykupu wskazując przedmiotowe naruszenie jako podstawę skierowania żądania dokonania Wcześniejszego Wykupu Obligacji, Emitent ma

Warunki Emisji Obligacji serii L spółki DL Invest Group PM S.A.

prawo przedstawić Obligatariuszowi w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia złożenia Żądania Wcześniejszego Wykupu wycenę sporządzoną przez podmiot wskazany na liście Audytorów. Jeżeli sporządzona wycena wykaże, iż transakcja lub seria transakcji były przeprowadzane na zasadach rynkowych zgodnie z powyższym, to Żądanie Wcześniejszego Wykupu uważa się za niebyłe. W przypadku negatywnego wyniku takiej wyceny, Emitent zobowiązany jest dokonać Wcześniejszego Wykupu w terminie 12 Dni Roboczych.

k) Niewypłacalność Emitenta

- (i) Emitent stanie się niewypłacalny lub jest zagrożony niewypłacalnością w rozumieniu przepisów Prawa upadłościowego lub Prawa restrukturyzacyjnego; lub
- (ii) Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu niemożności terminowego wykonania swoich zobowiązań będzie prowadził negocjacje z częścią lub ogółem swoich wierzycieli; lub
- (iii) Emitent, z powodu zagrożenia niewypłacalnością w rozumieniu przepisów Prawa restrukturyzacyjnego rozpocznie negocjacje z ogółem swoich wierzycieli lub pewną kategorią swoich wierzycieli z zamiarem zmiany zasad spłaty swojego zadłużenia; lub
- (iv) Emitent zawrze z nadzorcą układu umowę o sprawowanie nadzoru nad przebiegiem postępowania o zatwierdzenie układu; lub
- (v) Emitent rozpocznie samodzielne zbieranie głosów dotyczące propozycji układowej, np. dostarczy któremukolwiek ze swoich wierzycieli kartę do głosowania.

l) Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne

- (i) Zostanie zwołane posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta w celu podjęcia uchwały:
  - A. w przedmiocie złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta w rozumieniu Prawa upadłościowego; lub
  - B. w przedmiocie złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego Emitenta w rozumieniu art. 2 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
  - C. w przedmiocie podjęcia jakichkolwiek czynności mających na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego w stosunku do Emitenta, w szczególności w przedmiocie przygotowania propozycji układowych, zawarcia umowy z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub w przedmiocie ustalenia dnia układowego w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego.
- (ii) Odbędzie się bez zwołania posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta obejmujące swym porządkiem lub przebiegiem podjęcie uchwały w ww. sprawach.
- (iii) Zostanie podjęta przez organ Emitenta jakakolwiek z uchwał, o których mowa powyżej lub nastąpi złożenie przez Emitenta wniosku, o którym mowa w pkt (i) lit. A - B powyżej bez uprzedniego podjęcia uchwały organu Emitenta w tym zakresie;

Warunki Emisji Obligacji serii L spółki DL Invest Group PM S.A.

- (iv) Emitent podejmie czynności mające na celu wszczęcie postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego (za wyjątkiem złożenia wniosku o zatwierdzenie układu), w szczególności zawrze umowę z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub ustali dzień układowy w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego lub przedłoży wierzycielom propozycje układowe, w tym przedłoży wierzycielom karty do głosowania, o których mowa w art. 212 i 213 Prawa Restrukturyzacyjnego;
- (v) Z inicjatywy wierzyciela Emitenta zostało prawomocnie wszczęte w stosunku do Emitenta postępowanie restrukturyzacyjne w rozumieniu Prawa restrukturyzacyjnego.

m) Zajęcie komornicze

Na podstawie prawomocnego tytułu wykonawczego (z wyłączeniem postępowania zabezpieczającego) umożliwiającego egzekwowanie od Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta świadczenia o wartości nominalnej (bez odsetek i zasądzonych kosztów) stanowiącej co najmniej 1% Skonsolidowanych Aktywów Grupy, nastąpiło prawomocne zajęcie komornicze lub została skierowana egzekucja, która nie została umorzona lub uchylona lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 120 (stu dwudziestu) dni od dnia uzyskania przez Emitenta lub przez podmiot z Grupy Emitenta informacji o jej rozpoczęciu, i w razie wniesienia środka zaskarżenia nie została we wskazanym powyżej terminie wstrzymana do czasu rozpatrzenia środka zaskarżenia.

n) Rozwiązanie Emitenta

Wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała Zgromadzenia Wspólników o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała o przeniesieniu siedziby Emitenta poza terytorium kraju, w którym Emitent ma siedzibę w Dniu Emisji lub wystąpi jedna z przyczyn dotyczących rozwiązania Emitenta wskazana w Kodeksie Spółek Handlowych.

o) Brak zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy

Emitent:

- (i) w terminie 14 (czternastu) dni od dnia złożenia uprawnionego żądania nie zwołał Zgromadzenia Obligatariuszy z terminem odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy przypadającym nie później niż 28 (dwadzieścia osiem) dni po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy pomimo prawidłowo złożonego żądania lub uniemożliwił w inny sposób zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy z zachowaniem powyższych terminów; lub
- (ii) w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikował na Stronie Internetowej protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

p) Obowiązki informacyjne

Emitent nie wykona lub nienależyte wykona swoje zobowiązanie do przekazania informacji zgodnie z pkt. 17 Warunków Emisji i takie naruszenie nie zostanie usunięte w ciągu 10 (dziesięć) Dni Roboczych od dnia wystąpienia danego zdarzenia.

q) Finansowanie rozwoju Grupy

Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta podejmie decyzję o przydziale obligacji lub zaciągnie jakiegokolwiek inne zobowiązanie finansowe od podmiotu spoza

*Warunki Emisji Obligacji serii L spółki DL Invest Group PM S.A.*

Grupy Emitenta, których termin wykupu/spłaty przypada przed Dniem Wykupu, chyba że środki pieniężne pozyskane w ten sposób zostaną w całości przeznaczone na rozwój Grupy Emitenta, przez co należy rozumieć działalność deweloperską, akwizycyjną i holdingową, która wpłynie na wzrost wartości aktywów trwałych Grupy Emitenta.

r) Bezwarunkowa opcja put

Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta podejmie decyzję o emisji obligacji, których warunki będą uprawniały wierzyciela do żądania wykupu/spłaty takiego zobowiązania bez spełnienia jakiegokolwiek warunku, z wyłączeniem pożyczek udzielonych przez podmioty z Grupy Emitenta na rzecz innych podmiotów z Grupy Emitenta (bezwarunkowa opcja put), przy czym uprawnienia wierzyciela do żądania od Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta wcześniejszego wykupu:

- (i) pod warunkiem akceptacji przez Emitenta lub Podmiot z Grupy Emitenta żądania wierzyciela, lub
- (ii) pod warunkiem pozornym, lub
- (iii) pod innym warunkiem, którego charakter prowadzi w rzeczywistości do umożliwienia wierzycielowi nieograniczonego żądania od Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta wcześniejszego wykupu,

uznaje się za zastrzeżenie dla wierzyciela bezwarunkowego żądania od Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta wcześniejszego ich wykupu. Powyższe nie dotyczy pozyskania finansowania rozwoju Grupy, o którym mowa w lit. q) powyżej.

s) Wcześniejszy wykup

Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta wykupi lub dokona nabycia w celu umorzenia lub podejmie decyzję o wcześniejszym wykupie innych obligacji o terminie zapadalności przypadającym po terminie zapadalności Obligacji, chyba że Emitent dokona równoczesnego wykupu wszystkich pozostających do wykupu obligacji o terminie wykupu przypadającym przed dniem wykupu wykupywanych/ nabywanych w celu umorzenia obligacji.

t) Udzielenie pożyczek na rzecz podmiotów niepowiązanych

Z wyłączeniem pożyczek o których mowa w lit. h) powyżej, Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta udzieli lub zobowiąże się do udzielenia pożyczek podmiotom nienależącym do Grupy w łącznej wartości przekraczającej 10 000 000,00 (słownie: dziesięć milionów) złotych, lub nabydzie obligacje lub inne dłużne papiery wartościowe emitowane przez podmioty nienależące do Grupy Emitenta w łącznej wartości przekraczającej 10 000 000,00 (słownie: dziesięć milionów) złotych.

u) Udzielenie poręczeń

Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta udzieli lub zobowiąże się do udzielenia poręczeń zabezpieczających zobowiązania podmiotów nienależących do Grupy.

v) Pozostałe zabezpieczenia

Emitent udzieli zabezpieczenia lub zobowiąże się do zabezpieczenia wykonania zobowiązania w inny sposób niż poprzez udzielenie poręczenia, ustanowienie hipoteki na jakiegokolwiek nieruchomości będącej jego własnością lub na przysługującym mu prawie użytkowania wieczystego, dla jakiegokolwiek podmiotu innego niż podmiot należący do

Warunki Emisji Obligacji serii L spółki DL Invest Group PM S.A.

Grupy, chyba, że zabezpieczenie związane będzie z działalnością deweloperską, akwizycyjną i holdingową Emitenta.

w) Wartość zabezpieczenia

Poziom Wskaźnika LTV na Dzień Weryfikacji będzie wyższy niż 80% (osiemdziesiąt procent) i Emitent nie doprowadzi do obniżenia poziomu Wskaźnika LTV w terminie i na zasadach przewidzianych w pkt. 15.8.2.

x) Orzeczenia sądowe i decyzje administracyjne

Zostanie wydane jedno lub wiele prawomocnych orzeczeń sądu (z wyłączeniem wydanych w ramach postępowania zabezpieczającego) lub decyzji administracyjnych skutkujących jednorazowo lub łącznie (w okresie kolejnych 12 miesięcy) obowiązkiem zapłaty przez Emitenta lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta świadczenia w kwocie przewyższającej 5% (pięć procent) Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Grupy i nie zostanie ono uregulowane w ciągu 7 dni po upływie terminu wymagalności.

y) Zmiana kontroli. Zmiany właścicielskie

Nastąpi jakiegokolwiek zmiany właścicielskiej wobec Emitenta według stanu na Dzień Warunkowego Przydziału, chyba że w wyniku takiej zmiany udział Pana Dominika Leszczyńskiego w kapitale zakładowym Emitenta pośrednio lub bezpośrednio będzie nie niższy niż 51% (pięćdziesiąt jeden procent) i Pan Dominik Leszczyński zachowa kontrolę nad Emitentem w rozumieniu MSSF 10.

z) Złożenie wniosku o wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO Catalyst

Do dnia 31 grudnia 2024 r. Emitent nie wystąpi z wnioskiem do GPW o wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO Catalyst

aa) Wycofanie Obligacji z obrotu w ASO Catalyst

Po wprowadzeniu do obrotu w ASO Catalyst, Obligacje zostaną wycofane z obrotu na żądanie Emitenta bądź na podstawie decyzji GPW.

bb) Nieustanowienie zabezpieczeń w terminie

Emitent przekroczył termin ustanowienia zabezpieczeń tj. w terminie przewidzianym w pkt. 15 Warunków Emisji nie doszło do wpisania Hipoteki w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1 oraz Nieruchomości 2.

13.3.4. Emitent zobowiązuje się do informowania (w sposób wskazany w pkt. 18.1 Warunków Emisji) Obligatariuszy, Administratora Hipoteki i Firmy Inwestycyjnej o jakimkolwiek przypadku wystąpienia zdarzeń opisanych w pkt. 13.1 i 13.2 Warunków Emisji niezwłocznie, ale nie później niż w kolejnym Dniu Roboczym po uzyskaniu przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu. Emitent zobowiązuje się do informowania (w sposób wskazany w pkt. 18.1 Warunków Emisji) Obligatariuszy, Administratora Hipoteki i Firmy Inwestycyjnej o jakimkolwiek przypadku wystąpienia zdarzeń opisanych w pkt. 13.3 Warunków Emisji, gdy zdarzenie takie trwać będzie co najmniej 5 (pięć) Dni Roboczych – nie później niż w kolejnym Dniu Roboczym po upływie takiego okresu 5 (pięć) Dni Roboczych od dnia wystąpienia zdarzenia.

13.3.5. Jeżeli stan faktyczny stanowiący Przypadek Naruszenia przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte w terminie 10 (dziesięć) Dni Roboczych od poinformowania o jego wystąpieniu (z uwzględnieniem technicznych możliwości usunięcia tych skutków), w sposób, o którym mowa w pkt. 13.3.4, o czym Emitent zawiadomi Obligatariuszy w sposób wskazany w pkt. 18.1 Warunków Emisji, wystąpienie takiego zdarzenia nie będzie uważane za stanowiące



*Warunki Emisji Obligacji serii L spółki DL Invest Group PM S.A.*

Przypadek Naruszenia stanowiący podstawę żądania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza. Za Przypadek Naruszenia nie będzie uważane także wystąpienie takiego zdarzenia, które spełnia chociażby jeden z następujących warunków (i) na wystąpienie takiego zdarzenia wyraziło zgodę Zgromadzenie Obligatariuszy w formie uchwały, (ii) pomimo wystąpienia takiego zdarzenia, Zgromadzenie Obligatariuszy podjęło uchwałę o braku zgody na składanie przez Obligatariuszy żądań Wcześniejszego Wykupu.

13.3.6. Procedura Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza:

- a) Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu w całości lub w części Obligacji posiadanych przez tego Obligatariusza tylko w przypadkach i na zasadach określonych poniżej.
- b) Obligatariusz uprawniony jest do złożenia Emitentowi żądania wykupu całości lub części Obligacji przed Dniem Wykupu w przypadku wystąpienia Przypadku Naruszenia.
- c) Obligatariusz składa Emitentowi pisemne żądanie Wcześniejszego Wykupu Obligacji ze wskazaniem zdarzenia stanowiącego Przypadek Naruszenia, na podstawie którego wnosi o Wcześniejszy Wykup („**Żądanie Wcześniejszego Wykupu**”).
- d) Żądanie Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza może zostać zgłoszone przez Obligatariusza od dnia, w którym Emitent zawiadomił lub powinien był zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt. 13.3.4 Warunków Emisji, do upływu 30 (trzydzieści) dni od dnia, w którym Obligatariusze zostali poinformowani przez Emitenta o wystąpieniu takiego Przypadku Naruszenia („**Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań**”);
- e) Zawiadomienie z żądaniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza powinno zostać przesłane przez Obligatariusza Emitentowi oraz właściwemu Podmiotowi Prowadzącemu Rachunek w formie pisemnej lub w formie elektronicznej (w rozumieniu art. 78<sup>1</sup> Kodeksu Cywilnego);
- f) Zawiadomienie z żądaniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza powinno wskazywać:
  - i. liczbę posiadanych przez Obligatariusza Obligacji objętych żądaniem Wcześniejszego Wykupu,
  - ii. odpowiednią trwającą okoliczność określoną w pkt. 13.3.1 lub 13.3.2 albo trwający Przypadek Naruszenia stanowiący podstawę żądania wykupu Obligacji przez Obligatariusza;
- g) Obligatariusz wraz z żądaniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza powinien przedstawić dokument potwierdzający zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania Wcześniejszego Wykupu;
- h) Emitent zobowiązany będzie dokonać Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza w terminie 30 (trzydzieści) dni od Dnia Zakończenia Przyjmowania Żądań.



*Warunki Emisji Obligacji serii L spółki DL Invest Group PM S.A.*

**13.4. Opcja Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta**

- 13.4.1. Emitent ma prawo, ale nie obowiązek, wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupywanych Obligacji) przed Dniem Wykupu („**Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta**”). W przypadku częściowego **Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta** Emitent może dokonywać tego Wcześniejszego Wykupu wielokrotnie.
- 13.4.2. Dniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta może być tylko i wyłącznie dzień wskazany, jako Dzień Płatności Odsetek, przy czym nie wcześniej niż 4. (czwarty) Dzień Płatności Odsetek.
- 13.4.3. W celu dokonywania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, Emitent ma obowiązek zawiadomić Obligatariuszy o takim Wcześniejszym Wykupie poprzez zamieszczenie stosownego zawiadomienia na Stronie Internetowej Emitenta nie później niż na 12 (dwanaście) Dni Roboczych przed proponowanym Dniem Wcześniejszego Wykupu. W zawiadomieniu o Wcześniejszym Wykupie na Żądanie Emitenta Emitent określi:
- a) Dzień Wcześniejszego Wykupu;
  - b) liczbę Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi.
- 13.4.4. W przypadku, gdy liczba Obligacji podlegająca Wcześniejszemu Wykupowi będzie mniejsza od liczby Obligacji określonej w zawiadomieniu Emitenta, o którym mowa w pkt. 13.4.3 Warunków Emisji, liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających Wcześniejszemu Wykupowi, zaokrąglona w dół do jednej Obligacji będzie podlegać zwiększeniu o jeden począwszy od Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była największa liczba Obligacji do Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była najmniejsza liczba Obligacji, aż do osiągnięcia stanu, w którym łączna liczba Obligacji podlegająca Wcześniejszemu Wykupowi będzie równa liczbie Obligacji określonej w zawiadomieniu.
- 13.4.5. W przypadku, gdy nie będzie możliwe zwiększenie liczby Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi w sposób opisany w pkt. 13.4.4 Warunków Emisji, w szczególności z uwagi na taką samą liczbę Obligacji zapisanych na co najmniej dwóch Rachunkach Obligacji w Dniu Ustalenia Praw, zwiększenie liczby Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi nastąpi w sposób losowy.
- 13.4.6. Z tytułu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta Emitent, poza Kwotą Wykupu oraz należną Kwotą Odsetek, nie przewidział dodatkowej premii z tego tytułu.

**14. ODSETKI OD OBLIGACJI**

**14.1. Sposób ustalenia wysokości oprocentowania**

- 14.1.1. Obligacje są oprocentowane. Wysokość Oprocentowania Obligacji jest zmienna i jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę. Podstawa Okresu Odsetkowego wynosi 365 dni.
- 14.1.2. Wysokość Marży jest równa sumie Marży Podstawowej i Marży Dodatkowej. Wysokość Marży obowiązująca w I Okresie Odsetkowym jest równa 5,50 p.p. (pięć i 50/100 punktów procentowych).
- 14.1.3. Wysokość Marży Podstawowej jest równa 5,00 p.p. (pięć i 00/100 punktów procentowych).
- 14.1.4. Marża Dodatkowa obowiązująca w danym Okresie Odsetkowym będzie każdorazowo wyznaczana w Dniu Ustalenia Odsetek w oparciu o wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto obowiązującego na ostatni Dzień Badania (tj. na dzień odpowiednio 30 czerwca lub 31 grudnia każdego roku kalendarzowego do Dnia Wykupu) wyznaczonego na podstawie ostatniego

Warunki Emisji Obligacji serii L spółki DL Invest Group PM S.A.

zatwierdzonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta oraz na podstawie stopnia zaawansowania procesu ustanowienia zabezpieczenia.

Macierz do wyznaczenia poziomu Marży Dodatkowej przedstawiono poniżej.

Wskaźnik Zadłużenia Netto →			
Zdarzenie dot. ustanowienia ↓ Hipoteki	≤0,6 (0%)	(0,6-0,65) (+0,7%)	>0,65 (+1,5%)
Złożono wniosek o wpis Hipoteki (+0,5%)	0,5%	1,2%	2,0%
Wpisano Hipotekę w dz. IV właściwej księgi wieczystej (0%)	0%	0,7%	1,5%

- 14.1.5. Obniżenie Marży Dodatkowej następuje na pisemny wniosek Emitenta skierowany do Agenta Kalkulacyjnego i będzie miało zastosowanie od kolejnego Okresu Odsetkowego pod warunkiem wystąpienia danego zdarzenia uprawniającego do obniżenia Marży Dodatkowej, o którym mowa w pkt 14.1.4, oraz złożenia takiego wniosku, najpóźniej w Dniu Ustalenia Odsetek dla takiego Okresu Odsetkowego.
- 14.1.6. Stopą Bazową jest wskaźnik EURIBOR® (Euro Interbank Offer Rate) dla 3-miesięcznych depozytów międzynarodowych wyrażonych w euro.
- a) W przypadku, gdy Stopa Bazowa dla Obligacji nie może być ustalona zgodnie z pkt. 14.1.6 w Dniu Ustalenia Stawki Oprocentowania ze względu na brak prawnej możliwości dalszego stosowania stopy procentowej EURIBOR®, Stopa Bazowa dla Obligacji emitowanych w EUR zostanie ustalona jako stawka referencyjna €STR, która jest ustalana przez Europejski Bank Centralny albo inna stawka referencyjna opracowana przez Administratora Wskaźników Referencyjnych zgodnie z procedurą, o której mowa w art. 28 ust. 1 Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych.
- 14.1.7. Agent Kalkulacyjny będzie dokonywał ustalenia Stopy Bazowej oraz będzie obliczał Kwoty Odsetek od jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy nie później niż w Dniu Roboczym następującym po Dniu Ustalenia Odsetek. Wszelkie ustalenia i obliczenia zostaną dokonane przez Agenta Kalkulacyjnego w sposób oraz według zasad określonych w Warunkach Emisji.
- 14.1.8. Stopa Bazowa ustalona przez Agenta Kalkulacyjnego dla danego Okresu Odsetkowego (z wyjątkiem konieczności usunięcia technicznych omyłek kalkulacyjnych Agenta Kalkulacyjnego) jest ostateczna i nie podlega zmianie, niezależnie od jakichkolwiek okoliczności mających miejsce po jej ustaleniu (w szczególności na skutek przywrócenia w trakcie tego Okresu Odsetkowego możliwości ustalenia dotychczasowej Stopy Bazowej).
- 14.1.9. W przypadku gdy ustalona Stopa Bazowa będzie mniejsza niż zero, dla potrzeb obliczenia Kwoty Odsetek przyjmuje się, że Stopa Bazowa wynosi zero.
- 14.1.10. W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być określona zgodnie z powyższymi zasadami, zostanie ona ustalona na poziomie ostatniej obowiązującej Stopy Bazowej w Okresie Odsetkowym bezpośrednio poprzedzającym Dzień Ustalenia Odsetek.

*Warunki Emisji Obligacji serii L spółki DL Invest Group PM S.A.*

- 14.1.11. Agent Kalkulacyjny nie będzie ponosił odpowiedzialności za żadne szkody, koszty ani straty poniesione przez jakiegokolwiek osoby, wynikające z wykonania lub niewykonania czynności Agent Kalkulacyjnego, w szczególności z powodu niewłaściwego określenia lub nieokreślenia wskaźnika alternatywnego, o którym mowa w pkt. 14.1.6 lit. a) powyżej, lub Stopy Bazowej, chyba że są one bezpośrednio spowodowane jego rażącym niedbalstwem (nie dotyczy odpowiedzialności za czynności związane z wyborem, określeniem lub stosowaniem Wskaźnika Alternatywnego) lub winą umyślną (w każdym przypadku).
- 14.2. Naliczanie Odsetek
- 14.2.1. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy.
- 14.2.2. Odsetki naliczane będą począwszy od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, tj. Dnia Warunkowego Przydziału (włącznie z tym dniem) do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).
- 14.2.3. W przypadku, gdy Kwota Odsetek naliczana ma być za okres krótszy niż pełny Okres Odsetkowy, będzie ona obliczana w oparciu o rzeczywistą liczbę dni w tym okresie licząc od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie z tym dniem), albo od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego (włącznie z tym dniem) w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego, do Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).
- 14.2.4. Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, z zastrzeżeniem, że w przypadku opóźnienia w zapłacie Kwoty Wykupu Obligatariuszowi będą przysługiwały ustawowe odsetki za opóźnienie od niezapłaconej części Kwoty Wykupu. W żadnym przypadku kwota jakichkolwiek odsetek kapitałowych z tytułu Obligacji nie ulegnie kapitalizacji i nie będą naliczane odsetki kapitałowe od takiej kwoty odsetek kapitałowych. Po Dniu Wcześniejszego Wykupu wykupione Obligacje nie są oprocentowane.
- 14.3. Termin i sposób wypłaty Odsetek
- 14.3.1. Kwota Odsetek będzie wypłacana z dołu w Dniach Płatności Odsetek, przy czym jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie Dniem Roboczym, Kwota Odsetek zostanie wypłacona w najbliższym Dniu Roboczym następującym po Dniu Płatności Odsetek. W takim wypadku Obligatariuszowi nie będą przysługiwały odsetki za opóźnienie lub zwłokę w dokonaniu płatności lub jakiegokolwiek inne dodatkowe płatności.
- 14.3.2. Płatności Kwot Odsetek dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności. W związku z powyższym miejscem spełnienia świadczenia w postaci Kwoty Odsetek jest siedziba Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na który spełniane jest powyższe świadczenie.

*Warunki Emisji Obligacji serii L spółki DL Invest Group PM S.A.*

14.4. Okresy Odsetkowe oraz Dni Płatności Odsetek

14.4.1. Okresy Odsetkowe oraz Dni Płatności Odsetek zostały wskazane w tabeli poniżej:

Okres odsetkowy	Początek Okresu Odsetkowego	Dzień ustalenia praw do odsetek	Koniec Okresu Odsetkowego i Dzień Płatności Odsetek	Liczba dni w okresie odsetkowym
1.	14 lutego 2024 r.	10 maja 2024 r.	14 maja 2024 r.	90
2.	14 maja 2024 r.	12 sierpnia 2024 r.	14 sierpnia 2024 r.	92
3.	14 sierpnia 2024 r.	12 listopada 2024 r.	14 listopada 2024 r.	92
4.	14 listopada 2024 r.	12 lutego 2025 r.	14 lutego 2025 r.	92
5.	14 lutego 2025 r.	12 maja 2025 r.	14 maja 2025 r.	89
6.	14 maja 2025 r.	12 sierpnia 2025 r.	14 sierpnia 2025 r.	92
7.	14 sierpnia 2025 r.	12 listopada 2025 r.	14 listopada 2025 r.	92
8.	14 listopada 2025 r.	12 lutego 2026 r.	14 lutego 2026 r.	92
9.	14 lutego 2026 r.	12 maja 2026 r.	14 maja 2026 r.	89
10.	14 maja 2026 r.	12 sierpnia 2026 r.	14 sierpnia 2026 r.	92
11.	14 sierpnia 2026 r.	12 listopada 2026 r.	14 listopada 2026 r.	92
12.	14 listopada 2026 r.	11 lutego 2027 r.	14 lutego 2027 r.	92

14.4.2. W przypadku Wcześniejszego Wykupu, Odsetki od Obligacji będących przedmiotem Wcześniejszego Wykupu wypłacane są w Dniu Wcześniejszego Wykupu.

14.5. Wysokość Kwoty Odsetek

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

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

gdzie:

- KO - oznacza zaokrągloną do drugiego miejsca po przecinku Kwotę Odsetek za dany Okres Odsetkowy od jednej Obligacji,
- N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji w danym Okresie Odsetkowym,
- O - oznacza Oprocentowanie w ujęciu rocznym,
- n - oznacza liczbę dni w Okresie Odsetkowym.

14.5.2. Kwotę Odsetek oblicza się i podaje po zaokrągleniu matematycznym do dwóch miejsc po przecinku.

14.5.3. Agent Kalkulacyjny będzie dokonywał ustalenia Oprocentowania oraz będzie obliczał Kwoty Odsetek od jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy nie później niż w Dniu Roboczym następującym po Dniu Ustalenia Odsetek. Wszelkie ustalenia i obliczenia zostaną dokonane przez Agenta Kalkulacyjnego w sposób oraz według zasad określonych w Warunkach Emisji.

*Warunki Emisji Obligacji serii L spółki DL Invest Group PM S.A.*

**15. ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z OBLIGACJI**

- 15.1. W chwili rozpoczęcia emisji Obligacji, wierzytelności z Obligacji będą niezabezpieczone.
- 15.2. Rejestracja Obligacji w KDPW może nastąpić przed ustanowieniem wszystkich zabezpieczeń określonych w niniejszych Warunkach Emisji rozumianych jako dokonanie odpowiednich wpisów w dziale IV ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości 1 i Nieruchomości 2. Terminy i warunki dotyczące ustanowienia zabezpieczeń Obligacji zostały wskazane poniżej.
- 15.3. Stosownie do art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach Emitent zawarł w dniu 11 grudnia 2023 r. umowę z Administratorem Hipoteki, na mocy której Administrator Hipoteki będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu lecz na rachunek Obligatariuszy.
- 15.4. Roszczenia Obligatariuszy wobec Emitenta, wynikające z Obligacji i związane z emisją Obligacji będą zabezpieczone Hipoteką, która w równym stopniu i z docelowo (tj. do 30 czerwca 2025 r.) najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) będzie zabezpieczać wszystkie roszczenia wynikające z obligacji emitowanych w ramach Programu, do kwoty 12 000 000,00 (dwanaście milionów 00/100) euro (suma hipoteki) tj. do kwoty nie niższej niż 120% maksymalnej wartości obligacji oferowanych w ramach Programu.
- 15.5. **Hipoteka umowna na Przedmiocie Hipoteki 1 – Hipoteka 1**
- 15.5.1. Spółka M Projekt Gliwice Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach będąca na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji użytkownikiem wieczystym Nieruchomości 1 złożyła w dniu 30 stycznia 2024 r. oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu na rzecz Administratora Hipoteki hipoteki umownej zabezpieczającej roszczenia właścicieli obligacji emitowanych w ramach Programu (w tym roszczenia Obligatariuszy z tytułu Obligacji) wobec Emitenta z tytułu emisji obligacji w ramach Programu do kwoty (suma hipoteki) 12 000 000,00 (dwanaście milionów 00/100) euro i która to hipoteka docelowo zostanie wpisana w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1 z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) („Hipoteka 1”). Wypis aktu notarialnego zawierającego oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki 1 został przekazany Administratorowi Hipoteki.
- 15.5.2. Emitent zobowiązuje się spowodować, że nie później niż w Dniu Warunkowego Przydziału, M Projekt Gliwice Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach (a w razie zbycia Przedmiotu Hipoteki 1 – każdy nowy użytkownik wieczysty Nieruchomości 1) ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego podda się egzekucji z Przedmiotu Hipoteki 1 co do obowiązku zapłaty kwoty do 120% łącznej wartości nominalnej emitowanych Obligacji serii L, w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, przy czym Administrator Hipoteki będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2032 r. („Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Użytkownika Wieczystego Nieruchomości 1”). Z chwilą spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji wygasa uprawnienie Administratora Hipoteki do wystąpienia z wnioskiem o nadanie danemu Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez Użytkownika Wieczystego Nieruchomości 1 klauzuli wykonalności. Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Użytkownika Wieczystego Nieruchomości 1 zostanie złożone na rzecz Administratora Hipoteki działającego w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy. Wypis aktu notarialnego zawierającego Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Użytkownika Wieczystego Nieruchomości 1 zostanie przekazany Administratorowi Hipoteki w ciągu 5 Dni Roboczych od złożenia tego oświadczenia.

*Warunki Emisji Obligacji serii L spółki DL Invest Group PM S.A.*

**15.5.3. Obciążenia istniejące na Przedmiocie Hipoteki 1**

Na dzień sporządzenia Warunków Emisji w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1 wpisana jest na prawie użytkowania wieczystego, własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności hipoteka umowna do sumy 10.000.000,00 EUR (dziesięć milionów euro) na rzecz osoby fizycznej, na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu umowy pożyczki, na które składa się spłata pożyczki wraz z odsetkami oraz przyznanymi kosztami postępowania, jak również innymi roszczeniami o świadczenia uboczne, wynikające z umowy pożyczki zawartej dnia 5 grudnia 2023 roku („Istniejąca hipoteka na Nieruchomości 1”).

W dniu 30 stycznia 2023 r. spółka M Projekt Gliwice Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach skierowała wniosek wieczystoksięgowy o wykreślenie Istniejącej hipoteki na Nieruchomości 1 posiadając zgodę wierzyciela hipotecznego na jej wykreślenie.

W dniu 30 stycznia 2024 r. na żądanie M Projekt Gliwice Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach za pośrednictwem systemu teleinformatycznego złożony został wniosek wieczystoksięgowy do Sądu Rejonowego w Gliwicach o dokonanie wpisu Hipoteki 1, co potwierdzone zostało odpowiednią wzmianką w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1.

**15.5.4. Termin ustanowienia zabezpieczenia – Hipoteka 1**

Hipoteka 1 zostanie ustanowiona na najwyższym (pierwszym) miejscu hipotecznym w terminie do 30 czerwca 2025 r. Przez ustanowienie Hipoteki 1 rozumie się dokonanie odpowiedniego wpisu w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1.

**15.5.5. Wycena przedmiotu zabezpieczenia – Przedmiot Hipoteki 1**

Zgodnie z art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach Emitent poddał Przedmiot Hipoteki 1 wycenie uprawnionego biegłego. Podmiot dokonujący wyceny posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny przedmiotu zabezpieczenia, oraz zachowuje bezstronność i niezależność.

Uprawniony rzeczoznawca majątkowy (Avison Young, w imieniu i na rzecz którego działała Monika Bronicka MRICS (Rzecznik Majątkowy 4454), Marta Marat (Rzecznik Majątkowy 7428) oraz Dariusz Kraszewski (Rzecznik Majątkowy 6116)) wycenił Przedmiot Hipoteki 1 na kwotę 32 261 000,00 (trzydzieści dwa miliony dwieście sześćdziesiąt jeden tysięcy 00/100) zł. Wycena została potwierdzona „Operatem szacunkowym Nieruchomości gruntowej zabudowanej w Gliwicach” z dnia 23 października 2023 r., której skrót stanowi Załącznik nr 2 do Warunków Emisji („Skrót Wyceny 1”). Wycena nie stanowi gwarancji, że w razie zaistnienia takiej potrzeby Przedmiot Hipoteki 1 zostanie sprzedany po tej cenie.

**15.6. Hipoteka umowna na Przedmiocie Hipoteki 2 – Hipoteka 2**

**15.6.1.** DL Invest Group II Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach będąca na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji właścicielem Nieruchomości 2 złożyła w dniu 30 stycznia 2024 r. oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu na rzecz Administratora Hipoteki hipoteki umownej zabezpieczającej roszczenia właścicieli obligacji emitowanych w ramach Programu (w tym roszczenia Obligatariuszy serii L) wobec Emitenta z tytułu emisji obligacji w ramach Programu do kwoty (suma hipoteki) 12 000 000,00 (dwanaście milionów 00/100) euro i która to hipoteka docelowo zostanie wpisana w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 2 z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) („Hipoteka 2”). Wypis aktu notarialnego zawierającego oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki 2 został przekazany Administratorowi Hipoteki.



*Warunki Emisji Obligacji serii L spółki DL Invest Group PM S.A.*

15.6.2. Emitent zobowiązuje się spowodować, że nie później niż w Dniu Warunkowego Przydziału, DL Invest Group II Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego podda się egzekucji z Przedmiotu Hipoteki 2 co do obowiązku zapłaty kwoty do 120% łącznej wartości nominalnej emitowanych Obligacji serii L w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji serii L, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji serii L, przy czym Administrator Hipoteki będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2032 r. („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Właściciela Nieruchomości 2**”). Z chwilą spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu obligacji wyemitowanych w ramach Programu, w tym Obligacji, wygasa uprawnienie Administratora Hipoteki do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez Właściciela Nieruchomości 2 klauzuli wykonalności. Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Właściciela Nieruchomości 2 zostanie złożone na rzecz Administratora Hipoteki działającego w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy. Wypis aktu notarialnego zawierającego Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Właściciela Nieruchomości 2 zostanie przekazany Administratorowi Hipoteki w ciągu 5 Dni Roboczych od złożenia tego oświadczenia.

15.6.3. Obciążenia istniejące na Nieruchomości 2

Na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 2 wpisana jest hipoteka umowna do sumy 10.000.000,00 EUR (dziesięć milionów euro) na rzecz osoby fizycznej, na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu umowy pożyczki, na które składa się spłata pożyczki wraz z odsetkami oraz przyznanymi kosztami postępowania, jak również innymi roszczeniami o świadczenia uboczne, wynikające z umowy pożyczki zawartej dnia 05 grudnia 2023 roku („**Istniejąca hipoteka na Nieruchomości 2**”).

W dniu 30 stycznia 2023 r. spółka DL Invest Group II Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach skierowała wniosek wieczystoksięgowy o wykreślenie Istniejącej hipoteki na Nieruchomości 2 posiadając zgodę wierzyciela hipotecznego na jej wykreślenie.

W dniu 30 stycznia 2024 r. na żądanie DL Invest Group II Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach za pośrednictwem systemu teleinformatycznego złożony został wniosek wieczystoksięgowy do Sądu Rejonowego w Zawierciu o dokonanie wpisu Hipoteki 2 w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 2, co potwierdzone zostało odpowiednią wzmianką w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 2.

15.6.4. Termin ustanowienia zabezpieczenia – Hipoteka 2

Hipoteka 2 zostanie ustanowiona na najwyższym (pierwszym) miejscu hipotecznym w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 2 w terminie do 30 czerwca 2025 r. Przez ustanowienie zabezpieczenia rozumie się dokonanie odpowiedniego wpisu w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 2.

15.6.5. Wycena przedmiotu zabezpieczenia – Przedmiot Hipoteki 2

Zgodnie z art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach Emitent poddał Przedmiot Hipoteki 2 wycenie uprawnionego biegłego. Podmiot dokonujący wyceny posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny przedmiotu zabezpieczenia, oraz zachowuje bezstronność i niezależność.

Uprawniony rzeczoznawca majątkowy (mgr inż. Magdalenę Padzik-Majrowską (Rzeczoznawca Majątkowy 4620)) wycenił Przedmiot Hipoteki 2 na kwotę 11 800 000,00 zł (jedenaście milionów osiemset tysięcy złotych 00/100). Wycena została potwierdzona „Operatem



*Warunki Emisji Obligacji serii L spółki DL Invest Group PM S.A.*

szacunkowym określającym wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej, działka ew. 8327/1, KW nr CZ1Z/00046211/8, położonej w Siewierzu, gmina Siewierz, powiat będziński” z dnia 20 lipca 2023 r. której skrót stanowi Załącznik nr 3 do Warunków Emisji („Skrót Wyceny 2”). Wycena nie stanowi gwarancji, że w razie zaistnienia takiej potrzeby Przedmiot Hipoteki 2 zostanie sprzedany po tej cenie.

15.7. Opis sposobu zaspokojenia z Przedmiotu Hipoteki

- 15.7.1. W przypadku braku spełnienia (całości lub w części), zgodnie z Warunkami Emisji, zobowiązań wynikających z Obligacji, Administrator Hipoteki, w miarę możliwości w uzgodnieniu z Obligatariuszami, przystąpi do zaspokojenia wierzytelności przysługujących Obligatariuszom. Administrator Hipoteki może podjąć czynności zmierzające do zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy na podstawie zawiadomienia uzyskanego od Obligatariusza w tym przedmiocie, chyba, że Administrator Hipoteki wcześniej uzyska taką informację we własnym zakresie.
- 15.7.2. W związku z powyższym, Administrator Hipoteki zawiadomi Emitenta o powzięciu informacji o niespełnieniu zobowiązań z tytułu Obligacji i wyznaczy mu termin 21 (dwadzieścia jeden) Dni Roboczych na podjęcie stosownych czynności prowadzących do zaspokojenia zobowiązań z tytułu Obligacji. Po upływie wyznaczonego terminu, w razie niewykonania czynności przez Emitenta, Administrator Hipoteki przystąpi do czynności zmierzających do zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy z Przedmiotu Hipoteki.
- 15.7.3. Zaspokojenie roszczeń z Przedmiotu Hipoteki będzie dokonywane zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji oraz odpowiednimi przepisami prawa powszechnie obowiązującego w Rzeczypospolitej Polskiej, w tym przepisami Kodeksu postępowania cywilnego.
- 15.7.4. Administrator Hipoteki działając w imieniu własnym, lecz na rzecz Obligatariuszy zainicjuje przed właściwym sądem postępowanie cywilne celem uzyskania tytułu wykonawczego będącego podstawą wszczęcia postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone przez komornika w oparciu o przepisy części III Kodeksu postępowania cywilnego (postępowanie egzekucyjne) i będzie zmierzać do zajęcia nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia, licytacji przedmiotu zabezpieczenia oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji przedmiotu zabezpieczenia między Obligatariuszy.
- 15.7.5. Wszelkie kwoty otrzymane przez Administratora Hipoteki w wyniku dochodzenia zaspokojenia z zabezpieczeń zostaną wykorzystane na poczet zabezpieczonych wierzytelności w następującej kolejności:
  - a. Kwota Wykupu wynikająca z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,
  - b. Kwota Odsetek wynikających z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,
  - c. odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,
  - d. inne wierzytelności.

Kwoty otrzymane przez Administratora Hipoteki w wyniku dochodzenia zaspokojenia z zabezpieczeń zostaną niezwłocznie po ich uzyskaniu proporcjonalnie rozdzielone na poczet wierzytelności wynikających z wszystkich wyemitowanych i niewykupionych obligacji w ramach Programu zgodnie z kolejnością, o której mowa w lit. a)-d) powyżej, przy czym spełnienie świadczenia będzie następowało w walucie, w jakiej dane obligacje zostały wyemitowane. Przeliczenie kursów walut będzie następowało zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa na zasadach ogólnych.

*Warunki Emisji Obligacji serii L spółki DL Invest Group PM S.A.*

15.7.6. W przypadku, gdy kwota środków pieniężnych uzyskanych przez Administratora Hipoteki w toku egzekucji z Przedmiotu Hipoteki będzie wyższa od wymagalnych zobowiązań wynikających z Obligacji, Administrator Hipoteki będzie uprawniony zatrzymać takie środki do czasu całkowitej spłaty przez Emitenta wszelkich wierzytelności z tytułu obligacji wyemitowanych w ramach Programu. Niezwłocznie, przy czym nie później niż w terminie 3 Dni Roboczych po dokonaniu terminowej całkowitej spłaty przez Emitenta wszelkich wierzytelności z tytułu obligacji wyemitowanych w ramach Programu, Administrator Hipoteki zwróci środki, o których mowa w zdaniu poprzednim, na rachunek bankowy podmiotu, od którego środki te zostały wyegzekwowane.

15.8. Cykliczna weryfikacja wyceny wartości Przedmiotu Hipoteki

15.8.1. Do dnia wykupu wszystkich obligacji wyemitowanych w ramach Programu, Emitent zobowiązany jest do przedkładania Firmie Inwestycyjnej cyklicznej wyceny Przedmiotu Hipoteki w formie operatu szacunkowego przygotowanego przez niezależnego rzeczoznawcę zaakceptowanego przez NS, nie rzadziej jednak niż raz na 12 miesięcy, nie później niż w terminie 6 miesięcy od zakończenia roku obrotowego („Cykliczna Wycena”), przy czym pierwsza Cykliczna Wycena powinna być przedłożona Firmie Inwestycyjnej nie później niż w dniu 31 grudnia 2024 r.

15.8.2. Jeżeli według stanu na dzień 30 czerwca 2025 roku („Dzień Weryfikacji”) łączna wartość nominalna pozostających do wykupu obligacji wyemitowanych w ramach Programu będzie wyższa niż 80% wartości Przedmiotu Hipoteki określonej w operacie (operatach) szacunkowych przygotowanych przez niezależnych rzeczoznawców zaakceptowanych przez NS, sporządzonych na dzień przypadający nie wcześniej niż 30 dni przed Dniem Weryfikacji („Wskaźnik LTV”), Emitent dokona w terminie 30 dni od Dnia Weryfikacji:

- i. Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta takiej liczby obligacji wyemitowanych w ramach Programu, aby łączna wartość obligacji pozostających do wykupu po takim Wcześniejszym Wykupie pozwalała na zachowanie Wskaźnika LTV na poziomie maksymalnie 80%, lub
- ii. spowoduje ustanowienie dodatkowego zabezpieczenia w formie hipoteki umownej na prawie własności lub prawie użytkowania wieczystego innej nieruchomości z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) („Hipoteka Uzupełniająca”), w taki sposób, aby łączna wartość nominalna pozostających do wykupu obligacji wyemitowanych w ramach Programu była nie wyższa niż 80% łącznej wartości Przedmiotu Hipoteki i wartości przedmiotu Hipoteki Uzupełniającej określonych w operatach szacunkowych przygotowanych przez niezależnych rzeczoznawców zaakceptowanych przez NS, sporządzonych na dzień przypadający nie wcześniej niż 30 dni przed Dniem Weryfikacji.

Do wyznaczenia Wskaźnika LTV dla obligacji emitowanych w EUR przyjmuje się ich równowartość wyrażoną w złotych przeliczoną wg średniego kursu NBP z Dnia Weryfikacji.

15.8.3. Jeżeli według stanu na Dzień Weryfikacji Wskaźnik LTV będzie niższy niż 80%, na pisemny wniosek Emitenta Administrator Hipoteki będzie zobowiązany do wydania w terminie nie dłuższym niż 3 Dni Robocze zgody na wykreślenie hipoteki obciążającej Przedmiot Hipoteki lub jego wydzieloną część albo zgody na bezciężarowe odłączenie części Przedmiotu Hipoteki z aktualnej księgi wieczystej pod warunkiem, że po zwolnieniu takiej części zabezpieczenia obligacji wyemitowanych w ramach Programu poziom Wskaźnika LTV wyznaczony w oparciu o wartość Przedmiotu Hipoteki pozostającej zabezpieczeniem obligacji wyemitowanych w ramach Programu będzie nie wyższy niż 80%.

*Warunki Emisji Obligacji serii L spółki DL Invest Group PM S.A.*

15.9. W celu sprawniejszego dochodzenia roszczeń Obligatariuszy, Emitent w terminie do Dnia Warunkowego Przydziału ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego podda się obowiązowi zapłaty kwoty do 150% łącznej wartości nominalnej emitowanych Obligacji serii L tj. do kwoty 3 749 850 EUR (trzy miliony siedemset czterdzieści dziewięć tysięcy osiemset pięćdziesiąt euro) w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, a także wszelkich kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, przy czym Administrator Hipoteki będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2032 r. Z chwilą spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji wygasa uprawnienie Administratora Hipoteki do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta klauzuli wykonalności. Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta zostanie złożone na rzecz Administratora Hipoteki, który będzie działał w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy.

**16. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY**

16.1. Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji lub z Obligacji objętych tym samym kodem w rozumieniu art. 55 ust. 2 Ustawy o Obrocie. Kompetencje oraz zasady organizacji, w tym zwoływania, odbywania i działania Zgromadzenia Obligatariuszy, a także podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy reguluje Ustawa o Obligacjach, Warunki Emisji oraz Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy, stanowiący Załącznik nr 1 do Warunków Emisji.

16.2. Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy. W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji.

**17. OBOWIĄZKI INFORMACYJNE**

17.1. Stosownie do obowiązujących przepisów, Emitent będzie publikował Sprawozdania Finansowe na Stronie Internetowej Emitenta oraz w przyszłości zgodnie z obowiązującymi Emitenta postanowieniami Regulaminu ASO dotyczącymi przekazywania raportów okresowych w terminach tam określonych. W terminach właściwych dla publikacji Sprawozdań Finansowych dotyczących Emitenta, Emitent publikować będzie również właściwe Sprawozdania Finansowe dotyczące Grupy Emitenta. Emitent będzie publikował na Stronie Internetowej Emitenta również wszelkie inne informacje i dokumenty, które Emitent – jako emitent obligacji – obowiązany jest przekazywać Obligatariuszom lub do publicznej wiadomości zgodnie z przepisami prawa powszechnie obowiązującego lub w przyszłości Regulacjami Catalyst – w terminach tam wskazanych.

17.2. Emitent będzie publikował na Stronie Internetowej Emitenta nie później niż w terminie 45 dni od ostatniego dnia kwartału kalendarzowego, oświadczenie o spełnieniu lub niespełnieniu warunków wskazanych w pkt. 13.3.3. Warunków Emisji za okres danego kwartału kalendarzowego („Oświadczenie Zgodności”).

17.3. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na Stronie Internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach, Emitent będzie przekazywać w formie drukowanej Firmie Inwestycyjnej pełniącej funkcję Agenta Dokumentacyjnego – w terminie nie dłuższym niż 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na Stronie Internetowej Emitenta.

**18. ZAWIADOMIENIA**

18.1. Bez uszczerbku dla wszelkich dodatkowych wymogów przewidzianych przez bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa, Regulacje KDPW lub Regulacje Catalyst, wszelkie zawiadomienia i informacje kierowane przez Emitenta do Obligatariuszy będą publikowane na Stronie Internetowej Emitenta, z wyłączeniem sytuacji odrębnie uregulowanych w Memorandum Informacyjnym.

*Warunki Emisji Obligacji serii L spółki DL Invest Group PM S.A.*

18.2. Wszelkie zawiadomienia skierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres siedziby Emitenta wraz ze Świadectwem Depozytowym lub innym dokumentem potwierdzającym zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza na dzień sporządzenia zawiadomienia.

**19. ZMIANA TREŚCI WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI**

19.1. Do Dnia Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji poprzez udostępnienie Inwestorom aneksu do Warunków Emisji. Inwestorom, którzy złożyli Zapis przysługujące będzie prawo do uchylenia się od skutków złożonego oświadczenia woli w terminie 2 Dni Roboczych od dnia zawiadomienia. Powyższe uprawnienie nie będzie przysługiwać Inwestorom w przypadku, gdy zmiana Warunków Emisji związana będzie jedynie ze zmianą harmonogramu Oferty Obligacji.

19.2. Po Dniu Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji wyłącznie w zakresie zmiany podmiotu pełniącego funkcję Administratora Hipoteki, z tym zastrzeżeniem, iż zmiana w zakresie Administratora Hipoteki jest skuteczna z chwilą dokonania stosownej aktualizacji wszystkich ustanowionych zabezpieczeń na moment powołania nowego Administratora Hipoteki, w tym w szczególności złożenia na rzecz nowo powołanego Administratora Hipoteki przez Emitenta Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta na warunkach wskazanych w niniejszych Warunkach Emisji Obligacji.

19.3. Sprostowanie niedokładności, błędów pisarskich albo rachunkowych lub innych oczywistych omyłek nie stanowi zmiany Warunków Emisji. Tym samym Emitent jest uprawniony do korekty treści Warunków Emisji w zakresie, o którym mowa w niniejszym punkcie, bez zgody Obligatariuszy.

19.4. Każda inna zmiana Warunków Emisji po Dniu Emisji wymaga zawarcia jednobrzmiących porozumień zawartych przez Emitenta z każdym z Obligatariuszy lub uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy oraz zgody Emitenta.

**20. PRZEDAWNIE ZOBOWIĄZAŃ Z OBLIGACJI**

20.1. Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się po upływie 10 (dziesięć) lat, zgodnie z art. 14 Ustawy o Obligacjach.

**21. OPODATKOWANIE**

21.1. Emitent nie składa żadnych oświadczeń odnoszących się do indywidualnych kwestii podatkowych związanych z płatnościami lub otrzymywaniem środków finansowych związanych z Obligacjami. Jest wskazane, aby każdy Inwestor rozważający objęcie lub nabycie Obligacji lub Obligatariusz zasięgnął porady profesjonalnego konsultanta z zakresu podatków.

**22. PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA**

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

**23. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

23.1. W sprawach związanych z Obligacjami, Firma Inwestycyjna działa wyłącznie jako pełnomocnik Emitenta i nie ponosi żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Kwoty Odsetek oraz Kwoty Wykupu Obligacji, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji.

23.2. W sprawach związanych z Obligacjami, Agent Płatniczy, Agent Kalkulacyjny, Firma Inwestycyjna oraz Administrator Hipoteki działają wyłącznie w zakresie wynikającym z umów zawartych z Emitentem i nie

*Warunki Emisji Obligacji serii L spółki DL Invest Group PM S.A.*

ponoszą żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy za zobowiązania Emitenta wynikające z Obligacji ani za skuteczność dochodzenia roszczeń Obligatariuszy wobec Emitenta.

- 23.3. Agent Płatniczy, Agent Kalkulacyjny, Firma Inwestycyjna ani Administrator Hipoteki nie dokonują weryfikacji lub oceny ryzyka Emitenta oraz ryzyka inwestycji w Obligacje.
- 23.4. W przypadku gdy jakiegokolwiek postanowienia Warunków Emisji dotyczące wypłaty świadczeń pieniężnych okażą się być sprzeczne z Regulacjami KDPW, pierwszeństwo przed stosowaniem postanowień Warunków Emisji w tym zakresie mają odpowiednie Regulacje KDPW.

**24. ZAŁĄCZNIKI**

- 24.1. Załączniki do niniejszych Warunków Emisji wraz z wszelkimi ewentualnymi późniejszymi zmianami stanowią ich integralną część.
- 24.2. Załącznikami do Warunków Emisji są:

Załącznik nr 1 - Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy;

Załącznik nr 2 - Skróty Wyceny 1.

Załącznik nr 3 - Skróty Wyceny 2.

Katowice, dnia 1 lutego 2024 r.

W imieniu **DL Invest Group PM S.A.** (Emitent)

*(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)*



Podpisany elektronicznie przez  
Wierginia Leszczyńska  
01.02.2024  
8:08:21 +0100

Podpis: \_\_\_\_\_

Imię i nazwisko: Wierginia Leszczyńska

Stanowisko: Prezes Zarządu



Podpisany elektronicznie przez  
Tomasz Brodzki  
01.02.2024  
8:09:59 +0100

Podpis: \_\_\_\_\_

Imię i nazwisko: Tomasz Brodzki

Stanowisko: Wiceprezes Zarządu ds. realizacji  
inwestycji

Załącznik nr 1 - Warunki Emisji Obligacji serii L spółki DL Invest Group PM S.A.

Załącznik nr 1 do Warunków Emisji

## REGULAMIN ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

### Postanowienia Ogólne

#### § 1

1. Niniejszy Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy („Regulamin”) znajduje zastosowanie do Obligacji serii L wyemitowanych przez DL Invest Group PM S.A. z siedzibą w Katowicach na podstawie uchwały Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 1 lutego 2024 r. w sprawie emisji obligacji serii L wraz z uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 30 stycznia 2024 roku w sprawie emisji obligacji przez Spółkę.
2. Wyrażenia pisane w Regulaminie wielką literą, a wprost w nim niezdefiniowane, mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.
3. W przypadku, rozbieżności pomiędzy Regulaminem Zgromadzenia Obligatariuszy a Ustawą o Obligacjach lub Warunkami Emisji decydują postanowienia odpowiednio Ustawy o Obligacjach i Warunków Emisji.

#### § 2

Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji lub z Obligacji objętych tym samym kodem w rozumieniu art. 55 ust. 2 Ustawy o Obrocie („Obligacje”).

### Zwoływanie Zgromadzenia Obligatariuszy

#### § 3

1. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje Emitent:
  - a) z zastrzeżeniem ust. 2 poniżej, na żądanie Obligatariusza lub Obligatariuszy reprezentujących przynajmniej 1/10 łącznej wartości nominalnej Obligacji, z wyłączeniem Obligacji posiadanych przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o rachunkowości oraz Obligacji umorzonych („Skorygowana Łączna Wartość Nominalna Obligacji”); albo
  - b) z własnej inicjatywy.
2. Zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy w celu przeprowadzenia głosowania nad uchwałą, o której mowa w pkt. 13.3.5 zdanie drugie Warunków Emisji może żądać każdy z Obligatariuszy.
3. Żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy składa się Emitentowi na piśmie lub w postaci elektronicznej wraz z uzasadnieniem.
4. Jeżeli w terminie 14 (czternaście) dni od dnia przedstawienia Emitentowi żądania, o którym mowa w ust. 3 powyżej, Zgromadzenie Obligatariuszy nie zostanie zwołane, sąd rejestrowy właściwy dla Emitenta może, po wezwaniu Emitenta do złożenia wyjaśnień na okoliczność niezwołania zgromadzenia, upoważnić do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy Obligatariuszy występujących z tym żądaniem. Sąd wyznaczy spośród Obligatariuszy występujących z żądaniem osobę uprawnioną do otwarcia Zgromadzenia Obligatariuszy.

#### § 4

1. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje się przez ogłoszenie dokonane co najmniej na 21 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. W ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy zamieszcza się co najmniej informacje wymagane przepisami Ustawy o Obligacjach, w szczególności datę, godzinę, miejsce oraz porządek obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, a także informację o miejscu złożenia Świadcstwa Depozytowego.
3. Ogłoszenie o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy Emitent publikuje na Stronie Internetowej Emitenta oraz – w przypadku Obligacji wprowadzonych do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu – w drodze raportu



*Załącznik nr 1 - Warunki Emisji Obligacji serii L spółki DL Invest Group PM S.A.*

bieżącego. W przypadku zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy na podstawie upoważnienia sądu, o którym mowa w § 1 ust. 4 powyżej, ogłoszenie może zostać opublikowane w dzienniku ogólnopolskim.

**Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy**

§ 5

Zgromadzenie Obligatariuszy odbywa się w siedzibie Emitenta lub w Warszawie lub w innym miejscu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej wskazanym w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy.

§ 6

1. Obligacje dają prawo uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy, jeżeli zostanie złożone u Emitenta Świadcstwo Depozytowe. Świadcstwo Depozytowe powinno zostać złożone co najmniej na 7 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy i nie mogą zostać odebrane przed jego zakończeniem.
2. Do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy nie uprawniają obligacje posiadane przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o Rachunkowości.
3. Listę Obligatariuszy uprawnionych do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy („Lista Uprawnionych”) Emitent udostępnia w swojej siedzibie przez co najmniej 3 Dni Robocze przed rozpoczęciem tego zgromadzenia. Lista Uprawnionych powinna zawierać:
  - a) imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania albo nazwę (firmę) oraz siedzibę Obligatariusza;
  - b) liczbę Obligacji posiadanych przez Obligatariusza oraz liczbę przysługujących mu głosów.
4. Obligatariusz ma prawo przeglądać Listę Uprawnionych oraz żądać odpisu Listy Uprawnionych za zwrotem kosztów jego sporządzenia lub przesłania listy nieodpłatnie pocztą elektroniczną na wskazany przez niego adres.
5. Obligatariusz ma prawo żądać odpisu dokumentów dotyczących spraw objętych porządkiem obrad Zgromadzenia Obligatariuszy. Emitent wydaje takiemu Obligatariuszowi odpisy odpowiednich dokumentów najpóźniej na 7 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy.

§ 7

1. Obligatariusz może uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika.
2. Udzielenie i odwołanie pełnomocnictwa wymagają formy pisemnej lub formy elektronicznej (w rozumieniu art. 78<sup>1</sup> Kodeksu Cywilnego) pod rygorem nieważności. Oświadczenie woli o udzieleniu lub odwołaniu pełnomocnictwa do wykonywania prawa głosu na rzecz Podmiotu Prowadzącego Rachunek spełnia wymagania formy pisemnej także wtedy, gdy zostanie wyrażone w postaci elektronicznej, o której mowa w art. 13 ust. 1 Ustawy o Obrocie.
3. Pełnomocnikiem Obligatariusza nie może być członek organów Emitenta, pracownik Emitenta, członek organów podmiotu sprawującego kontrolę nad Emitentem ani pracownik takiego podmiotu.

§ 8

1. Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy może odbywać się przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, o ile Emitent tak postanowi w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy. W przypadku niezamieszczenia przez Emitenta w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy informacji o możliwości uczestniczenia w tym Zgromadzeniu Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, udział w tym Zgromadzeniu Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej jest niedopuszczalny.
2. Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej obejmuje w szczególności:



*Załącznik nr 1 - Warunki Emisji Obligacji serii L spółki DL Invest Group PM S.A.*

- a) 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;
- b) wykonywanie osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu przed lub w toku Zgromadzenia Obligatariuszy.

Szczegółowe zasady udziału w Zgromadzeniu Obligatariuszy za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wskazanie platformy, za pośrednictwem której Obligatariusze mogą wziąć udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy, winny być określone w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy.

**Przebieg Zgromadzenia Obligatariuszy**

§ 9

1. Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera członek zarządu Emitenta lub wyznaczony przez niego przedstawiciel. Niestawiennictwo członka zarządu Emitenta nie powstrzymuje przeprowadzenia Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. W przypadku, gdy członek zarządu Emitenta nie stawi się na Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz nie wyznaczy przedstawiciela do otwarcia Zgromadzenia Obligatariuszy zgodnie z ust. 1 powyżej, Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera Obligatariusz uczestniczący w Zgromadzeniu Obligatariuszy, który posiada Obligacje o największej Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej.
3. W przypadku, o którym mowa w § 3 ust. 4, Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera Obligatariusz wyznaczony przez sąd.
4. Po otwarciu Zgromadzenia Obligatariuszy spośród uczestników tego zgromadzenia wybiera się przewodniczącego zgromadzenia.
5. Przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy prowadzi obrady tego zgromadzenia, przy czym bez zgody Obligatariuszy udzielonej w formie uchwały nie ma prawa zmieniać kolejności spraw objętych porządkiem obrad.

§ 10

1. Niezwłocznie po wyborze przewodniczącego Zgromadzenia Obligatariuszy sporządza się listę obecności Obligatariuszy. Listę podpisuje przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. Lista obecności zostaje wyłożona do wglądu podczas obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.
3. Na wniosek Obligatariusza lub Obligatariuszy posiadających przynajmniej 1/10 nominalnej wartości Obligacji reprezentowanych na zgromadzeniu lista obecności powinna zostać sprawdzona przez wybraną w tym celu komisję, złożoną co najmniej z trzech osób. Wnioskodawcy mają prawo wyboru jednego członka komisji. W wyniku sprawdzenia przeprowadzonego przez komisję lista obecności może zostać uzupełniona lub sprostowana w trakcie obrad zgromadzenia.

§ 11

1. Zgromadzenie Obligatariuszy jest ważne, jeżeli jest reprezentowana na nim co najmniej połowa Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji.
2. Członek zarządu Emitenta jest obowiązany złożyć na Zgromadzeniu Obligatariuszy oświadczenie o Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji.

Załącznik nr 1 - Warunki Emisji Obligacji serii L spółki DL Invest Group PM S.A.

## § 12

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

### Podejmowanie Uchwał

## § 13

1. Zgromadzenie Obligatariuszy podejmuje uchwały tylko w sprawach objętych porządkiem obrad.
2. Każda Obligacja daje prawo do jednego głosu na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
3. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może dotyczyć w szczególności zmiany Warunków Emisji w zakresie postanowień dotyczących:
  - a) wysokości lub sposobu ustalania wysokości świadczeń wynikających z Obligacji, w tym warunków wypłaty oprocentowania;
  - b) terminu, miejsca lub sposobu spełniania świadczeń wynikających z Obligacji, w tym dni, według których ustala się uprawnionych do tych świadczeń;
  - c) wysokości, formy lub warunków zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji;
  - d) zasad zwoływania, funkcjonowania lub podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy;
 zwanych dalej „postanowieniami kwalifikowanymi Warunków Emisji”.
4. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może dotyczyć także:
  - a) zmiany postanowień Warunków Emisji niestanowiących postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji;
  - b) określenia trybu oraz kolejności dochodzenia roszczeń z tytułu Obligacji lub zabezpieczenia;
  - c) innych spraw zastrzeżonych w Warunkach Emisji do kompetencji Zgromadzenia Obligatariuszy.
5. Do dnia wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji zapadają większością 3/4 głosów. Od dnia wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji wymagają zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
6. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie obniżenia wartości nominalnej Obligacji wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
7. Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawach innych niż wymienione w ust. 5 i 6 zapadają bezwzględną większością głosów.

## § 14

1. Zmiana Warunków Emisji, w tym postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji, w sposób określony w uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy dochodzi do skutku, jeżeli zgodę na zmianę wyrazi Emitent.
2. Oświadczenie o zgodzie lub braku zgody na zmianę Warunków Emisji Emitent jest obowiązany umieścić na Stronie Internetowej Emitenta w terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy. Brak publikacji oświadczenia oznacza brak zgody Emitenta na zmianę Warunków Emisji. W przypadku Obligacji wprowadzonych do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, Emitent publikuje informację o zgodzie lub braku zgody na zmianę Warunków Emisji również w drodze raportu bieżącego.

*Załącznik nr 1 - Warunki Emisji Obligacji serii L spółki DL Invest Group PM S.A.*

**§ 15**

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

**Protokół Zgromadzenia**

**§ 16**

1. Z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy sporządza się protokół, który zawiera w szczególności:
  - a) stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy;
  - b) stwierdzenie zdolności Zgromadzenia Obligatariuszy do podejmowania uchwał;
  - c) wskazanie rozpatrywanych przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwał wraz z przytoczeniem ich treści, przy czym przy każdej z uchwał należy podać:
    - i. łączną liczbę głosów ważnych,
    - ii. procentowy udział wartości Obligacji, z których oddano ważne głosy, w Skorygowanej łącznej Wartości Nominalnej Obligacji,
    - iii. liczbę głosów „za”, „przeciw” i „wstrzymujących się” oraz sformułowanie decyzji zgromadzenia;
  - d) zgłoszone sprzeciwy.
2. Protokół podpisują przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy i osoba sporządzająca protokół. Do protokołu dołącza się listę obecności z podpisami uczestników zgromadzenia oraz listę Obligatariuszy głosujących przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.
3. Protokół, w którym będą zamieszczone uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji, sporządza notariusz.
4. W terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy, Emitent publikuje na Stronie Internetowej Emitenta protokół z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy i udostępnia go co najmniej do dnia upływu terminu na zaskarżenie uchwał.

**§ 17**

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

**Koszty Zgromadzenia**

**§ 18**

Koszty zwołania i przeprowadzenia Zgromadzenia Obligatariuszy pokrywa w całości Emitent.

Załącznik nr 2 - Warunki Emisji Obligacji serii L spółki DL Invest Group PM S.A.

SKRÓT WYCENY 1

AVISON  
YOUNG

Operat szacunkowy







Wyciąg z operatu szacunkowego

Klient	M Projekt Gliwice Sp. z o.o. (Klient)
Przedmiot wyceny	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem wieży ciśnień, zlokalizowana w Gliwicach, przy ul. Piwnej. Powierzchnia zabudowy budynku wieży ciśnień wynosi 41 mkw.  Przedmiotową Nieruchomość stanowią działki o numerach ewidencyjnych 303, 306, 307, 308, z obrębem 0021 Centrum. Łączna powierzchnia działek wynosi 31 073 mkw.  Przedmiotowa Nieruchomość opisana jest w księdze wieczystej nr GL1G/00091486/1.
Zakres wyceny	Zakres wyceny obejmuje oszacowanie wartości rynkowej prawa wieczystego użytkowania gruntu.
Cel wyceny	Zabezpieczenie wierzytelności kredytowej.
Przeznaczenie nieruchomości	Przedmiotowa nieruchomość leży na terenie objętym zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, oznaczonego symbolami: <ul style="list-style-type: none"> <li>U/UC - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o wysokiej intensywności oraz rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 mkw.,</li> <li>MW/U/UC - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o wysokiej intensywności oraz rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 mkw.,</li> <li>KDD - tereny dróg dojazdowych,</li> <li>ZP - tereny zieleni urządzonej.</li> </ul>
Zgodność z przepisami prawa	Operat szacunkowy przygotowano zgodnie z polskimi przepisami prawa, w szczególności z ustawą o gospodarce nieruchomościami z dnia 21.08.1997 (Dz. U. z 2023 r. poz. 344). Posiłowano się krajowymi standardami wyceny oraz międzynarodowymi standardami wyceny RICS oraz standardami IVSC.
Podejście do wyceny	<ul style="list-style-type: none"> <li>Podejście porównawcze, metoda porównywania parami - oszacowanie wartości rynkowej gruntu.</li> </ul>
Status rzeczoznawcy	Zewnętrzny, niezależny
Konflikt interesów	Na datę wyceny nie istnieje konflikt interesu pomiędzy Klientem a Avison Young.
Udostępnianie i publikacja	Operat szacunkowy jest dokumentem poufny, sporządzonym dla Klienta i może być wykorzystywany wyłącznie do celu dla którego został przygotowany. Operat nie może być publikowany i udostępniany bez wcześniejszej pisemnej zgody Avison Young.
Waluta wyceny	<ul style="list-style-type: none"> <li>PLN</li> <li>EUR dla wartości rynkowej nieruchomości, według średniego kursu wymiany walut NBP z dnia 17.10.2023 = 4,4389 EUR/PLN</li> </ul>
Data wyceny	17.10.2023
Data sporządzenia operatu szacunkowego	23.10.2023
Inspekcja nieruchomości	Inspekcja nieruchomości została przeprowadzona przez rzeczoznawcę majątkowego Dariusza Karaszewskiego, numer uprawnień 6116, w dniu 17.10.2023.

**Załącznik nr 2 - Warunki Emisji Obligacji serii L spółki DL Invest Group PM S.A.**

**AVISON  
YOUNG**

Operat szacunkowy

Źródła informacji i założenia	<p>Dla celu przedmiotowej wyceny opierano się na dokumentach udostępnionych przez Klienta i opracowaniach własnych rzeczoznawców, dostępnych danych rynkowych i wewnętrznych bazach danych Avison Young. Przyjęto następujące założenia:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>aktualne założenia rynkowe;</li> <li>przeznaczenie nieruchomości;</li> <li>powierzchnię gruntu;</li> <li>stan prawny, funkcjonalny i techniczny nieruchomości;</li> <li>informację odnośnie zanieczyszczeń gleby.</li> </ul>
Założenia specjalne	Dla określenia wartości rynkowej nie przyjęto.
Odstępstwo od standardów	Nie zastosowano
Niepewność wyceny	<p>W związku z sytuacją geopolityczną w Europie – atakiem Federacji Rosyjskiej na Ukrainę i toczącą się wojną Rosja-Ukraina, a także sytuację gospodarczą panującą w Polsce (wysoki poziom inflacji, wysokie stopy procentowe i wzrost kosztów energii elektrycznej), istnieje ryzyko wzrostu niepewności wśród inwestorów działających na europejskich rynkach nieruchomości komercyjnych. Na rynku nieruchomości może zostać zaobserwowana niższa płynność. Wartość nieruchomości może ulec zmianie w miarę rozwoju sytuacji i eskalacji konfliktu. W zaistniałej sytuacji wzrastającej niepewności zalecamy częstszą kontrolę wyceny.</p>
Wartość rynkowa nieruchomości	<p><b>32 261 000 PLN</b> Słownie: trzydzieści dwa miliony dwieście sześćdziesiąt jeden tysięcy złotych 1 038 PLN/mkw. gruntu</p>
w przeliczeniu wg kursu wymiany walut z dnia wyceny 4,4389 EUR/PLN	<p><b>7 268 000 EUR</b> Słownie: siedem milionów dwieście sześćdziesiąt osiem tysięcy euro. 234 EUR/mkw. gruntu</p>
Autorzy opracowania	<p>W imieniu i na rzecz Avison Young przygotowane przez:</p> <div> <div>   Monika Bronicka MRICS  Rzecznik majątkowy, nr uprawnień 4454 </div> <div>  </div> <div>   Marta Marat  Rzecznik majątkowy, nr uprawnień 7428 </div> <div>  </div> <div>   Dariusz Karaszewski  Rzecznik majątkowy, nr uprawnień 6116 </div> <div>  </div> </div>

Niniejszy wyciąg stanowi integralną część z operatem szacunkowym sporządzonym w dniu 23.10.2023 i powinien być czytany łącznie z nim.

Załącznik nr 3 - Warunki Emisji Obligacji serii L spółki DL Invest Group PM S.A.

SKRÓT WYCENY 2

Nieruchomość gruntowa niezabudowana  
Siewierz, dz. 8327/1, KW CZ1Z/00046211/8

2

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	
Przedmiot i zakres wyceny	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, położona w Siewierzu, działka ewidencyjna nr 8327/1, arkusz mapy 43 o powierzchni 5,2950 ha, powiat będziński, gmina Siewierz, ujawnionej w księdze wieczystej KW nr CZ1Z/00046211/8, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Zawierciu, Wydział V Ksiąg Wieczystych.  Zakres wyceny obejmuje prawo własności w/w nieruchomości.
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej w/w działki ewidencyjnej w celu zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy
Oszacowana wartość rynkowa działki nr 1620/33	<b>11 800 000 zł</b> SŁOWNIE: JEDENAŚCIE MILIONÓW OSIEMSET TYSIĘCY ZŁOTYCH
Data sporządzenia operatu szacunkowego	20.07.2023r.
Autor operatu	mgr inż. Magdalena Padzik-Majrowska
Pieczęć i podpis rzeczoznawcy	

Gliwice, lipiec 2023r.



## 7.5 Uchwały stanowiące podstawę emisji Obligacji

### 7.5.1 Uchwała Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 7 grudnia 2023 r. w sprawie ustanowienia w Spółce programu emisji obligacji (akt notarialny Repertorium A nr 34648/2023) sprostowany w dniu 11 grudnia 2023 r. protokołem za Repertorium A nr 34799/2023)

## WYPIS

1

KANCELARIA NOTARIALNA

Tomasz Zapart

NOTARIUSZ

40-004 Katowice, Al. Korfantego 2/310

NIP: 6292090727

Tel. 32 202 50 15, kom. 797 289 227

Repertorium A numer 34648/2023

## AKT NOTARIALNY

Dnia siódmego grudnia dwa tysiące dwudziestego trzeciego roku (07-12-2023 r.) notariusz Tomasz Zapart z Kancelarii Notarialnej w Katowicach przy Al. Korfantego nr 2/310, wzięt udział w Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy spółki pod firmą DL Invest Group PM Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach pod adresem: 40-217 Katowice, ul. Wrocławska nr 54, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000434440, posługującej się numerem REGON 241020540 oraz numerem identyfikacji podatkowej (NIP) 6252381542, zgodnie z informacją z dnia 07 grudnia 2023r., odpowiadającą odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców, pobraną na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym, zwanej dalej Spółką, odbywającym się w siedzibie Spółki w Katowicach przy ulicy Wrocławskiej nr 54, celem zaprotokołowania uchwał tego zgromadzenia i sporządził poniższy: -----

## PROTOKÓŁ

### NADZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA

#### I.

1. Na Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie stawiała się Wirginia Olimpia Leszczyńska, PESEL 85121314429, według oświadczenia zamieszkała pod adresem: 42-470 Dziewki, ul. Podżarze nr 67, której tożsamość notariusz stwierdził na podstawie polskiego dowodu osobistego o serii i numerze DAT323273 z terminem ważności do dnia 28 sierpnia 2029r., - Prezes Zarządu spółki DL Invest Group Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach posiadającej 2.000.0000 akcji uprawniających do oddania 3.191.314 głosów, co łącznie stanowi 100% kapitału zakładowego spółki DL Invest Group PM Spółka Akcyjna. -----

2. Akcjonariusze dokonali jednomyślnie wyboru Przewodniczącego w osobie Pani Wirginii Leszczyńskiej w głosowaniu tajnym, a Przewodniczący powyższy wybór przyjmuje. -----

3. Następnie Przewodniczący oświadczył, że niniejsze Zgromadzenie odbywa się z następującym porządkiem obrad: -----

- 1) Otwarcie Zgromadzenia. -----
- 2) Wybór Przewodniczącego Zgromadzenia. -----
- 3) Stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia i jego zdolności do podejmowania uchwał. -----
- 4) Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia porządku obrad Zgromadzenia. -----
- 5) Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienia w Spółce programu emisji obligacji. -----
- 6) Zamknięcie Zgromadzenia. -----



2

II.

4. W ramach pkt 3) porządku obrad Przewodniczący zarządziła sporządzenie listy obecności, a po jej sprawdzeniu i podpisaniu stwierdziła, że niniejsze Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie odbywa się, w trybie art. 405 § 1 kodeksu spółek handlowych oraz, że cały kapitał zakładowy Spółki jest reprezentowany, nikt z obecnych nie wniósł sprzeciwu, ani co do odbycia Zgromadzenia, ani co do porządku obrad, a zatem Zgromadzenie to jest zdolne do podjęcia uchwał. -----

W ramach pkt 4) porządku obrad, Walne Zgromadzenie, przystąpiło do głosowania nad następującą uchwałą: -----

**Uchwała nr 1**  
**Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki**  
**DL Invest Group PM Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach**  
**z dnia 07 grudnia 2023 roku**  
**w sprawie: przyjęcia porządku obrad**

**§ 1.**

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki postanawia przyjąć porządek obrad: -----

1. Otwarcie Zgromadzenia. -----
2. Wybór Przewodniczącego Zgromadzenia. -----
3. Stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia i jego zdolności do podejmowania uchwał. -----
4. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia porządku obrad Zgromadzenia. -----
5. Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienia w Spółce programu emisji obligacji. -----
6. Zamknięcie Zgromadzenia. -----

**§ 2.**

Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia. -----

Po przeprowadzeniu głosowania Przewodniczący stwierdził, że uchwała została podjęta. Liczba akcji, z których oddano ważne głosy: 2.000.000 co stanowi 100% kapitału zakładowego. Nad uchwałą oddano: -----

- łącznie ważnych głosów 3.191.314 przy czym: -----
- „za uchwałą” – głosów 3.191.314 (100%), -----
- „przeciw” – głosów 0 (0%) -----
- „wstrzymujących się” – głosów 0 (0%) -----
- głosów nieważnych – głosów 0 (0%). -----

W ramach pkt 5) porządku obrad, Walne Zgromadzenie, przystąpiło do głosowania nad uchwałą w sprawie przyjęcia porządku obrad: -----

**Uchwała nr 2**  
**Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki**  
**DL Invest Group PM Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach**  
**z dnia 07 grudnia 2023 roku**  
**w sprawie: ustanowienia w Spółce programu emisji obligacji**

Działając na podstawie § 9 ust.1 pkt 9) Statutu **DL Invest Group PM S.A.** z siedzibą w Katowicach, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki pod firmą: **DL Invest Group PM Spółka Akcyjna** z siedzibą w Katowicach („Spółka”) uchwala, co następuje:-----

**§ 1.**

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki ustanawia w Spółce program emisji obligacji, w ramach którego Spółka będzie uprawniona do emitowania, bez uzyskania odrębnej od niniejszej uchwały zgody Walnego Zgromadzenia Spółki, w jednej lub wielu seriach, obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż **10.000.000,00 EUR** (dziesięć milionów euro) lub równowartości tej kwoty wyrażonej w PLN („Program”), w szczególności na następujących warunkach:-----

1. obligacje będą obligacjami zwykłymi na okaziciela;-----
2. walutą emitowanych obligacji będzie, w zależności od swobodnej decyzji Spółki, złoty polski (PLN) lub euro (EUR). Na potrzeby ustalania stopnia realizacji Programu wartość nominalna obligacji poszczególnych serii emitowanych w PLN przeliczana będzie na EUR według średniego kursu ustalonego przez Narodowy Bank Polski w dniu podjęcia przez Spółkę uchwały o emisji obligacji danej serii;-----
3. wartość nominalna i cena emisyjna obligacji poszczególnych serii będzie każdorazowo ustalana przez Spółkę według jej swobodnego uznania;-----
4. świadczenia z obligacji będą wyłącznie świadczeniami pieniężnymi określonymi i wypłacanymi w:-----
  - a) złotych polskich (PLN) – w przypadku obligacji danej serii emitowanych w złotych polskich, albo-----
  - b) euro (EUR) – w przypadku obligacji danej serii emitowanych w euro,-----
5. obligacje będą oprocentowane - Spółka jest uprawniona do swobodnego decydowania o wysokości oprocentowania obligacji danej serii, w tym o wyborze wskaźnika stanowiącego stopę bazową obligacji danej serii i wysokości marży;-----
6. obligacje będą emitowane jako niezabezpieczone lub zabezpieczone – zgodnie z ustaleniami Spółki według jej swobodnego uznania;-----
7. okres zapadalności obligacji danej serii zostanie określony przez Spółkę według jej swobodnego uznania, z zastrzeżeniem, że okres zapadalności obligacji emitowanych w ramach Programu nie może przekraczać 4 lat od dnia emisji obligacji danej serii;-----

8. obligacje będą emitowane w trybie art. 33 pkt 1) ustawy z dnia 15 stycznia 2015r. o obligacjach („Ustawa o Obligacjach”), tj. w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE („Rozporządzenie 2017/1129”), dla której nie jest wymagane opublikowanie prospektu;-----
  9. obligacje będą podlegały rejestracji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. („Depozyt”);-----
  10. obligacje poszczególnych serii będą przedmiotem ubiegania się o ich wprowadzenie do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.-----
- Szczegółowe warunki emisji obligacji danej serii emitowanych w ramach Programu, nieokreślone wprost w niniejszej uchwale, zostaną każdorazowo określone przez Spółkę według jej swobodnego uznania.-----

#### § 2.

Upoważnia się Zarząd Spółki do podejmowania wszelkich czynności faktycznych i prawnych dla wykonania niniejszej uchwały, w szczególności do: ustalania i przyjęcia szczegółowych warunków emisji Obligacji, sporządzenia dokumentacji formalno-prawnej niezbędnej do emisji Obligacji, wyboru podmiotów, którym zostaną zaoferowane Obligacje, ustanowienia zabezpieczeń Obligacji oraz do dokonywania wszelkich innych czynności faktycznych i prawnych związanych z emisją Obligacji, ustanawianiem zabezpieczeń Obligacji, wykupem lub wcześniejszym wykupem Obligacji, jak również nabyciem Obligacji w celu umorzenia a także ustanowieniem Pełnomocnika do reprezentacji Spółki w wykonaniu niniejszej uchwały.-----

#### § 3.

Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.-----

Po przeprowadzeniu głosowania Przewodniczący stwierdził, że uchwała została podjęta. Liczba akcji, z których oddano ważne głosy: 2.000.000 co stanowi 100% kapitału zakładowego. Nad uchwałą oddano:-----

- łącznie ważnych głosów 3.191.314 przy czym:-----
- „za uchwałą – głosów 3.191.314(100%),-----
- „przeciw” – głosów 0 (0%),-----
- „wstrzymujących się” – głosów 0 (0%),-----
- głosów nieważnych – głosów 0 (0%).-----

#### III.

Wobec wyczerpania porządku obrad Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki pod firmą **DL Invest Group PM Spółka Akcyjna** z siedzibą w Katowicach, Przewodniczący zamknął niniejsze Zgromadzenie.-----

#### IV.



Notariusz poinformował, że Zarząd spółki wniesie wypis aktu notarialnego zawierającego protokół Walnego Zgromadzenia wraz z dowodami zwołania Walnego Zgromadzenia do księgi protokołów oraz pouczył o sposobie i trybie składania wniosku w postępowaniu rejestrowym oraz o obowiązku podania we wniosku numeru wypisu albo wyciągu w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych, a także o uprawnieniach wynikających z treści Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE i uprawnieniach wynikających z treści ustawy z dnia 10 maja 2018r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz.U.2019 poz. 1781).

## V.

Koszty odbycia Walnego Zgromadzenia ponosi Spółka.

## VI.

Wypisy niniejszego protokołu należy wydawać Spółce i Akcjonariuszom.

## VII.

W związku z dokonaniem czynności notarialnej, notariusz pobrał tytułem: -----

1) taksy notarialnej, na podstawie § 9 ust.1 pkt 2), § 16 i § 17 pkt 1) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004r. (t.j. Dz.U.2020 poz. 1473), kwotę w wysokości: ----- **1.300,00zł**

2) podatku od towarów i usług, na podstawie art.5, 41 ust.1 i art.146ea ustawy z dnia 11 marca 2004r. (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1570, 1598, 1852), według stawki 23% od sumy 1.300,00zł, kwotę w wysokości: ----- **299,00zł**

czyli kwotę należną 1.599,00 zł

(jeden tysiąc pięćset dziewięćdziesiąt dziewięć złotych).

Powyższe opłaty nie obejmują kosztów wypisów tego aktu, które wraz z powołaniem podstawy prawnej ich pobrania zostaną określone na każdym z wypisów oddzielnie.

Akt został odczytany, przyjęty i podpisany

przez przewodniczącą Walnego Zgromadzenia i notariusza

Na oryginale podpisy Przewodniczącego Zgromadzenia i notariusza. -----  
REPERTORIUM "A" NUMER 34800/2023

Dokument ten jest wypisem z aktu notarialnego uwzględniającym protokół sprostowania oczywistej omyłki w akcie notarialnym z dnia 11 grudnia 2023r. sporządzonym przez notariusza Tomasza Zapart za numerem Rep. A 34799/2023 i ma moc oryginału.

Wypis wydano: spółce **DL Invest Group PM Spółka Akcyjna** z siedzibą w Katowicach.

Pobrano gotówką tytułem: -----

a) taksy notarialnej, na podstawie § 12 ust.1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej z dnia 28 czerwca 2004r. (t.j. Dz.U.2020 poz. 1473), kwotę ----- **1,00zł**

b) podatku od towarów i usług na podstawie art.5, 41 ust.1 i 146ea ustawy o tym podatku z dnia 11 marca 2004r. (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz.

6

1570, 1598, 1852), według stawki 23% od sumy 1,00 zł, w wysokości 0,23zł  
razem 1,23 zł

(jeden złoty i dwadzieścia trzy grosze)).

Sporządzono w Kancelarii Notarialnej w Katowicach przy Al.Korfantego nr 2/310, w dniu jedenastego grudnia dwa tysiące dwudziestego trzeciego roku (11-12-2023 r.).



  
Tomasz Zapart  
NOTARIUSZ



## 7.5.2 Uchwała Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 27 listopada 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie programu emisji obligacji

**PROTOKÓŁ Z POSIEDZENIA RADY NADZORCZEJ  
DL INVEST GROUP PM S.A. Z SIEDZIBĄ W KATOWICACH  
z dnia 27 listopada 2023 r.**

Posiedzenie odbyło się w dniu 27.11.2023 r., w siedzibie DL INVEST GROUP PM S.A. przy ul. Wrocławskiej 54 w Katowicach. Część Członków Rady Nadzorczej uczestniczyła w posiedzeniu przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, zgodnie z § 16 regulaminu Rady Nadzorczej.

**1. UCZESTNICY**  
W posiedzeniu wzięli udział:

- Pan Dominik Leszczyński – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Pan Marcin Michnicki – Członek Rady Nadzorczej – połączenie telefoniczne;
- Pani Jadwiga Leszczyńska – Członek Rady Nadzorczej – połączenie telefoniczne,

oraz zaproszeni goście.

**2. PORZĄDEK OBRAD:**  
Posiedzenie zostało zwołane i odbywało się z następującym porządkiem obrad:

1. Otwarcie posiedzenia;
2. Sprawdzenie listy obecności i stwierdzenie zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał;
3. Sprawy związane z wyrażeniem zgody na uruchomienie programu emisji.
4. Sprawy różne;
5. Zamknięcie posiedzenia Rady Nadzorczej.

**3. PRZEBIEG OBRAD**  
Do punktów 1 i 2 porządku obrad  
Posiedzenie otworzył Przewodniczący Rady Nadzorczej – Pan Dominik Leszczyński.  
Pan Dominik Leszczyński zarządził ponadto sporządzenie listy obecności, stanowiącej załącznik nr 3 do niniejszego protokołu, po czym stwierdził, że niniejsze posiedzenie odbywa się prawidłowo, wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali w terminie powiadomieni o posiedzeniu, zaś obecna jest więcej niż połowa członków Rady Nadzorczej. W związku z powyższym, Pan Dominik Leszczyński stwierdził zdolność Rady Nadzorczej do podejmowania prawomocnych uchwał.  
Do punktu 3 porządku obrad  
Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr 1/11/2023 w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie programu emisji obligacji. Uchwała została podjęta 3 głosami „za”, przy 0 głosach „przeciw” i 0 głosach „wstrzymujących się”. Uchwała stanowi załącznik nr 1 do niniejszego protokołu.  
Do punktu 4 i 5 porządku obrad  
Wobec wyczerpania porządku obrad, Przewodniczący zamknął posiedzenie Rady Nadzorczej.

**PODPISY:**

Pan Dominik Leszczyński – Przewodniczący Rady Nadzorczej \_\_\_\_\_

Pan Marcin Michnicki – Członek Rady Nadzorczej \_\_\_\_\_

Elektronicznie podpisany  
przez MARCIN MAREK  
MICHNICKI  
Data: 2023.11.27 13:09:25  
+0100

Strona 1 z 3

Pani Jadwiga Leszczyńska – Członek Rady Nadzorczej

*Leszczyńska Jadwiga*

UCHWAŁA NR 1/11/2023

Rady Nadzorczej

DL Invest Group PM S.A. z siedzibą w Katowicach

z dnia 27 listopada 2023 r.

w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie programu emisji obligacji

§1

Rada Nadzorcza spółki działającej pod firmą DL Invest Group PM S.A. (dalej „Spółka”), działając na podstawie art. 384 § 1 Kodeksu spółek handlowych oraz § 12 ust. 1 pkt 3) Statutu Spółki, wyraża zgodę na zaciągnięcie przez Zarząd w imieniu i na rzecz Spółki zobowiązania w postaci przeprowadzenia przez Zarząd Spółki programu emisji obligacji do kwoty 10.000.000 (dziesięć milionów) euro lub równowartość tej kwoty w polskich złotych w ramach jednej lub więcej serii obligacji, o wartości nominalnej w wysokości ustalonej wedle uznania Zarządu Spółki, po cenie emisyjnej jednej Obligacji ustalonej wedle uznania Zarządu Spółki oraz oprocentowaniu według zmiennej stopy procentowej, o terminie wykupu i na szczegółowych warunkach wedle uznania Zarządu Spółki (dalej: „Obligacje”).

§2

Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.

Uchwała została podjęta 3 głosami „za”.

Pan Dominik Leszczyński – Przewodniczący Rady Nadzorczej

*Leszczyński Dominik*

Pan Marcin Michnicki – Członek Rady Nadzorczej

MARCIN  
MAREK  
MICHNICKI  
Elektronicznie podpisany  
przez MARCIN MAREK  
MICHNICKI  
Data: 2023.11.27 13:22:57  
+01'00'

Pani Jadwiga Leszczyńska – Członek Rady Nadzorczej

*Jadwiga Leszczyńska*

LISTA OBECNOŚCI

na posiedzeniu Rady Nadzorczej

DL Invest Group PM S.A. z siedzibą w Katowicach

z dnia 27 listopada 2023 r.

Pan Dominik Leszczyński – Przewodniczący Rady Nadzorczej

*Dominik Leszczyński*

Pan Marcin Michnicki – Członek Rady Nadzorczej

MARCIN MAREK  
MICHNICKI  
Elektronicznie podpisany przez  
MARCIN MAREK MICHNICKI  
Data: 2023.11.27 13:21:33  
+01'00'



Pani Jadwiga Leszczyńska – Członek Rady Nadzorczej

Wobec wyczerpania porządku obrad oraz wobec braku wolnych wniosków Przewodniczący zamknął posiedzenie Rady Nadzorczej. Wobec przeprowadzenia posiedzenia przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, Przewodniczący w oparciu o treść § 16 ust. 7 Regulaminu Rady zarządził niezwłocznie po podjęciu uchwał sporządzenie protokołu wraz z uchwałą w formie pisemnej w trzech egzemplarzach i przekazanie jej wszystkim pozostałym Członkom Rady Nadzorczej do podpisu.

Dominik Leszczyński – Protokolant

**7.5.3 Uchwała Zarządu Emitenta nr 2 z dnia 11 grudnia 2023 r. w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji**

**UCHWAŁA NR 2  
ZARZĄDU DL INVEST GROUP PM SPÓŁKA AKCYJNA  
Z SIEDZIBĄ W KATOWICACH  
Z DNIA 11 GRUDNIA 2023 ROKU**

**w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji**

Zarząd spółki DL Invest Group PM S.A. z siedzibą w Katowicach, adres: ul. Wrocławska 54, 40-217 Katowice, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000434440, NIP: 6252381542, REGON: 241020540, o kapitale zakładowym w wysokości 100.000.000,00 (sto milionów) złotych opłaconym w całości („Spółka”) działając na podstawie upoważnienia udzielonego przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w uchwale nr 2 w sprawie ustanowienia w Spółce programu emisji obligacji objętej aktem notarialnym z dnia 7 grudnia 2023 r. (Repertorium A nr 34648/2023) sprostowanej aktem notarialnym z dnia 11 grudnia 2023 r. (Repertorium A nr 34799/2023), upoważnienia udzielonego przez Radę Nadzorczą Spółki w uchwale nr 1/11/2023 z dnia 27 listopada 2023 r., a także na podstawie § 16 Statutu Spółki, art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach („Ustawa o Obligacjach”) oraz art. 371 Kodeksu Spółek Handlowych, niniejszym podejmuje uchwałę o następującej treści:

**§ 1.**

1. Zarząd Spółki postanawia uruchomić program emisji obligacji w ramach którego Spółka będzie uprawniona do emitowania w jednej lub wielu seriach, obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 10.000.000 EUR (dziesięć milionów euro) lub równowartości tej kwoty wyrażonej w PLN („Program”), w szczególności na warunkach określonych przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w uchwale nr 2 w sprawie ustanowienia w Spółce programu emisji obligacji objętej aktem notarialnym z dnia 7 grudnia 2023 r. (Repertorium A nr 34648/2023) sprostowanej aktem notarialnym z dnia 11 grudnia 2023 r. (Repertorium A nr 34799/2023).
2. Zarząd Spółki postanawia, że obligacje emitowane w ramach Programu będą równorzędnie zabezpieczone hipoteką umowną wpisaną docelowo z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, na zasadach i w terminach określonych w warunkach emisji obligacji danej serii.
3. Szczegółowe warunki emisji obligacji danej serii emitowanych w ramach Programu, nieokreślone wprost w niniejszej uchwale, zostaną każdorazowo określone przez Spółkę według jej swobodnego uznania w dokumentach ofertowych.

**§ 2.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia. **PREZES ZARZĄDU**

1. Wirginia Leszczyńska
2. Tomasz Brodzki

Wirginia Leszczyńska

VICE PREZES ZARZĄDU

Tomasz Brodzki

**7.5.4 Uchwała Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 30 stycznia 2024 r. w sprawie emisji obligacji przez Spółkę**

## WYPIS

1

Repertorium A numer **4896/2024**

KANCELARIA NOTARIALNA  
Tomasz Zapart  
NOTARIUSZ  
40-004 Katowice, Al. Korfantego 2/310  
NIP: 6292090727  
Tel. 32 202 50 15, kom. 797 289 227

### AKT NOTARIALNY

Dnia trzydziestego stycznia dwa tysiące dwudziestego czwartego roku (30-01-2024 r.) notariusz **Tomasz Zapart z Kancelarii Notarialnej w Katowicach przy Al. Korfantego nr 2/310**, wziął udział w Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy spółki pod firmą **DL Invest Group PM Spółka Akcyjna** z siedzibą w Katowicach pod adresem: 40-217 Katowice, ul. Wrocławska nr 54, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000434440, posługującej się numerem REGON 241020540 oraz numerem identyfikacji podatkowej (NIP) 6252381542, zgodnie z informacją z dnia 30 stycznia 2024r., odpowiadającą odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców, pobraną na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym, zwanej dalej **Spółką**, odbywającym się w siedzibie Spółki w Katowicach przy ulicy Wrocławskiej nr 54, celem zaprotokołowania uchwał tego zgromadzenia i sporządził poniższy: -----

### PROTOKÓŁ NADZWYCAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA

#### I.

1. Na Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie stawili się **Wirginia Olimpia Leszczyńska**, PESEL 85121314429, według oświadczenia zamieszkała pod adresem: 42-470 Dziewki, ul. Podżarze nr 67, której tożsamość notariusz stwierdził na podstawie polskiego dowodu osobistego o serii i numerze DAT323273 z terminem ważności do dnia 28 sierpnia 2029r. - Prezes Zarządu spółki **DL Invest Group Spółka Akcyjna** z siedzibą w Katowicach posiadającej 2.000.0000 akcji uprawnionych do oddania 3.191.314 głosów, co łącznie stanowi 100% kapitału zakładowego spółki **DL Invest Group PM Spółka Akcyjna**. -----

2. Akcjonariusze dokonali jednomyślnie wyboru Przewodniczącego w osobie Pani **Wirginii Leszczyńskiej** w głosowaniu tajnym, a Przewodniczący powyższy wybór przyjmuje. -----

3. Następnie Przewodniczący oświadczył, że niniejsze Zgromadzenie odbywa się z następującym porządkiem obrad: -----

- 1) Otwarcie Zgromadzenia. -----
- 2) Wybór Przewodniczącego Zgromadzenia. -----
- 3) Stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia i jego zdolności do podejmowania uchwał. -----
- 4) Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia porządku obrad Zgromadzenia. -----
- 5) Podjęcie uchwały w sprawie emisji obligacji przez Spółkę. -----
- 6) Zamknięcie Zgromadzenia. -----



2

II.

4. W ramach pkt 3) porządku obrad Przewodniczący zarządziła sporządzenie listy obecności, a po jej sprawdzeniu i podpisaniu stwierdziła, że niniejsze Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie odbywa się, w trybie art. 405 § 1 kodeksu spółek handlowych oraz, że cały kapitał zakładowy Spółki jest reprezentowany, nikt z obecnych nie wniósł sprzeciwu, ani co do odbycia Zgromadzenia, ani co do porządku obrad, a zatem Zgromadzenie to jest zdolne do podjęcia uchwał. -----

W ramach pkt 4) porządku obrad, Walne Zgromadzenie, przystąpiło do głosowania nad następującą uchwałą:-----

**Uchwała nr 1**  
**Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki**  
**DL Invest Group PM Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach**  
**z dnia 30 stycznia 2024 roku**  
**w sprawie: zatwierdzenia porządku obrad**

**§ 1.**

Walne Zgromadzenie postanawia niniejszym zatwierdzić następujący porządek obrad Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia: -----

- 1) Otwarcie Zgromadzenia.-----
- 2) Wybór Przewodniczącego Zgromadzenia. -----
- 3) Stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia i jego zdolności do podejmowania uchwał. -----
- 4) Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia porządku obrad Zgromadzenia. ----
- 5) Podjęcie uchwały w sprawie emisji obligacji przez Spółkę. -----
- 6) Zamknięcie Zgromadzenia. -----

**§ 2.**

Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia. -----

Po przeprowadzeniu głosowania Przewodniczący stwierdził, że uchwała została podjęta. Liczba akcji, z których oddano ważne głosy: 2.000.000 co stanowi 100% kapitału zakładowego. Nad uchwałą oddano: -----

- łącznie ważnych głosów 3.191.314 przy czym:-----
- „za uchwałą – głosów 3.191.314(100%), -----
- „przeciw” – głosów 0 (0%) -----
- „wstrzymujących się” – głosów 0 (0%) -----
- głosów nieważnych – głosów 0 (0%). -----

W ramach pkt 5) porządku obrad, Walne Zgromadzenie, przystąpiło do głosowania nad uchwałą w sprawie przyjęcia porządku obrad:-----

**Uchwała nr 2**

**Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki  
DL Invest Group PM Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach  
z dnia 30 stycznia 2024 roku  
w sprawie: emisji obligacji przez Spółkę**

Działając na podstawie § 9 ust.1 pkt 9) Statutu **DL Invest Group PM S.A.** z siedzibą w Katowicach, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki pod firmą: **DL Invest Group PM Spółka Akcyjna** z siedzibą w Katowicach („Spółka”) uchwala, co następuje:-----

**§ 1.**

1. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki, mając na uwadze, że Spółka wyemitowała - w ramach ustanowionego w Spółce Programu emisji obligacji - obligacje serii „K”, które będą przedmiotem wniosku o wprowadzenie do alternatywnego systemu obrotu, postanawia wyrazić zgodę na dokonanie przez Spółkę kolejnej emisji obligacji w ramach Programu, tj. obligacji na okaziciela, serii oznaczonej literą „L”, niemających formy dokumentu, o łącznej wartości nominalnej **nie wyższej niż 2.499.900,00 EUR** (dwa miliony czterysta dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy dziewięćset), po cenie emisyjnej jednej Obligacji równej jej wartości nominalnej, oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej, o terminie wykupu i na pozostałych szczegółowych warunkach określonych wedle uznania Zarządu Spółki lub ustanowionego Pełnomocnika (dalej: „**Obligacje**”), z zastrzeżeniem ust. 2-3.-----

2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki postanawia, że wszystkie obligacje wyemitowane w ramach Programu, w tym Obligacje, będą przedmiotem wniosków o wprowadzenie do alternatywnego systemu obrotu. -----

3. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki określa dla Obligacji próg emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach na poziomie 12 000 (dwanaście tysięcy) Obligacji.-----

**§ 2.**

Upoważnia się Zarząd Spółki do podejmowania wszelkich czynności faktycznych i prawnych dla wykonania niniejszej uchwały, w szczególności do: ustalania i przyjęcia szczegółowych warunków emisji Obligacji, sporządzenia dokumentacji formalno-prawnej niezbędnej do emisji Obligacji, wyboru podmiotów, którym zostaną zaoferowane Obligacje, wyboru podmiotów uczestniczących w procesie emisji Obligacji, ustanowienia zabezpieczeń Obligacji, dokonania przydziału Obligacji, podejmowania czynności wymaganych do zarejestrowania Obligacji w depozycie prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. oraz do dokonywania wszelkich innych czynności faktycznych i prawnych związanych z emisją Obligacji, ustanawianiem zabezpieczeń Obligacji, wykupem lub wcześniejszym wykupem Obligacji, jak również nabyciem Obligacji w celu umorzenia a także ustanowieniem Pełnomocnika do reprezentacji Spółki w wykonaniu niniejszej uchwały. -----

**§ 3.**

Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia. -----

Po przeprowadzeniu głosowania Przewodniczący stwierdził, że uchwała została podjęta. Liczba akcji, z których oddano ważne głosy: 2.000.000 co stanowi 100% kapitału zakładowego. Nad uchwałą oddano: -----

- łącznie ważnych głosów 3.191.314 przy czym: -----
- „za uchwałą – głosów 3.191.314(100%), -----
- „przeciw” – głosów 0 (0%), -----
- „wstrzymujących się” – głosów 0 (0%), -----
- głosów nieważnych – głosów 0 (0%). -----

### III.

Wobec wyczerpania porządku obrad Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki pod firmą **DL Invest Group PM Spółka Akcyjna** z siedzibą w Katowicach, Przewodniczący zamknął niniejsze Zgromadzenie. -----

### IV.

Notariusz poinformował, że Zarząd spółki wniesie wypis aktu notarialnego zawierającego protokół Walnego Zgromadzenia wraz z dowodami zwołania Walnego Zgromadzenia do księgi protokołów, a także o uprawnieniach wynikających z treści Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE i uprawnieniach wynikających z treści ustawy z dnia 10 maja 2018r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz.U.2019 poz. 1781). -----

### V.

Koszty odbycia Walnego Zgromadzenia ponosi Spółka. -----

### VI.

Wypisy niniejszego protokołu należy wydawać Spółce i Akcjonariuszom. -----

### VII.

W związku z dokonaniem czynności notarialnej, notariusz pobrał tytułem: -----

- 1) taksy notarialnej, na podstawie § 3, § 5 § 9 ust.1 pkt 2) i § 17 pkt 1) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004r. (t.j. Dz.U.2020 poz. 1473), kwotę w wysokości: ----- **2.000,00zł**
- 2) podatku od towarów i usług, na podstawie art.5, 41 ust.1 i art.146ef ustawy z dnia 11 marca 2004r. (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1570, 1598, 1852), według stawki 23% od sumy 2.000,00zł, kwotę w wysokości: ----- **460,00zł**

czyli kwotę należną 2.460,00 zł

(dwa tysiące czterysta sześćdziesiąt złotych). -----

Powyższe opłaty nie obejmują kosztów wypisów tego aktu, które wraz z powołaniem podstawy prawnej ich pobrania zostaną określone na każdym z wypisów oddzielnie. -----

Akt został odczytany, przyjęty i podpisany

przez przewodniczącą Walnego Zgromadzenia i notariusza

Na oryginale podpisy Przewodniczącego Zgromadzenia i notariusza. -----

REPERTORIUM "A" NUMER 4898/2024

Dokument ten jest wypisem z aktu notarialnego i ma moc oryginału. -----



Wypis wydano: spółce DL Invest Group PM Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach. -----

Pobrano gotówką tytułem: -----

- a) taksy notarialnej, na podstawie § 12 ust.1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej z dnia 28 czerwca 2004r. (t.j. Dz.U.2020 poz. 1473), kwotę ----- 24,00zł
- b) podatku od towarów i usług na podstawie art.5, 41 ust.1 i 146ef ustawy o tym podatku z dnia 11 marca 2004r. (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1570, 1598, 1852), według stawki 23% od sumy 24,00 zł, w wysokości 5,52zł  
razem 29,52 zł

(dwadzieścia dziewięć złotych i pięćdziesiąt dwa grosze). -----

Sporządzono w Kancelarii Notarialnej w Katowicach przy Al.Korfantego nr 2/310, w dniu trzydziestego stycznia dwa tysiące dwudziestego czwartego roku (30-01-2024 r.). -----



Tomasz Zapart  
NOTARIUSZ

**7.5.5      Uchwała Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 1 lutego 2024 r. w sprawie emisji obligacji serii L**

**UCHWAŁA NR 1  
ZARZĄDU DL INVEST GROUP PM SPÓŁKA AKCYJNA  
Z SIEDZIBĄ W KATOWICACH  
Z DNIA 1 LUTEGO 2024 ROKU  
w sprawie emisji obligacji serii L**

Zarząd spółki DL Invest Group PM S.A. z siedzibą w Katowicach, adres: ul. Wrocławska 54, 40-217 Katowice, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000434440, NIP: 6252381542, REGON: 241020540, o kapitale zakładowym w wysokości 100.000.000,00 (sto milionów) złotych opłaconym w całości („Spółka”) działając na podstawie upoważnienia udzielonego przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w uchwale nr 2 z dnia 7 grudnia 2023 r. oraz w uchwale nr 2 z dnia 30 stycznia 2024 r., upoważnienia udzielonego przez Radę Nadzorczą Spółki w uchwale nr 1/11/2023 z dnia 27 listopada 2023 r., a także na podstawie art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach („Ustawa o Obligacjach”) oraz art. 371 Kodeksu Spółek Handlowych, niniejszym podejmuje uchwałę o następującej treści:

**§ 1.**

1. Zarząd Spółki postanawia wyemitować do 24.499 (dwadzieścia cztery tysiące czterysta dziewięćdziesiąt dziewięć) obligacji na okaziciela serii L, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 100,00 (sto) euro każda i łącznej wartości nominalnej do 2.499.900,00 (dwa miliony czterysta dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy dziewięćset) euro, oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej („Obligacje”), dla których szczegółowe parametry zostały określone w warunkach emisji obligacji serii L („Warunki Emisji”),
2. Emisja Obligacji nastąpi w ramach Programu emisji Obligacji ustanowionego uchwałą nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 7 grudnia 2023 r.
3. Określa się próg emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach na poziomie 12 000 (słownie: dwanaście tysięcy) Obligacji.
4. Obligacje będą przedmiotem wniosku o wprowadzenie w alternatywnym systemie obrotu.
5. Zarząd Spółki postanawia przyjąć Warunki Emisji Obligacji, stanowiące załącznik nr 1 do uchwały.

**§ 2.**

Zarząd Spółki postanawia udzielić pełnomocnictwa:

- Monice Ściuk,  
oraz
- Dominikowi Leszczyńskiemu,

każdemu z osobna, m.in. do (i) podpisania w imieniu Spółki Warunków Emisji Obligacji, (ii) zawarcia w imieniu Spółki umowy o wykonywanie funkcji agenta emisji, (iii) podejmowania

decyzji o emisji przez Spółkę obligacji, do zaciągania w imieniu Spółki zobowiązań z tytułu obligacji, a w szczególności do podpisywania warunków emisji oraz wszelkich innych dokumentów koniecznych dla realizacji Programu, jak również do (iv) reprezentowania Spółki przed KDPW S.A. i GPW S.A.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

1. Wirginia Leszczyńska

ENIGMA

Podpisany elektronicznie przez  
Wirginia Leszczyńska  
01.02.2024  
8:07:25 +01'00'

...

2. Tomasz Brodzki

ENIGMA

Podpisany elektronicznie przez  
Tomasz Brodzki  
01.02.2024  
8:08:07 +01'00'

## 7.6 Umowa z Administratorem Hipoteki

### UMOWA O USTANOWIENIE ADMINISTRATORA HIPOTEKI

Zawarta w dniu 11 grudnia 2023 r. w Katowicach pomiędzy:

**Wojciechem Pfadt**, prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą Kancelaria Prawna Wojciech Pfadt Radca Prawny, NIP: 9511467270, REGON: 12178415, adres do doręczeń: ul. Zacisza 12, 05-822 Milanówek, Polska

zwanym dalej: **Administratorem Hipoteki** lub **Administratorem Zabezpieczeń**,

a

**DL Invest Group PM S.A.** z siedzibą w Katowicach, ul. Wrocławska 54, 40-217 Katowice, wpisaną do rejestru przedsiębiorców KRS przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000434440, REGON 241020540, NIP 6252381542, o kapitale zakładowym 100.000.000 zł (wpłaconym w całości), reprezentowaną przez:

Wirginię Olimpię Leszczyńską – Prezesa Zarządu oraz

Tomasza Janusza Brodzkiego – Wiceprezesa Zarządu ds. realizacji inwestycji

zwaną dalej: **Emitentem**

zwanymi łącznie Stronami lub z osobna Stroną,

o następującej treści:

#### ZWAŻYWSZY, ŻE:

1. *Emitent zamierza wyemitować jedną lub więcej serii obligacji, będących obligacjami w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy, o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 10.000.000 EUR (dziesięć milionów euro) lub równowartość tej kwoty w złotych („Obligacje”);*
2. *Emitent zamierza zabezpieczyć roszczenia obligatariuszy z tytułu Obligacji poprzez ustanowienie hipoteki na nieruchomościach lub na użytkowaniu wieczystym nieruchomości oraz dodatkowo, w celu usprawnienia procesu egzekucji, złożyć i doprowadzić, na warunkach określonych w Warunkach Emisji Obligacji, do złożenia przez wskazane w Warunkach Emisji Obligacji podmioty uprawnione do ustanowienia Hipotek oświadczeń o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 kpc;*
3. *W przypadku zabezpieczenia, w formie hipoteki, ustanowienie administratora hipoteki jest obowiązkowe zgodnie z Ustawą;*
4. *Administrator Zabezpieczeń zgodził się na przyjęcie na siebie obowiązków administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy.*

**STRONY ZAWARŁY UMOWĘ O NASTĘPUJĄCEJ TREŚCI:**

**§1  
Definicje**

- 1.1. **„Hipoteka/Hipoteki”** oznacza zabezpieczenie w rozumieniu art. 65 Ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece ustanowione na Przedmiocie Hipoteki zgodnie z Umową jako Hipoteka 1 i Hipoteka 2 albo jako Hipoteka 3;
- 1.2. **„Kodeks postępowania cywilnego”** lub **„kpc”** oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego;
- 1.3. **„Nieruchomości”** oznacza Nieruchomość 1 i Nieruchomość 2 albo Nieruchomość 3;
  - 1.3.1. **„Nieruchomość 1”** oznacza nieruchomość gruntową zabudowaną budynkiem wieży ciśnień, zlokalizowaną w Gliwicach, przy ul. Piwnej, na działkach ewidencyjnych nr 303, 306, 307 i 308, z obrębu 0021 Centrum, o łącznej powierzchni 3,1073 ha, dla której Sąd Rejonowy (VIII Wydział Ksiąg Wieczystych) w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą nr GL1G/00091486/1; Nieruchomość 1 na dzień zawarcia Umowy obciążona jest hipotekami na rzecz Haitong Bank S.A. oddział w Polsce na kwoty odpowiednio 75.000.000,00 (siedemdziesiąt pięć milionów 00/100) złotych i 3.200.000,00 (trzy miliony dwieście tysięcy 00/100) złotych;
  - 1.3.2. **„Nieruchomość 2”** oznacza nieruchomość gruntową zlokalizowaną na działce ewidencyjnej nr 8327/1 (arkusz mapy 43) w powiecie będzińskim, gminie Siewierz, o powierzchni 5,2950 ha, dla której Sąd Rejonowy (V Wydział Ksiąg Wieczystych) w Zawierciu prowadzi księgę wieczystą nr CZ1Z/00046211/8; Nieruchomość 2 na dzień zawarcia Umowy obciążona jest hipoteką na rzecz Śląskiego Banku Spółdzielczego „Silesia” w Katowicach na kwotę 8.580.840,00 (osiem milionów pięćset osiemdziesiąt tysięcy osiemset czterdzieści 00/100) złotych;
  - 1.3.3. **„Nieruchomość 3”** oznacza nieruchomość gruntową niezabudowaną, zlokalizowaną w Chorzowie, na działkach ewidencyjnych nr 1024/72, 1887/179, 474/13, 478/107, 650/99, 657/99, o łącznej powierzchni 14,9530 ha, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie (VI Wydział Ksiąg Wieczystych) prowadzi księgę wieczystą nr KA1C/00020307/2;
- 1.4. **„Obligacje”** oznacza obligacje emitowane przez Emitenta w ramach Programu przewidującego jedną lub więcej serii obligacji w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy, o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 10.000.000,00 EUR (dziesięć milionów euro) lub równowartość tej kwoty w złotych;
- 1.5. **„Obligatariusze”** oznacza posiadaczy Obligacji;
- 1.6. **„Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji”** oznacza łącznie Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta i oświadczenia o poddaniu się egzekucji złożone przez wskazane w Warunkach Emisji Obligacji podmioty uprawnione do ustanowienia Hipotek na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 kpc zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji;
- 1.7. **„Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta”** oznacza oświadczenie Emitenta składane na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego,



na mocy którego Emitent podda się egzekucji z całego swojego majątku co do obowiązku zapłaty kwoty nie niższej niż równowartość 150% maksymalnej wartości nominalnej obligacji poszczególnych serii oferowanych w ramach Programu ;

- 1.8. **„Oświadczenie o Ustanowieniu Hipoteki”** oznacza akt notarialny, w którym odpowiednio właściciel albo użytkownik wieczysty Nieruchomości ustanawia Hipotekę;
- 1.9. **„Przedmiot Hipoteki”** oznacza łącznie Przedmiot Hipoteki 1 i Przedmiot Hipoteki 2 albo Przedmiot Hipoteki 3;
  - 1.9.1. **„Przedmiot Hipoteki 1”** oznacza prawo użytkowania wieczystego Nieruchomości 1;
  - 1.9.2. **„Przedmiot Hipoteki 2”** oznacza prawo własności Nieruchomości 2;
  - 1.9.3. **„Przedmiot Hipoteki 3”** oznacza prawo użytkowania wieczystego Nieruchomości 3;
- 1.10. **„Umowa”** oznacza niniejszą umowę;
- 1.11. **„Ustawa”** oznacza Ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o Obligacjach;
- 1.12. **„Warunki Emisji Obligacji”** oznacza dokument wraz z wszelkimi ewentualnymi późniejszymi zmianami oraz załącznikami, który stanowi warunki emisji w rozumieniu art. 6 Ustawy dla danej serii Obligacji;
- 1.13. **„Wierzytelności”** oznacza wszelkie roszczenia Obligatariuszy wynikające z Obligacji.

Inne terminy pisane z wielkiej litery mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji Obligacji.

## §2

### Ustanowienie administratora

- 2.1. Zgodnie z art. 31 ust. 4 Ustawy, Emitent niniejszym ustanawia Administratora Hipoteki administratorem hipoteki w odniesieniu do Hipotek podlegających ustanowieniu zgodnie z Umową na podstawie odrębnych Oświadczeń o Ustanowieniu Hipoteki i upoważnia Administratora Hipoteki do wykonywania w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy wszelkich praw i obowiązków w związku z ustanowionymi zabezpieczeniami, na warunkach określonych w Umowie i Warunkach Emisji Obligacji. W celu usprawnienia dochodzenia roszczeń Obligatariuszy z Przedmiotu Hipoteki każdy z podmiotów składających Oświadczenie o Ustanowieniu Hipoteki złoży także oświadczenie o poddaniu się egzekucji z przedmiotu zabezpieczenia zgodnie z art. 777 § 1 pkt 6 kpc na rzecz Administratora Hipoteki (zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji), z zastrzeżeniem Emitenta, który złoży Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta.
- 2.2. Emitent oświadcza, że łączna wartość nominalna Obligacji wyniesie do 10.000.000 EUR (dziesięć milionów euro) lub równowartość tej kwoty w złotych, a Hipoteki będą zabezpieczać wszelkie wierzytelności wynikające z Obligacji, w tym o zapłatę Kwoty Wykupu, Kwoty Odsetek oraz wszelkich innych kwot (w tym premii, kwoty odszkodowania oraz odsetek karnych), jeśli takie wystąpią i mogą zostać uznane jako płatne z tytułu Obligacji, a także koszty związane z dochodzeniem roszczeń

Obligatariuszy, maksymalnie do kwoty 12.000.000,00 EUR (dwanaście milionów euro) w przypadku każdej z Hipotek. Zgodnie z powyższym oświadczeniem Emitent zgadza się pokryć wszelkie koszty poniesione w celu dochodzenia roszczeń Obligatariuszy, w tym opłaty sądowe i egzekucyjne, zaliczki na biegłego oraz inne niezbędne wydatki.

- 2.3. Administrator Hipoteki oświadcza, że powyższe upoważnienie i zobowiązanie na siebie przyjmuje oraz wyraża zgodę na działanie w powyższym zakresie na podstawie Umowy, Oświadczeń o Ustanowieniu Hipoteki, Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji i zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji.
- 2.4. W wykonaniu Umowy Administrator Hipoteki będzie zobowiązany do działania na rachunek Obligatariuszy, lecz we własnym imieniu.
- 2.5. Administrator Hipoteki jest zobowiązany do administrowania Hipotekami oraz wykorzystania Oświadczeń o Poddaniu się Egzekucji w celu dochodzenia roszczeń z Obligacji, mając na uwadze przede wszystkim interes Obligatariuszy.

### **§3**

#### **Zmiana i wykreślenie Hipoteki**

- 3.1. Emitent zobowiązuje się do dokonania wszelkich czynności mających na celu dokonanie zmian wpisu Hipotek wynikających ze zmiany kolejności zabezpieczenia, o których mowa w §4 pkt 4.8 poniżej. Administrator Hipoteki zobowiązuje się do współpracy w powyższym zakresie.
- 3.2. Administrator Hipoteki zobowiązuje się do wyrażenia zgody na wykreślenie Hipotek i wydania dokumentów stanowiących podstawę do wykreślenia Hipoteki - z chwilą zaspokojenia przez Emitenta ostatniej z wierzytelności przysługujących Obligatariuszom uprawnionym z Obligacji, a także w przypadkach określonych w Warunkach Emisji Obligacji.

### **§4**

#### **Obowiązki Emitenta**

- 4.1. Wierzytelności i inne roszczenia związane z emisją Obligacji będą zabezpieczone Hipoteką, która w równym stopniu i z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) będzie zabezpieczać wszystkie roszczenia wynikające z Obligacji, do kwoty 12.000.000,00 EUR (dwanaście milionów euro 00/100) (suma hipoteki).

Wybór Przedmiotu Hipoteki tj. (i) łącznie Przedmiotu Hipoteki 1 i Przedmiotu Hipoteki 2, albo (ii) Przedmiotu Hipoteki 3, zostanie dokonany przez Emitenta przed Dniem Warunkowego Przydziału poprzez przystąpienie do realizacji postanowień pkt. 4.2 oraz pkt 4.3 albo postanowień pkt. 4.4 poniżej. W przypadku wyboru Przedmiotu Hipoteki 3 jako zabezpieczenia Obligacji, Emitent zobowiązuje się nabyć Przedmiot Hipoteki 3 do dnia 12 stycznia 2024 r., a w razie gdyby do tego nabycia nie doszło w tym terminie, Emitent ustanowi zabezpieczenie na Przedmiocie Hipoteki 1 i Przedmiocie Hipoteki 2,

przy czym wykonanie czynności, o których mowa w pkt 4.2. oraz pkt 4.3. nastąpi do 30 stycznia 2024 r.

Powyższe określa stan, do którego Emitent zobowiązuje się doprowadzić w terminach określonych w Warunkach Emisji Obligacji. Obligacje serii K (tj. pierwszej serii w ramach Programu) będą emitowane jako niezabezpieczone, z zastrzeżeniem, że ustanowienie zabezpieczeń nastąpi po Dniu Emisji tej serii Obligacji.

- 4.2 Emitent zobowiązuje się spowodować, że spółka M Projekt Gliwice Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach będąca na dzień sporządzenia Warunków Emisji użytkownikiem wieczystym Nieruchomości 1 (a w razie zbycia Przedmiotu Hipoteki 1 – nowy użytkownik wieczysty Nieruchomości 1), nie później niż w Dniu Warunkowego Przydziału ustanowi na rzecz Administratora Hipoteki hipotekę umowną zabezpieczającą roszczenia właścicieli Obligacji wobec Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, przy czym hipoteka ta zostanie ustanowiona do kwoty (suma hipoteki) 12.000.000,00 (dwanaście milionów 00/100) euro i docelowo zostanie wpisana z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) („**Hipoteka 1**”). Oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki 1 zostanie przedłożone Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Hipoteki najpóźniej w Dniu Warunkowego Przydziału. Emitent zobowiązuje się spowodować, że niezwłocznie, przy czym nie później niż w terminie 20 Dni Roboczych od Dnia Warunkowego Przydziału, notariusz, w obecności którego zostanie złożony akt ustanowienia Hipoteki 1, złożony z wykorzystaniem systemu teleinformatycznego w odpowiednim sądzie wieczystoksięgowym wniosek o wpis Hipoteki 1. Hipoteka 1 zostanie ustanowiona na najwyższym (pierwszym) miejscu hipotecznym w terminie do 30 czerwca 2025 r.

- 4.2.1 Emitent zobowiązuje się spowodować, że nie później niż do Dnia Warunkowego Przydziału, M Projekt Gliwice Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach (a w razie zbycia Przedmiotu Hipoteki 1 – każdy nowy użytkownik wieczysty Nieruchomości 1 w dniu nabycia Przedmiotu Hipoteki 1) ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 kpc, na mocy którego podda się egzekucji z Przedmiotu Hipoteki 1 co do obowiązku zapłaty kwoty do 120% łącznej wartości nominalnej emitowanych Obligacji serii K – najpóźniej w Dniu Warunkowego Przydziału, a następnie w odniesieniu do każdej następnej serii Obligacji - do kwoty 120% łącznej wartości nominalnej Obligacji tej serii w terminie do dnia (warunkowego) przydziału tej serii Obligacji \_\_, w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu danej serii Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z danej serii Obligacji, przy czym Administrator Hipoteki będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2032 r. („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Użytkownika Wieczystego Nieruchomości 1**”). Z chwilą spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu danej serii Obligacji wygasa uprawnienie Administratora Hipoteki do wystąpienia z wnioskiem o nadanie danemu Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez Użytkownika Wieczystego Nieruchomości 1 klauzuli wykonalności. Każde Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Użytkownika Wieczystego Nieruchomości 1 zostanie złożone na rzecz

Administradora Hipoteki działającego w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy.

- 4.3 Emitent zobowiązuje się spowodować, że spółka DL Invest Group II Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach będąca na dzień sporządzenia Warunków Emisji właścicielem Nieruchomości 2 (a w razie zbycia Nieruchomości 2 – nowy właściciel Nieruchomości 2), nie później niż w Dniu Warunkowego Przydziału ustanowi na rzecz Administratora Hipoteki hipotekę umowną zabezpieczającą roszczenia właścicieli Obligacji wobec Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, przy czym hipoteka ta zostanie ustanowiona do kwoty (suma hipoteki) 12.000.000,00 (dwanaście milionów 00/100) euro i docelowo zostanie wpisana z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) („**Hipoteka 2**”). Oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki 2 zostanie przedłożone Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Hipoteki najpóźniej w Dniu Warunkowego Przydziału. Emitent zobowiązuje się spowodować, że niezwłocznie, przy czym nie później niż w terminie 20 Dni Roboczych od Dnia Warunkowego Przydziału, notariusz, w obecności którego zostanie złożony akt ustanowienia Hipoteki 2, złoży z wykorzystaniem systemu teleinformatycznego w odpowiednim sądzie wieczystoksięgowym wniosek o wpis Hipoteki 2. Hipoteka 2 zostanie ustanowiona na najwyższym (pierwszym) miejscu hipotecznym w terminie do 30 czerwca 2025r.
- 4.3.1 Emitent zobowiązuje się spowodować, że nie później niż do Dnia Warunkowego Przydziału, DL Invest Group II Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach (a w razie zbycia Nieruchomości 2 – każdy nowy właściciel Nieruchomości 2 w dniu nabycia Nieruchomości 2) ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 kpc, na mocy którego podda się egzekucji z Przedmiotu Hipoteki 2 co do obowiązku zapłaty kwoty do 120% łącznej wartości nominalnej emitowanych Obligacji serii K – najpóźniej w Dniu Warunkowego Przydziału, a następnie w odniesieniu do każdej następnej serii Obligacji - do kwoty 120% łącznej wartości nominalnej Obligacji tej serii w terminie do dnia (warunkowego) przydziału tej serii Obligacji, w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu danej serii Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z danej serii Obligacji, przy czym Administrator Hipoteki będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2032 r. („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Właściciela Nieruchomości 2**”). Z chwilą spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu danej serii Obligacji wygasa uprawnienie Administratora Hipoteki do wystąpienia z wnioskiem o nadanie danemu Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez Właściciela Nieruchomości 2 klauzuli wykonalności. Każde Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Właściciela Nieruchomości 2 zostanie złożone na rzecz Administratora Hipoteki działającego w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy.
- 4.4 Emitent zobowiązuje się spowodować, że będzie uprawniony do nabycia Przedmiotu Hipoteki 3, a po nabyciu Przedmiotu Hipoteki 3 zobowiązuje się ustanowić w terminie do dnia 12 stycznia 2024 r. (włącznie) na rzecz Administratora Hipoteki hipotekę umowną zabezpieczającą roszczenia właścicieli Obligacji wobec Emitenta z tytułu



emisji Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, przy czym hipoteka ta zostanie ustanowiona do kwoty (suma hipoteki) 12.000.000,00 (dwanaście milionów 00/100) euro i zostanie wpisana z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) („**Hipoteka 3**”). Oświadczenie w formie wypisu aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki 3 zostanie przedłożone Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Hipoteki nie później niż do dnia 12 stycznia 2024 r. Emitent zobowiązuje się spowodować, że niezwłocznie, przy czym nie później niż w terminie do dnia 12 stycznia 2024 r., notariusz, w obecności którego zostanie sporządzony akt w przedmiocie ustanowienia Hipoteki 3, złoży z wykorzystaniem systemu teleinformatycznego w odpowiednim sądzie wieczystoksięgowym wniosek o wpis Hipoteki 3.

- 4.4.1 W przypadku zbycia Przedmiotu Hipoteki 3 przez Emitenta, w tym wniesienia go jako aport, Emitent zobowiązuje się spowodować, że - nie później niż w dniu zbycia Przedmiotu Hipoteki 3 - każdy nowy użytkownik wieczysty Nieruchomości 3 ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 kpc, na mocy którego podda się egzekucji z Przedmiotu Hipoteki 3 co do obowiązku zapłaty kwoty do 120% łącznej wartości nominalnej emitowanych Obligacji serii K – najpóźniej w Dniu Warunkowego Przydziału, a następnie w odniesieniu do każdej następnej serii Obligacji - do kwoty 120% łącznej wartości nominalnej Obligacji tej serii w terminie do dnia (warunkowego) przydziału tej serii Obligacji w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu danej serii Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z danej serii Obligacji, przy czym Administrator Hipoteki będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2032 r. („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Użytkownika Wieczystego Nieruchomości 3**”). Z chwilą spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu danej serii Obligacji wygasa uprawnienie Administratora Hipoteki do wystąpienia z wnioskiem o nadanie danemu Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez Użytkownika Wieczystego Nieruchomości 3 klauzuli wykonalności. Każde Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Użytkownika Wieczystego Nieruchomości 3 zostanie złożone na rzecz Administratora Hipoteki działającego w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy.
- 4.5 W celu sprawniejszego dochodzenia roszczeń Obligatariuszy, Emitent w terminie do 22 grudnia 2023 r. ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, na mocy którego podda się egzekucji z całego swojego majątku co do obowiązku zapłaty kwoty do 150% łącznej wartości nominalnej emitowanych Obligacji serii K – najpóźniej w Dniu Warunkowego Przydziału, a następnie w odniesieniu do każdej następnej serii Obligacji - do kwoty 150% łącznej wartości nominalnej Obligacji tej serii w terminie do dnia (warunkowego) przydziału tej serii Obligacji, w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu danej serii Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, a także wszelkich kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z danej serii Obligacji) przy czym Administrator Hipoteki będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2032 r. Z chwilą spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu danej serii Obligacji wygasa uprawnienie

Administradora Hipoteki do wystąpienia z wnioskiem o nadanie danemu Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta klauzuli wykonalności. Każde Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta zostanie złożone na rzecz Administratora Hipoteki, który będzie działał w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy.

- 4.6. Emitent zobowiązany jest także:
- i. do przekazania do Administratora Hipoteki egzemplarzy Oświadczeń o Ustanowieniu Hipoteki oraz Oświadczeń o Poddaniu się Egzekucji;
  - ii. zawiadamiać Administratora Hipoteki o wystąpieniu jakiegokolwiek zdarzenia opisanego w pkt. 13.1 i 13.2 Warunków Emisji oraz o każdym Przypadku Naruszenia;
  - iii. zawiadamiać Administratora Hipoteki o emisji każdej serii Obligacji oraz przekazywać mu poświadczoną przez radcę prawnego, notariusza lub adwokata kopię Warunków Emisji Obligacji takiej serii;
  - iv. zawiadamiać Administratora Hipoteki o doręczonym mu żądaniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza (zgodnie z definicją zawartą w Warunkach Emisji Obligacji) najpóźniej następnego Dnia Roboczego po dniu, w którym Emitent powziął informację o takim żądaniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza.
- 4.7. W zakresie niezbędnym dla prawidłowego wykonania Umowy, Emitent zobowiązuje się udzielić Administratorowi Zabezpieczeń wszelkich niezbędnych pełnomocnictw, o treści i zakresie wspólnie uzgodnionym przez Strony.
- 4.8. Z zastrzeżeniem pkt 4.1. Umowy, Hipoteka 1 i Hipoteka 2 zostaną wpisane na przynajmniej 2-gim miejscu po istniejących hipotekach wpisanych na dzień podpisania Umowy („**Istniejące Hipoteki**”). Emitent zobowiązuje się doprowadzić do wykreślenia Istniejących Hipotek, o których mowa w zdaniu poprzednim w terminie do 30 maja 2024 r. Docelowo Hipoteka 1 i Hipoteka 2 mają zostać wpisane na pierwszym miejscu hipotecznym w terminie określonym w Warunkach Emisji Obligacji i dawać Obligatariuszom prawo zaspokojenia z najwyższym pierwszeństwem (zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji).

## §5

### **Administrowanie Hipoteką oraz Oświadczeniami o Poddaniu się Egzekucji**

- 5.1. Administrator Hipoteki jest uprawniony do dokonywania wszelkich czynności faktycznych i prawnych koniecznych do utrzymania Hipoteki i Oświadczeń o Poddaniu się Egzekucji w stanie umożliwiającym najwyższe zaspokojenie Obligatariuszy, w tym w szczególności do:
- i. zapoznawania się z treścią wszelkich dokumentów związanych ze stanem prawnym lub faktycznym dotyczącym Hipoteki,
  - ii. żądania od Emitenta wyjaśnień dotyczących stanu prawnego lub faktycznego dotyczącego Hipoteki oraz Oświadczeń o Poddaniu się Egzekucji;



- iii. podejmowania wszystkich czynności faktycznych i prawnych koniecznych do zaspokojenia z Przedmiotu Hipoteki wymagalnych, a niezaspokojonych przez Emitenta w inny sposób Wierzytelności.
- 5.2. Administrator Hipoteki jest uprawniony i zobowiązany do podejmowania wszystkich czynności faktycznych i prawnych koniecznych do zaspokojenia wymagalnych i niezaspokojonych przez Emitenta Wierzytelności oraz do przekazania uzyskanych w ten sposób środków pieniężnych Obligatariuszom. Administrator Hipoteki podejmuje działania zmierzające do zaspokojenia powyższych Wierzytelności niezależnie od zgłoszenia żądania ich podjęcia przez któregośkolwiek spośród Obligatariuszy.
- 5.3. Administrator Hipoteki będzie realizował swoje uprawnienia i zobowiązania wynikające z Umowy, Oświadczeń o Ustanowieniu Hipotek i Oświadczeń o Poddaniu się Egzekucji zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji i z dyspozycjami udzielonymi w uchwałach Zgromadzenia Obligatariuszy. W przypadku braku takich dyspozycji ze strony Zgromadzenia Obligatariuszy, Administrator Hipoteki powinien podejmować działania leżące w najlepszym interesie Obligatariuszy lub powstrzymać się od działania stosownie do zaistniałych okoliczności.
- 5.4. Niniejsza Umowa, w zakresie obowiązków Administratora Zabezpieczeń, stanowi umowę o świadczenie na rzecz osoby trzeciej w rozumieniu art. 393 Kodeksu Cywilnego. Administrator Hipoteki jest upoważniony do wykonywania w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy, wszelkich praw i obowiązków administratora hipoteki, wynikających z zabezpieczeń i przepisów prawa, w tym przede wszystkim czynności zmierzających do zaspokojenia zabezpieczonych Wierzytelności.

## §6

### **Zaspokojenie z Hipotek**

- 6.1. W przypadku niezaspokojenia przez Emitenta jakichkolwiek wymagalnych Wierzytelności, Administrator Hipoteki jest obowiązany do wezwania Emitenta do zapłaty wymagalnych a nieuiszczonych kwot w terminie 21 Dni Roboczych od dnia otrzymania wezwania.
- 6.2. W sytuacji, gdy Emitent nie zadośćuczyni wezwaniu Administratora Hipoteki, Administrator Hipoteki będzie uprawniony do podjęcia działań bezpośrednio zmierzających do zaspokojenia Wierzytelności z Nieruchomości. Zaspokojenie roszczeń z Nieruchomości będzie dokonywane zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji oraz odpowiednimi przepisami prawa powszechnie obowiązującego w Rzeczypospolitej Polskiej, w tym przepisami Kodeksu postępowania cywilnego.

## §7

### **Zaspokojenie z Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji**

Administrator Hipoteki jest uprawniony do wykorzystania Oświadczeń, o których mowa w pkt. 1.6 oraz 1.7, powyżej o poddaniu się Egzekucji zgodnie z ich treścią. Kolejność wykorzystania zabezpieczeń zależy od wyboru Administratora Zabezpieczeń. §6 stosuje się odpowiednio.

## §8

### **Zaspokojenie Wierzytelności**

- 8.1. Wszelkie kwoty otrzymane przez Administratora Hipoteki w wyniku dochodzenia zaspokojenia z zabezpieczeń zostaną wykorzystane na poczet zabezpieczonych Wierzytelności w następującej kolejności:
  - a) Kwota Wykupu wynikająca z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,
  - b) Kwota Odsetek wynikających z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,
  - c) odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,
  - d) inne wierzytelności.
- 8.2. Kwoty otrzymane przez Administratora Hipoteki w wyniku dochodzenia zaspokojenia z zabezpieczeń zostaną niezwłocznie po ich uzyskaniu proporcjonalnie rozdzielone na poczet wierzytelności wynikających z wszystkich wyemitowanych i niewykupionych Obligacji zgodnie z kolejnością, o której mowa w pkt. 8.1, przy czym spełnienie świadczenia będzie następowało w walucie w jakiej dane Obligacje zostały wyemitowane. Przeliczenie kursów walut będzie następowało zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa na zasadach ogólnych.
- 8.3. W przypadku, gdy kwota środków uzyskanych przez Administratora Hipoteki w toku egzekucji z Przedmiotu Hipoteki będzie wyższa od wymagalnych zobowiązań wynikających z Obligacji, Administrator Hipoteki będzie uprawniony zatrzymać takie środki do czasu całkowitej spłaty przez Emitenta wszelkich wierzytelności z tytułu wszystkich wyemitowanych i niewykupionych Obligacji.
- 8.4. Niezwłocznie, przy czym nie później niż w terminie 3 Dni Roboczych po dokonaniu terminowej całkowitej spłaty przez Emitenta wszelkich wierzytelności z tytułu Obligacji, Administrator Hipoteki zwróci środki, o których mowa w pkt 8.3, na rachunek bankowy podmiotu, od którego środki te zostały wyegzekwowane.

## §9

### **Odpowiedzialność Administratora Hipoteki**

Administrator Hipoteki nie ponosi odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną Emitentowi lub Obligatariuszom w związku z wykonaniem Umowy. W szczególności Administrator Hipoteki nie odpowiada za:

- i. skuteczność egzekucji na podstawie umów dotyczących zabezpieczeń, oraz
- ii. zaspokojenie roszczeń Obligatariuszy wynikających z Obligacji.

Powyższe ograniczanie odpowiedzialności nie dotyczy szkód powstałych w wyniku naruszenia przez Administratora Hipoteki bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, a także w wyniku niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy przez Administratora Hipoteki.

## §10 Osoba chroniona

- 10.1. W przypadku, gdy Administrator Hipoteki będzie ponosił jakąkolwiek odpowiedzialność, będzie zobowiązany do zapłaty jakiejkolwiek kwoty z tytułu odszkodowania lub zadośćuczynienia, poniesie jakąkolwiek stratę lub dokona wydatków, w tym wydatków obejmujących wynagrodzenie i koszty powołanego przez siebie doradcy prawnego w związku z roszczeniami Obligatariuszy dotyczących Wierzytelności ("**Szkoda**"), Emitent zobowiązuje się zapłacić Administratorowi Hipoteki, na jego żądanie, kwotę równą poniesionej Szkodzie, chyba że takie roszczenia Obligatariuszy powstały w wyniku naruszenia przez Administratora Hipoteki bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, a także na skutek niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy przez Administratora Hipoteki.
- 10.2. W przypadku, gdy Administrator Hipoteki będzie stroną jakiegokolwiek procesu związanego z Wierzytelnościami i w razie niekorzystnego dla niego rozstrzygnięcia takiego procesu przysługiwałoby mu roszczenie wobec Emitenta, Administrator Hipoteki zawiadomi Emitenta o toczącym się procesie i wezwie Emitenta do wzięcia w nim udziału w terminie umożliwiającym Emitentowi przystąpienie do sporu po stronie Administratora Hipoteki aż do zamknięcia sprawy w drugiej instancji.
- 10.3. Zobowiązanie Emitenta w stosunku do Administratora Hipoteki zawarte powyżej pozostanie w mocy także po rozwiązaniu niniejszej Umowy, do czasu, w którym roszczenia, o których mowa w niniejszym paragrafie wygasną lub zostaną w pełni zaspokojone.

## §11 Wynagrodzenie

Za wykonanie czynności stanowiących przedmiot Umowy Administratorowi Hipoteki przysługuje od Emitenta:

11.1.

11.2. Wynagrodzenie dodatkowe za podjęcie czynności faktycznych i prawnych w zakresie egzekwowania i zaspokajania Wierzytelności:



- 11.3. Wszystkie powyższe kwoty nie uwzględniają VAT, który zostanie doliczony zgodnie z obowiązującymi przepisami.

## **§12 Kaucja**

W dniu podpisania Umowy Emitent wpłaci kaucję na rzecz Administratora Hipoteki w wysokości PLN 20.000. Kaucja ta zostanie wpłacona na rachunek bankowy Administratora Hipoteki o numerze  Celem kaucji jest zabezpieczenie wszelkich kosztów, jakie Administrator Hipoteki będzie ponosił w związku z realizacją Umowy, a w szczególności realizacją określonych w niej zabezpieczeń i kosztów, o których mowa w §6 oraz §7 powyżej. Nadto jej celem jest zabezpieczenie wynagrodzenia Administratora Hipoteki, o którym mowa w §11, powyżej. Administrator Hipoteki zwróci kaucję w terminie 30 dni od dnia zakończenia obowiązywania Umowy zgodnie z jej §13 poniżej.

## **§13 Obowiązki Umowy**

Zobowiązania Administratora Hipoteki związane z administrowaniem Hipoteką na zabezpieczenie wierzytelności Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji wygasają z chwilą prawomocnego wykreślenia ostatniej z Hipotek.

## **§14 Postanowienia końcowe**

- 14.1. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
- 14.2. Nagłówki paragrafów zawarte zostały w Umowie jedynie dla ułatwienia posługiwania się nią i nie będą brane pod uwagę przy interpretacji Umowy.
- 14.3. Słowa w liczbie pojedynczej obejmują liczbę mnogą i vice versa, słowa w jednym rodzaju obejmują wszystkie pozostałe rodzaje a odniesienia do „osób” lub „podmiotów” obejmują osoby fizyczne, osoby prawne (bez względu na miejsce zawiązania), jednostki nieposiadające osobowości prawnej.

- 14.4. Wszelkie spory pomiędzy Stronami wynikające lub związane z realizacją Umowy, o ile nie zostaną rozwiązane w drodze polubownej, będą rozstrzygane przez właściwy sąd powszechny.
- 14.5. Umowę sporządzono w pięciu jednobrzmiących egzemplarzach, jednym dla Emitenta oraz czterech dla Administratora Hipoteki.

ENIGMA

Podpisany elektronicznie przez  
Tomasz Brodzki  
11.12.2023  
15:58:48 +01'00'

ENIGMA

Podpisany elektronicznie przez  
Wierenia Leszczyńska  
11.12.2023  
16:00:59 +01'00'

---

EMITENT



---

ADMINISTRATOR HIPOTEKI

**7.7 Wykaz danych, które nie zostały ujęte w treści Memorandum Informacyjnego, ze względu na specyfikę podmiotu lub inne uzasadnione okoliczności**

W treści niniejszego Memorandum Informacyjnego, ze względu na specyfikę podmiotu lub inne uzasadnione okoliczności nie zamieszczono następujących danych:

- (i) punkt 4.11 i 5.20 Memorandum Informacyjnego – *Informacje dotyczące obligacji przychodowych*, pominięto z uwagi na fakt, że obligacje oferowane na podstawie niniejszego memorandum informacyjnego nie są obligacjami przychodowymi,
- (ii) punkt 4.12 i 5.21 Memorandum Informacyjnego – *Informacje dotyczące obligacji, z których zobowiązania mają zostać spłacone ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych obligacji*, pominięto z uwagi na fakt, że obligacje oferowane na podstawie niniejszego memorandum informacyjnego nie będą spłacane ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności.