

## **Nota Informacyjna dla Obligacji Serii DOMDEM2040331**

**o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 250.000.000 PLN**

**wyemitowanych przez**

**DOM DEVELOPMENT S.A.**

**[www.domd.pl](http://www.domd.pl)**



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

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

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

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

**Data sporządzenia Noty Informacyjnej: 17 kwietnia 2026 roku.**

**Dom Development S.A.**

Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa  
Metropolitan, wejście nr 3, II piętro  
22 351 66 33  
domd.pl

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie,  
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Nr KRS 0000031483, NIP 525-14-92-233, REGON 012212483  
Kapitał zakładowy/Kapitał wpłacony: 25 798 422 PLN



### **Oświadczenie Emitenta**

**Emitent oświadcza, że według jego najlepszej wiedzy i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w niniejszej Nocie Informacyjnej są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że nie pominięto w niej żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jej znaczenie i wycenę instrumentów dłużnych wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje ona rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.**

---

*podpisy osób uprawnionych do reprezentowania Emitenta*

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

**Dom Development S.A.**

Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa  
Metropolitan, wejście nr 3, II piętro  
22 351 66 33  
domd.pl

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie,  
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Nr KRS 0000031483, NIP 525-14-92-233, REGON 012212483  
Kapitał zakładowy/Kapitał wpłacony: 25 798 422 PLN



**1. NAZWA (FIRMA), FORMA PRAWNA, KRAJ SIEDZIBY, SIEDZIBA I ADRES EMITENTA WRAZ Z DANYMI TELEADRESOWYMI (TELEFON, TELEFAKS, ADRES POCZTY ELEKTRONICZNEJ I ADRES GŁÓWNEJ STRONY INTERNETOWEJ)**

Nazwa (firma):	<b>DOM DEVELOPMENT S.A.</b>
Forma prawna:	spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba i adres Emitenta:	Warszawa, ul. Plac Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa
Telefon:	+48 22 351 66 33
Telefaks:	-
Adres poczty elektronicznej:	finanse@domd.pl
Adres głównej strony internetowej:	www.domd.pl

**2. INFORMACJE CZY DZIAŁALNOŚĆ PROWADZONA PRZEZ EMITENTA WYMAGA POSIADANIA ZEZWOLENIA, LICENCJI LUB ZGODY, A W PRZYPADKU ISTNIENIA TAKIEGO WYMAGU - DODATKOWO PRZEDMIOT I NUMER ZEZWOLENIA, LICENCJI LUB ZGODY, ZE WSKAZANIEM ORGANU, KTÓRY JE WYDAŁ**

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

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

DOM DEVELOPMENT S.A. jest zdania, że poniższe czynniki, odnoszące się do działalności Grupy mogą być istotne z punktu widzenia Obligacji. Każdy z tych czynników może wystąpić bądź też nie i Spółka DOM DEVELOPMENT S.A. nie jest w stanie wyrazić opinii o prawdopodobieństwie wystąpienia takiego czynnika.

**Dom Development S.A.**

Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa  
Metropolitan, wejście nr 3, II piętro  
22 351 66 33  
domd.pl

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie,  
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Nr KRS 0000031483, NIP 525-14-92-233, REGON 012212483  
Kapitał zakładowy/Kapitał wpłacony: 25 798 422 PLN



Poniżej opisane są także czynniki, które według DOM DEVELOPMENT S.A. mogą mieć istotne znaczenie dla oceny ryzyka rynkowego związanego z Obligacjami.

Spółka DOM DEVELOPMENT S.A. jest zdania, że czynniki opisane poniżej to podstawowe ryzyka związane z inwestycją w Obligacje, niemniej jednak DOM DEVELOPMENT S.A. może nie być w stanie zapłacić odsetek, kwoty głównej lub innych kwot z tytułu Obligacji także z innych powodów, wobec czego potencjalni inwestorzy powinni wypracować własny pogląd jeszcze przed podjęciem jakiejkolwiek decyzji inwestycyjnej.

### **3.1 Czynniki ryzyka związane z działalnością prowadzoną przez Emitenta oraz jego Grupę.**

#### **3.1.1 Czynniki ryzyka związane z sytuacją gospodarczą i warunkami makroekonomicznymi (czynniki zewnętrzne).**

##### **3.1.1.1 Ryzyka związane z czynnikami makroekonomicznymi i geopolitycznymi**

Rynek nieruchomości, a zwłaszcza nieruchomości mieszkaniowych, podobnie jak inne segmenty gospodarki czy rynek kapitałowy, jest rynkiem cyklicznym. Istnieje ścisły związek koniunktury gospodarczej z koniunkturą na rynku nieruchomości, która zależy od wielu czynników bezpośrednio związanych z gospodarką, tj.: aktualnego tempa wzrostu gospodarczego, wskaźników bezrobocia, wysokości wynagrodzeń, poziomu stóp procentowych, czy sentymentu uczestników rynku nieruchomości, a nawet cykliczności demograficznej, czyli wyżów i niżów demograficznych. Wiele wskazuje na to, że obecnie do czynników mogących wpływać na rynkową cykliczność należy również dopisać sytuację geopolityczną i jej perspektywy rozwoju.

Rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce jest obecnie dodatkowo silnie zależny od rozwoju sytuacji geopolitycznej w świetle toczącej się wojny w Ukrainie i eskalacji konfliktu na Bliskim Wschodzie, a w związku z tym, może być podobnie nieprzewidywalny jak ta sytuacja. Możliwe są scenariusze od względnie pozytywnych, w przypadku szybkiego zakończenia obu konfliktów na warunkach zaakceptowanych przez wszystkie strony, do zdecydowanie pesymistycznych, zakładających zapaść koniunkturalną w przypadku niekontrolowanej eskalacji wojny w Ukrainie i na Bliskim Wschodzie z groźnymi incydentami na granicach państw NATO.

**Dom Development S.A.**

Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa  
Metropolitan, wejście nr 3, II piętro  
22 351 66 33  
domd.pl

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie,  
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Nr KRS 0000031483, NIP 525-14-92-233, REGON 012212483  
Kapitał zakładowy/Kapitał wpłacony: 25 798 422 PLN



Niekorzystne zmiany w zakresie powyższych czynników makroekonomicznych i geopolitycznych, mogą istotnie negatywny sposób wpłynąć na działalność i sytuację finansową Emitenta i jego Grupy.

Dzięki własnemu generalnemu wykonawstwu, trwałym relacjom z podwykonawcami oraz efektowi skali, który umożliwi optymalizację wykorzystania zasobów, Grupa posiada odpowiednie środki, by realizować cele zgodnie z planem i wzmocnić swoją konkurencyjność, mimo niepewnej sytuacji geopolitycznej. Zarząd Emitenta na bieżąco monitoruje sytuację, analizując jej potencjalny wpływ na projekty i całą Grupę w dłuższym okresie. Dzięki konsekwentnej polityce silnego bilansu i niskiego zadłużenia netto, spółki z Grupy mogą spokojnie prowadzić działalność i budować długoterminowy potencjał wzrostu.

### **3.1.1.2 Ryzyko związane z poziomem stóp procentowych**

Koniunktura na rynku mieszkaniowym jest odwrotnie skorelowana z poziomem stóp procentowych. Ryzyko stóp procentowych na rynku deweloperskim polega na tym, że ich wzrost zmniejsza popyt (droższe kredyty hipoteczne), prowadząc do spadku sprzedaży i presji na obniżanie cen, podczas gdy spadek stóp procentowych (tańsze kredyty hipoteczne) zwiększa popyt, podnosi ceny i skłania do podejmowania większego ryzyka inwestycyjnego, co bezpośrednio wpływa na rentowność deweloperów, koszty finansowania i zdolność nabywczą klientów, kształtując podaż i stabilność rynku.

Dodatkowo, Emitent finansuje swoją działalność i działalność jej Grupy emitowanymi obligacjami i kredytami opartymi na zmiennej stopie procentowej. W tym przypadku, ryzyko stopy procentowej jest ściśle związane z możliwością pogorszenia wyniku finansowego wskutek wzrostu stóp procentowych.

Rok 2025 w Polsce, to czas znaczących obniżek stóp procentowych NBP, łącznie o 1,75 punktu procentowego, co spowodowało stopę referencyjną do poziomu 4,00% na koniec roku, w reakcji na hamującą inflację zbliżającą się do celu 2,5%. Na posiedzeniu Rady Polityki Pieniężnej na początku marca 2026 roku zapadła decyzja o obniżeniu stopy referencyjnej z 4,00% do 3,75%. Był to kolejny etap cyklu łagodzenia polityki pieniężnej rozpoczętego w 2025 roku. Tym razem jednak decyzja została podjęta w warunkach wyraźnie większej niepewności na rynkach finansowych, związanej z gwałtownym wzrostem napięcia na Bliskim Wschodzie i rosnącymi cenami surowców energetycznych.

W przypadku przyszłych, ewentualnych, niekorzystnych zmian na rynku kredytów hipotecznych spowodowanych wzrostem stóp procentowych, można oczekiwać, że Emitent i jego Grupa, dzięki ugruntowanej pozycji w segmencie mieszkań o podwyższonym standardzie, a także konsekwentnej realizacji celów biznesowych, będą odporne na te zmiany, ze względu na wysokie zainteresowanie klientów mieszkaniami o podwyższonym standardzie, wynikające z chęci ochrony zgromadzonego przez nich kapitału przed inflacją, jak również niższej wrażliwości na koszt kredytu.

**Dom Development S.A.**

Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa  
Metropolitan, wejście nr 3, II piętro  
22 351 66 33  
domd.pl

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie,  
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Nr KRS 0000031483, NIP 525-14-92-233, REGON 012212483  
Kapitał zakładowy/Kapitał wpłacony: 25 798 422 PLN



Ponadto, w odniesieniu do ekspozycji na ryzyko stopy procentowej (wyemitowane obligacje), Emitent stosuje w Grupie politykę zabezpieczenia na ryzyko stopy procentowej, poprzez współczynniki zabezpieczeń i zawiera transakcje pochodne w zakresie instrumentów opartych o stopę procentową, wyłącznie w celu zabezpieczenia zidentyfikowanej ekspozycji na ryzyko. Zarząd Emitenta na bieżąco monitoruje stan realizacji niniejszej polityki zabezpieczenia oraz poziom ryzyka stopy procentowej.

### 3.1.1.3 Ryzyko związane z dostępnością kredytów hipotecznych

Ryzyko braku dostępności kredytów hipotecznych wynika z wielu czynników, takich jak: brak zdolności kredytowej kredytobiorców (niskie dochody, wysokie koszty stałe, negatywna historia kredytowa), problemy prawne i koszty ryzyka prawnego związane z „frankowiczami”, a także niepewność gospodarcza (wysokie stopy procentowe, inflacja) skłaniająca banki i klientów do ostrożności.

Dostępność kredytów hipotecznych w 2025 roku znacząco wzrosła, napędzana serią obniżek stóp procentowych NBP, poprawą zdolności kredytowej (spadek rat o ok. 150-180 zł w odniesieniu do 100 tys. zł kredytu) i ożywieniem popytu, co skutkowało rekordową liczbą wniosków, zwłaszcza pod koniec roku, przed wygaszeniem programu "Bezpieczny Kredyt 2%". Wstępne dane Biura Informacji Kredytowej opublikowane już w 2026 roku wskazują, że popyt na kredyty mieszkaniowe stale rośnie. W lutym o hipotekę wnioskowało ponad 44 tys. osób, a wartość zapytań wzrosła o 49% r/r.

Nowy konflikt zbrojny na Bliskim Wschodzie może jednakże mieć wpływ na zwiększenie ryzyka bankowego i tym samym na podwyżki oprocentowania (lub marż) kredytów.

W ocenie Zarządu Emitenta, Grupa jest relatywnie w niewielkim stopniu narażona na ryzyko związane z dostępnością kredytów hipotecznych, ze względu na dominację w strukturze jej oferty, mieszkań o podwyższonym standardzie. Potwierdzeniem tej względnej odporności Grupy jest proporcja zakupów mieszkań za gotówkę i z udziałem kredytu hipotecznego – 42% mieszkań sprzedanych przez Grupę w IV kwartale 2025 roku było kupionych wyłącznie ze środków własnych nabywców.

### 3.1.1.4 Ryzyko związane z poziomem inflacji

Ryzyko inflacji w działalności deweloperskiej polega na wzroście kosztów materiałów i robocizny, co zwiększa koszty inwestycji, obniża marże i może prowadzić do podnoszenia cen mieszkań.

Początek 2026 roku przyniósł na rynku budowlanym kolejne sygnały stabilizacji, choć zwiększone o 15% w porównaniu do stycznia 2025 roku ceny płyt OSB i drewna pogłębiły i tak istotnie rozpoznawane dotychczas dysproporcje w cenach.

**Dom Development S.A.**

Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa  
Metropolitan, wejście nr 3, II piętro  
22 351 66 33  
domd.pl

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie,  
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Nr KRS 0000031483, NIP 525-14-92-233, REGON 012212483  
Kapitał zakładowy/Kapitał wpłacony: 25 798 422 PLN



Ceny produkcji budowlano-montażowej w styczniu 2026 roku wzrosły w stosunku do poprzedniego miesiąca o 0,6% i były o 4,0% wyższe w ujęciu rocznym. Warto wspomnieć, iż w grudniu 2025 roku, ceny w ujęciu miesięcznym wzrosły o 0,5% i były o 3,6% wyższe niż przed rokiem.

Posiadając własnych generalnych wykonawców, Emitent i jego Grupa optymalizują proces budowlany już od momentu planowania inwestycji, korzystając z efektu skali oraz zapewniając stałą współpracę dla sprawdzonych wykonawców, budując jednocześnie długofalowe relacje oparte na zaufaniu. Dzięki takiemu modelowi biznesowemu można oczekiwać, że Emitent i jego Grupa będą w stanie, w relatywnie dużym stopniu, ograniczać ryzyko niespodziewanego wzrostu kosztów realizacji inwestycji, zapewniając tym samym satysfakcjonującą rentowność prowadzonej działalności.

### **3.1.1.5 Ryzyko związane z sytuacją na rynku pracy**

Rynek pracy i rynek mieszkań są ze sobą ściśle powiązane: stabilny lub rosnący rynek pracy (niski procent bezrobocia, wzrost wynagrodzeń) napędza popyt na mieszkania i ceny, podczas gdy spowolnienie (zwolnienia, niepewność) obniża popyt i stabilizuje ceny.

Istotnym czynnikiem wpływającym na decyzję o zakupie mieszkania, zwłaszcza w przypadku osób korzystających ze wsparcia kredytu hipotecznego, są oczekiwania co do stabilności zatrudnienia.

Sytuacja na rynku pracy (niedobór fachowców, rosnące koszty pracy) dodatkowo wpływa na zwiększone ryzyko w działalności deweloperskiej, prowadzące do wzrostu kosztów budowy lub wydłużenia terminów realizacji. Może to zmusić firmy deweloperskie do konieczności obrony marż, w postaci np. ograniczania nowych projektów, jednocześnie stwarzając ryzyko dla kupujących, związane z opóźnieniami lub zmianami cen.

Początek 2026 roku na polskim rynku pracy przyniósł wyniki zgodne z przewidywaniami ekonomistów. Wg wstępnych danych GUS, liczba osób bezrobotnych zarejestrowanych w urzędach pracy w końcu stycznia wyniosła 934,8 tys., a stopa bezrobocia rejestrowanego 6%.

Według ekonomistów, zjawisko podwyższonej w ostatnim czasie stopy bezrobocia nie powinno jednak budzić niepokoju, gdyż ma ono charakter typowo sezonowy. Okres zimowy tradycyjnie wiąże się z ograniczeniem aktywności w sektorach takich jak budownictwo, rolnictwo czy turystyka, co naturalnie przekłada się na mniejsze zapotrzebowanie na pracowników tymczasowych.

Mimo chwilowego, sezonowego wzrostu, długoterminowe prognozy dla polskiego rynku pracy pozostają optymistyczne. Analitycy przewidują, że w nadchodzących latach trend spadkowy zostanie utrzymany, choć jego dynamika może być nieco wolniejsza niż w minionej dekadzie. Według dostępnych szacunków, w 2026 roku stopa bezrobocia ma spaść do poziomu 5,5%, a w roku 2027 osiągnąć wartość 5,35%. Taki scenariusz zakłada

**Dom Development S.A.**

Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa  
Metropolitan, wejście nr 3, II piętro  
22 351 66 33  
domd.pl

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie,  
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Nr KRS 0000031483, NIP 525-14-92-233, REGON 012212483  
Kapitał zakładowy/Kapitał wpłacony: 25 798 422 PLN



stabilny wzrost gospodarczy oraz postępujące zmiany demograficzne, które sprawiają, że podaż rąk do pracy sukcesywnie maleje.

Zarząd Emitenta na bieżąco obserwuje rynek pracy, oraz analizuje dane dotyczące zatrudnienia i płac, aby dostosować ofertę (wielkość, standard, cenę) Grupy do realnych możliwości nabywców i ogólnych trendów rynkowych. Mityguje również ryzyko niedoboru pracowników, poprzez poprawę warunków zatrudnienia, rozwój i szkolenia pracowników, planowanie sukcesji i budowanie zaangażowania, co pozwala utrzymać ciągłość biznesową, bez zakłóceń.

### **3.1.1.6 Ryzyko związane z zależnością działalności Emitenta od decyzji administracyjnych**

Ryzyko administracyjne w działalności deweloperskiej to wszelkie nieprzewidziane zdarzenia związane z procesami urzędowymi i regulacyjnymi, które mogą opóźnić projekt, zwiększyć koszty lub zablokować inwestycję (np. opóźnienia w uzyskaniu pozwoleń, zmiany planów zagospodarowania, problemy z procedurami (WZiZT, PnB) czy zmiany legislacyjne), wpływając bezpośrednio na harmonogram, budżet i rentowność przedsięwzięcia deweloperskiego.

Specyfika projektów deweloperskich wymaga od Emitenta i jego Grupy uzyskiwania szeregu pozwoleń i zgód, na każdym etapie procesu inwestycyjnego. Mimo dużej ostrożności w zakładanych harmonogramach realizacji projektów, zawsze istnieje ryzyko opóźnień w ich uzyskaniu, wrzuceń decyzji już uzyskanych, czy wręcz ich nieuzyskania, co wpływa na zdolność prowadzenia i terminowego zakończenia realizowanych i planowanych projektów.

Kluczowym dla Emitenta i jego Grupy działaniem, zmniejszającym ekspozycję na powyższe ryzyka administracyjne, jest prawidłowa ocena potencjalnych projektów i kontrola bieżących przedsięwzięć deweloperskich, w oparciu o wypracowane modele inwestycyjne i procedury decyzyjne, których przestrzeganie jest przedmiotem szczególnej uwagi Zarządu Emitenta.

Grupa dba o utrzymanie odpowiedniej skali działalności oraz płynne uzupełnianie oferty, m.in. poprzez zapewnienie odpowiedniej jakości i wielkości banku ziemi, który odpowiada ponad 4-letniej sprzedaży.

### **3.1.1.7 Ryzyko związane z dostępnością finansowania zewnętrznego**

Działalność deweloperska wymaga znacznego i długoterminowego zaangażowania kapitałowego ze względu na specyfikę realizacji projektów deweloperskich. W związku z tym, Emitent i jego Grupa w znacznym stopniu polegają na finansowaniu zewnętrznym.

#### **Dom Development S.A.**

Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa  
Metropolitan, wejście nr 3, II piętro  
22 351 66 33  
domd.pl

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie,  
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Nr KRS 0000031483, NIP 525-14-92-233, REGON 012212483  
Kapitał zakładowy/Kapitał wpłacony: 25 798 422 PLN



Zmiany regulacyjne, pogorszenie sytuacji na rynkach kapitałowych oraz zaostrzenie przez banki polityki kredytowej mogą w istotny sposób odbić się na sytuacji finansowej Emitenta i jego Grupy.

Ryzyko związane z dostępnością finansowania zewnętrznego, jest przez Emitenta ograniczane poprzez staranne dopasowywanie struktury zapadalności zadłużenia do specyfiki działalności, tj. opieranie się na długoterminowych zewnętrznych źródłach kapitału.

W ocenie Zarządu Emitenta, Grupa jest w niewielkim stopniu narażona na ryzyka związane z niewystarczającą dostępnością kapitału, dzięki konserwatywnej polityce finansowej. Znaczny stan środków pieniężnych oraz wysoka wiarygodność Emitenta w oczach instytucji finansowych, są źródłem przewagi konkurencyjnej Grupy i komfortu niezakłóconej realizacji zamierzeń inwestycyjnych.

### **3.1.1.8 Ryzyko związane z cenami nieruchomości**

Zyskowność Emitenta i jego Grupy jest uzależniona od poziomu cen mieszkań w Polsce, a w szczególności na rynkach, na których Grupa prowadzi działalność. W przypadku spadku cen, Emitent i jego Grupa nie mogą zapewnić, że będą w stanie sprzedać wybudowane lokale po korzystnych cenach. Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Emitenta i jego Grupy.

Ograniczenie prawdopodobieństwa wystąpienia tego zagrożenia lub minimalizowanie jego negatywnego skutku, Zarząd Emitenta opiera na odpowiednim wyborze lokalizacji realizowanych przez Emitenta i jego Grupę, projektów deweloperskich. Dlatego też, działalność Grupy prowadzona jest w największych miastach, gdzie popyt na mieszkania, pomimo różnych wahań, pozostaje w dalszym ciągu najwyższy.

### **3.1.1.9 Ryzyko związane z konkurencją**

Emitent i jego Grupa mogą napotkać znaczącą konkurencję ze strony innych deweloperów na etapie identyfikacji i pozyskiwania odpowiednich gruntów. Konkurencja może także spowodować nadpodaż mieszkań wywołaną zbyt dużą liczbą dostępnych projektów deweloperskich lub zawyżenie cen gruntów. Takie działanie konkurencji może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Emitenta i jego Grupy.

Czwarty kwartał 2025 roku był najlepszym w dotychczasowej historii Grupy, z rekordową sprzedażą na poziomie 1 232 lokali. Był to zarazem szósty kwartał z rzędu, w którym Grupa znalazła nabywców na co najmniej 1 000 lokali. W całym roku Grupa również pobiła rekord, sprzedając 4 448 lokali.

**Dom Development S.A.**

Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa  
Metropolitan, wejście nr 3, II piętro  
22 351 66 33  
domd.pl

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie,  
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Nr KRS 0000031483, NIP 525-14-92-233, REGON 012212483  
Kapitał zakładowy/Kapitał wpłacony: 25 798 422 PLN

### 3.1.1.10 Ryzyko prawne

Rok 2025 dostarczył istotnych zmian w otoczeniu regulacyjnym sektora mieszkaniowego, obejmujące system planowania przestrzennego, proces inwestycyjno-budowlany, relacje z nabywcami lokali oraz funkcjonowanie wspólnot mieszkaniowych. Zmiany te mają zarówno charakter porządkujący, cyfryzacyjny, jak i restrykcyjny, wpływając na koszty realizacji inwestycji, elastyczność projektową oraz poziom ryzyk regulacyjnych po stronie deweloperów.

W 2025 roku kluczowe znaczenie należy przypisać nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności w zakresie wydłużenia do 30 czerwca 2026 r. obowiązywania dotychczasowych studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin. Rozwiązanie to ograniczyło ryzyko wystąpienia luki planistycznej i pozwoliło na zachowanie ciągłości wydawania decyzji o warunkach zabudowy oraz uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Pozwala to na zachowanie ciągłości projektów będących w toku oraz daje inwestorom czas na dostosowanie portfela gruntów do nowych realiów planistycznych. Jednocześnie potwierdzono docelowe wprowadzenie planów ogólnych gmin jako wiążącej podstawy kształtowania polityki przestrzennej, co w dłuższej perspektywie zwiększy przewidywalność procesu inwestycyjnego. Reforma systemu planowania przestrzennego, w tym docelowe zastąpienie studiów uwarunkowań planami ogólnymi gmin, wiąże się z ryzykiem zmiany możliwości zabudowy niektórych gruntów znajdujących się w banku ziemi Emitenta lub w procesie akwizycji. Wprowadzenie planów ogólnych jako dokumentów wiążących może prowadzić do zmian parametrów zabudowy, zmniejszenia chłonności działek oraz wydłużenia procedur administracyjnych. Istnieje również ryzyko czasowego wstrzymania wydawania decyzji o warunkach zabudowy w gminach, które nie zdążą uchwalić planów ogólnych w ustawowych terminach.

W 2025 roku utrzymano obowiązywanie specustawy mieszkaniowej, przy jednoczesnym przesądzeniu, że utraci ona moc z dniem 1 lipca 2026 r. Przepisy przejściowe umożliwiają dokończenie postępowań lokalizacyjnych wszczętych przed tą datą, co pozwala na realizację projektów już przygotowanych w tej formule. W ocenie Zarządu stopniowe wygaszanie specustawy ogranicza elastyczność realizacji inwestycji mieszkaniowych, szczególnie w obszarach miejskich, i wymaga większego oparcia nowych projektów na klasycznych instrumentach planistycznych. Ryzyko to dotyczy w szczególności projektów wymagających elastycznego podejścia do parametrów urbanistycznych lub realizowanych na terenach o niejednoznacznym statusie planistycznym. W konsekwencji może dojść do zmniejszenia liczby projektów możliwych do realizacji lub konieczności ich przeprojektowania.

Istotną zmianą regulacyjną w 2025 r. była nowelizacja ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (tzw. ustawy deweloperskiej), która wprowadziła obowiązek pełnej jawności

**Dom Development S.A.**

Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa  
Metropolitan, wejście nr 3, II piętro  
22 351 66 33  
domd.pl

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie,  
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Nr KRS 0000031483, NIP 525-14-92-233, REGON 012212483  
Kapitał zakładowy/Kapitał wpłacony: 25 798 422 PLN



cen lokali oraz produktów nabywanych wraz z lokalami. Deweloperzy zostali zobowiązani do publikowania aktualnych cen, historii ich zmian oraz przekazywania tych danych do systemów publicznych. Regulacja ta zwiększyła transparentność rynku pierwotnego, jednocześnie oddziałując na elastyczność polityki cenowej i negocjacyjnej oraz zwiększyła ryzyka regulacyjne, w tym ryzyko sankcji administracyjnych w przypadku niespójności informacji cenowych prezentowanych w różnych kanałach sprzedaży.

Kolejna nowelizacja ustawy deweloperskiej, wchodząca w życie w pierwszym kwartale 2026 roku wzmacnia obowiązki informacyjne dotyczące sposobu obliczania powierzchni użytkowej lokalu, która stanowi podstawę ustalenia ceny. Ustawodawca dąży do ograniczenia sporów wynikających z różnic pomiędzy powierzchnią projektowaną a powierzchnią ustaloną po inwentaryzacji powykonawczej. W praktyce oznacza to konieczność zapewnienia pełnej spójności pomiędzy danymi zawartymi w prospekcie informacyjnym, umowach rezerwacyjnych i deweloperskich oraz dokumentacji technicznej.

W 2025 roku uchwalone zostały przepisy nowelizujące ustawę deweloperską, które mają na celu utworzenie w II kwartale 2027 roku Portalu DOM – rządowego systemu prezentującego informacje o transakcjach zawieranych w ramach inwestycji mieszkaniowych.

Nowe regulacje wpłyną w przyszłości na rozszerzenie obowiązków deweloperów w zakresie przekazywania danych do Portalu, który będzie gromadził dane dotyczące oferowanych lokali, ich cen transakcyjnych, zmian cenowych oraz statusu sprzedaży. Z perspektywy Emitenta oznacza to dalsze zwiększenie transparentności rynku. Jednocześnie Portal DOM będzie pełnił funkcję narzędzia kontrolnego dla organów nadzoru, co wymaga zapewnienia pełnej spójności i aktualności danych raportowanych przez Emitenta.

W 2025 r. rozpoczęto proces zmian w przepisach techniczno-budowlanych, związany m.in. z implementacją regulacji unijnych dotyczących charakterystyki energetycznej budynków. Projektowane rozwiązania przewidują stopniowe wprowadzanie standardów bezemisyjnych, rozszerzone wymogi w zakresie automatyki budynkowej oraz zaostrzenie przepisów przeciwpożarowych. Projektowane i wprowadzane zmiany w przepisach techniczno-budowlanych, w tym dotyczące standardów energetycznych i wymogów przeciwpożarowych, mogą prowadzić do wzrostu kosztów realizacji inwestycji oraz ograniczenia parametrów zabudowy. Istnieje ryzyko, że część projektów będzie wymagała przeprojektowania lub zastosowania droższych rozwiązań technicznych, co może wpłynąć na rentowność inwestycji. Po wejściu w życie zmian będzie łatwiej uzyskać odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych. We wniosku do ministra nie trzeba będzie wskazywać rozwiązań zamiennych, jeśli nie będzie możliwości technicznych ich wprowadzenia. W ocenie Zarządu regulacje te, mimo pozytywnych celów środowiskowych i bezpieczeństwa, będą skutkowały wzrostem kosztów realizacji inwestycji oraz presją na wzrost cen mieszkań.

Nowelizacja prawa budowlanego, która weszła w życie na początku stycznia 2026 roku wprowadziła nowy przepis, który nakłada restrykcyjne obowiązki w zakresie wnoszenia odwołań od decyzji i zażeń na postanowienia. Środki zaskarżenia będą musiały zawierać zarzuty odnoszące się do danej decyzji lub postanowienia, zakres żądania będącego

**Dom Development S.A.**

Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa  
Metropolitan, wejście nr 3, II piętro  
22 351 66 33  
domd.pl

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie,  
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Nr KRS 0000031483, NIP 525-14-92-233, REGON 012212483  
Kapitał zakładowy/Kapitał wpłacony: 25 798 422 PLN



przedmiotem odwołania lub zażalenia oraz wskazanie dowodów uzasadniających to żądanie. Brak spełnienia wymogów formalnych spowoduje pozostawienie podania bez rozpoznania. Z perspektywy Emitenta kluczowe znaczenie ma fakt, że odwołania i zażalenia o charakterze ogólnikowym, składane wyłącznie w celu przedłużenia postępowania, będą znacznie łatwiejsze do eliminowania.

Od 2026 r. zastosowanie znajdą przepisy ustawy o ochronie ludności i obronie cywilnej, które nakładają obowiązek projektowania kondygnacji podziemnych i garaży w sposób umożliwiający ich wykorzystanie jako miejsc doraźnego schronienia. Wymogi te zwiększają złożoność projektową oraz koszty realizacji nowych inwestycji mieszkaniowych, w szczególności w zakresie konstrukcji podziemnych. Wejście w życie przepisów dotyczących miejsc doraźnego schronienia w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych wiąże się z ryzykiem wzrostu kosztów budowy oraz zwiększenia złożoności projektowej inwestycji. Brak jednolitej praktyki interpretacyjnej przepisów może dodatkowo zwiększać niepewność regulacyjną na etapie projektowania.

Na etapie prac legislacyjnych pozostaje projekt nowelizacji ustawy o własności lokali, opublikowany w styczniu 2026 r., którego celem jest uporządkowanie zasad funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych oraz doprecyzowanie zasad wyodrębniania lokali. Projekt przewiduje m.in. ograniczenie możliwości wyodrębniania lokali w budynkach zamieszkania zbiorowego, jednoznaczne zaliczenie elementów konstrukcyjnych balkonów do nieruchomości wspólnej oraz wzmocnienie pozycji wspólnot w zakresie dochodzenia roszczeń z tytułu wad części wspólnych. Zmiany te mogą zwiększyć odpowiedzialność deweloperów w okresie posprzedażowym oraz wpłynąć na strukturę prawną i funkcjonalną planowanych inwestycji. Projektowana nowelizacja ustawy o własności lokali może ograniczyć możliwość wyodrębniania lokali w budynkach zamieszkania zbiorowego oraz wzmocnić pozycję wspólnot mieszkaniowych w sporach dotyczących wad części wspólnych. Ryzyko to dotyczy w szczególności inwestycji o funkcji mieszanej oraz projektów typu PRS i aparthotel.

Od 1 stycznia 2026 r. e-Doręczenia stały się podstawowym kanałem komunikacji z administracją publiczną, co przenosi ryzyko terminowe na przedsiębiorców i wymaga dostosowania wewnętrznych procedur obiegu dokumentów. Równolegle wdrażane są kolejne etapy obowiązkowego Krajowego Systemu e-Faktur oraz rozszerzone raportowanie JPK\_CIT, zwiększające poziom cyfryzacji i kontroli rozliczeń podatkowych.

### **3.1.1.11 Ryzyko zmian w prawie podatkowym oraz niekorzystnej interpretacji przepisów prawa podatkowego**

Polski system podatkowy charakteryzuje brak stabilności. W ciągu ostatnich 20 lat, czyli od czasu wejścia Polski do struktur UE, uchwalanych jest średnio blisko 21 tys. stron ustaw i rozporządzeń rocznie. O ile liczba zmian przepisów ogółem od 2017 roku nieznacznie spada, o tyle w kwestiach podatkowych zauważalny jest trend rosnący. Rewolucja systemu podatkowego przyniosła nie tylko znaczne zaostrzenie przepisów, ale także wymogów

**Dom Development S.A.**

Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa  
Metropolitan, wejście nr 3, II piętro  
22 351 66 33  
domd.pl

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie,  
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Nr KRS 0000031483, NIP 525-14-92-233, REGON 012212483  
Kapitał zakładowy/Kapitał wpłacony: 25 798 422 PLN



sprawozdawczych, co utrudnia prowadzenie działalności gospodarczej. JPK, ceny transferowe, Metoda Podzielonej Płatności (MPP), tzw. „biała lista”, System Teleinformatyczny Izby Rozliczeniowej (STIR), Raportowanie schematów podatkowych (MDR) to tylko niektóre z pojęć, z którymi przedsiębiorcy muszą się oswoić od niedawna.

Tak częste nowelizacje, niespójność oraz brak jednolitej interpretacji przepisów prawa podatkowego pociągają za sobą istotne ryzyko związane z otoczeniem podatkowym, w jakim Emitent i jego Grupa prowadzą działalność. Kwestionowanie przez organy skarbowe, działające na przykład w oparciu o interpretacje wydawane przez Ministra Finansów, dokonywanych przez Emitenta i jego Grupę rozliczeń podatkowych, w związku z rozbieżnościami lub zmianami interpretacji, bądź niejednolitym stosowaniem przepisów prawa podatkowego przez różne organy administracji podatkowej, może skutkować nałożeniem na Emitenta i jego Grupę stosunkowo wysokich kar lub innych sankcji.

Dodatkowo, wdrożony od 1 lutego 2026 roku dla dużych firm (obrot > 200 mln zł), a od 1 kwietnia 2026 roku dla pozostałych przedsiębiorców Krajowy System e-Faktur (KSeF), postrzegany jest przez wielu przedsiębiorców jako znaczące obciążenie, głównie ze względu na wysokie koszty wdrożenia, konieczność dostosowania systemów księgowych oraz obawy techniczne. Mimo zapowiadanych przez Ministerstwo Finansów docelowych ułatwień w obiegu dokumentów, dla wielu firm (szczególnie sektora MŚP) jest to spore wyzwanie operacyjne, biorąc pod uwagę wskazywane przez firmy główne przyczyny tego obciążenia, takie jak: wysokie koszty wdrożenia i obsługi, problemy techniczne i kwestie bezpieczeństwa, wymagania techniczne i organizacyjne, ryzyko finansowe (kary) oraz terminy i presję czasu.

Biorąc pod uwagę stosunkowo długi czas przedawniania zobowiązań podatkowych, oszacowanie ryzyka podatkowego jest szczególnie trudne, niemniej jednak, ziszczenie się któregośkolwiek ryzyka opisanego powyżej, może mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową lub wyniki działalności Emitenta i jego Grupy.

### **3.1.2 Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta i jego Grupy (czynniki wewnętrzne).**

Ryzyko definiuje się w Grupie jako możliwość wystąpienia zdarzenia, które może mieć negatywny wpływ na jej działalność, wyniki finansowe lub reputację. Celem systemu zarządzania ryzykiem Grupy jest zapewnienie wczesnego rozpoznania oraz adekwatnego zarządzania istotnymi ryzykami związanymi z działalnością Grupy. Podstawę funkcjonowania systemu zarządzania ryzykiem w Grupie stanowi Wewnętrzny Standard Zarządzania Ryzykiem, Zgodnością, Audytem i Jakością Działania - Dom 2030, z którym powiązana jest Polityka Zarządzania Ryzykiem i Zgodnością (compliance).

**Dom Development S.A.**

Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa  
Metropolitan, wejście nr 3, II piętro  
22 351 66 33  
domd.pl

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie,  
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Nr KRS 0000031483, NIP 525-14-92-233, REGON 012212483  
Kapitał zakładowy/Kapitał wpłacony: 25 798 422 PLN



### 3.1.2.1 Ryzyko związane z zarządzaniem Grupą

Ryzyko zarządzania grupą kapitałową to niepewność wpływająca na cele biznesowe, obejmująca głównie: ryzyka operacyjne, finansowe, wizerunkowe i prawne.

Począwszy od 2016 roku Grupa istotnie się rozwinęła. W tym czasie Grupa zwiększyła zasięg geograficzny o Wrocław, Trójmiasto i okolice oraz Kraków, rozszerzyła działalność o generalne wykonawstwo swoich inwestycji oraz zrealizowała plany dotyczące dywersyfikacji działalności, czego potwierdzeniem jest istotny wzrost udziału podmiotów zależnych Emitenta w wynikach operacyjnych i finansowych Grupy. Zarząd Emitenta podjął szeroko zakrojone działania w celu optymalizacji zarządzania Grupą i stworzenia ram systemowych dla dalszego rozwoju – zarówno organicznego, jak i poprzez ewentualne przejścia kolejnych podmiotów.

Zmiany w Grupie, które miały miejsce w ostatnich latach, są źródłem wyzwań związanych z efektywnym zarządzaniem Grupą oraz utrzymaniem elastyczności organizacji, niezbędnej do szybkiego reagowania na zmiany w otoczeniu gospodarczym, charakteryzującym się dużą konkurencyjnością. Ewentualne zagrożenia na tym polu są mitygowane przez Zarząd Emitenta, zarówno poprzez wdrażanie i udoskonalanie systemów informatycznych wspierających raportowanie zarządcze i obieg informacji w Grupie, jak również poprzez ujednoczenie procedur i procesów biznesowych oraz zasad w obszarze wewnętrznej administracji, które podlegają nadzorowi w obszarach kompetencyjnych przez poszczególnych Członków Zarządu Emitenta.

### 3.1.2.2 Ryzyko w obszarze zarządzania kapitałem ludzkim

Grupa rozpoznaje ryzyka w obszarze zarządzania kapitałem ludzkim. Projekty deweloperskie to przedsięwzięcia o unikalnym charakterze i długim horyzoncie czasowym. W związku z tym, kluczową przewagą w tej branży jest tzw. „know-how”, którego głównym źródłem jest doświadczony personel. Osoby zajmujące kierownicze stanowiska w Grupie posiadają szerokie doświadczenie zdobyte na polskim rynku nieruchomości w zakresie wyszukiwania, pozyskiwania, finansowania, budowy, sprzedaży i marketingu oraz zarządzania projektami deweloperskimi. Niekontrolowane odejście któregokolwiek z Członków Zarządu lub pracowników kluczowych dla Emitenta i jego Grupy, może negatywnie wpłynąć na ich działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju.

Mitygacja działań w obszarze personalnym realizowana jest przez szereg działań, w tym m.in. przez analizę potrzeb zatrudnieniowych i rozwojowych, przeglądy kluczowych stanowisk i bieżącą analizę warunków zatrudnienia oraz czynników wpływających na prawidłowość funkcjonowania tego obszaru. Grupa uzgadnia polityki zatrudnieniowe, realizuje postanowienia polityk antymobbingowych i antidyskryminacyjnych oraz promuje odpowiednie wartości wynikające m.in. z obowiązujących w Grupie kodeksów etycznego postępowania.

**Dom Development S.A.**

Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa  
Metropolitan, wejście nr 3, II piętro  
22 351 66 33  
domd.pl

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie,  
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Nr KRS 0000031483, NIP 525-14-92-233, REGON 012212483  
Kapitał zakładowy/Kapitał wpłacony: 25 798 422 PLN



Grupa wykazuje względnie niską rotację pracowników, a wielu z nich posiada długoletni staż. Zarząd Emitenta obniża ryzyko związane z utratą kluczowych pracowników poprzez programy motywacyjne, obejmujące wszystkich pracowników Grupy oraz rozwój kompetencji menedżerskich i wiedzy eksperckiej pracowników szczebla operacyjnego.

### **3.1.2.3 Ryzyko związane z koncentracją działalności**

Emitent od wielu lat jest niekwestionowanym liderem rynku pierwotnego mieszkań w Warszawie. Stolica Polski jest głównym ośrodkiem życia gospodarczego i społecznego oraz jednym z największych centrów akademickich w kraju, a atrakcyjny i chłonny rynek przyciąga nowych mieszkańców. W efekcie stołeczny rynek mieszkaniowy jest największy i charakteryzuje się najwyższym poziomem cen spośród polskich miast.

Jednakże, rynek warszawski charakteryzuje się dodatkowo największymi wyzwaniami w realizacji inwestycji deweloperskich – stołeczna podaż mieszkań znajduje się pod silną presją z powodu niedoboru gruntów inwestycyjnych o uregulowanej sytuacji prawnej, a także opóźnień w pracach planistycznych i wydawaniu decyzji administracyjnych.

Zarząd Emitenta łagodzi ryzyko związane z koncentracją działalności na rynku warszawskim, poprzez dywersyfikację geograficzną w ramach Grupy. Emitent realizuje strategię dywersyfikacji geograficznej poprzez podmioty zależne, działające w Trójmieście i okolicach, Wrocławiu i Krakowie. W konsekwencji, Grupa prowadzi działalność na czterech najbardziej atrakcyjnych rynkach mieszkaniowych w Polsce.

### **3.1.2.4 Ryzyka w obszarze akwizycji nieruchomości**

Obecnie, jednym z głównych wyzwań deweloperów jest brak wystarczającej liczby odpowiednich działek pod zabudowę wielorodzinną. W przyszłości, jeśli wystąpią większe trudności w pozyskiwaniu atrakcyjnych gruntów pod nowe projekty, może to doprowadzić do niedostatecznego poziomu lub niewłaściwej struktury oferty, co przełożyłoby się na pogorszenie sprzedaży i wyników finansowych Emitenta i jego Grupy.

Zarząd Emitenta kładzie duży nacisk na zabezpieczanie atrakcyjnych gruntów pod nowe inwestycje, dzięki czemu Grupa posiada, na każdym z rynków swojej działalności, rozbudowany, urozmaicony bank ziemi, który umożliwia jej stabilną działalność przez kolejne lata. Sukces w zabezpieczeniu banku ziemi pod nowe projekty, opiera się przede wszystkim na doświadczeniu pracowników Grupy oraz zasobach gotówki, umożliwiającym szybką finalizację, także bardzo dużych transakcji.

Grupa zarządza procesem akwizycji nieruchomości w zgodzie z opracowaną wewnętrznym metodologią. Ponadto, Grupa rozpoznaje ryzyka związane z procesem na wczesnym etapie nabywania gruntów, co pozwala jej na dobór środków mitygujących adekwatnych do

**Dom Development S.A.**

Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa  
Metropolitan, wejście nr 3, II piętro  
22 351 66 33  
domd.pl

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie,  
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Nr KRS 0000031483, NIP 525-14-92-233, REGON 012212483  
Kapitał zakładowy/Kapitał wpłacony: 25 798 422 PLN



identyfikowanych potrzeb i wyzwań. Emitent i jego Grupa zapewniają utrzymanie skali działalności i płynne uzupełnianie oferty, między innymi poprzez zabezpieczenie wysokiej jakości i odpowiedniej wielkości banku ziemi, na poziomie umożliwiającym prowadzenie sprzedaży przez około 4 lata. W ocenie Zarządu Emitenta jest to poziom adekwatny do lokalnych uwarunkowań rynkowych, w szczególności długotrwałego procesu uzyskiwania pozwoleń niezbędnych do realizacji inwestycji, zmian legislacyjnych, dotyczących procesu przygotowania projektów, a także sytuacji na rynku kredytowym. Dzięki posiadanym zasobom gruntów, Grupa jest w stanie płynnie uzupełnić swoją ofertę, dostosowywać ją do potrzeb rynkowych i utrzymać pozycję lidera polskiego rynku mieszkaniowego.

### 3.1.2.5 Ryzyka w obszarze przygotowania i realizacji inwestycji

Realizowane projekty deweloperskie wymagają znacznych nakładów w fazie przygotowania, a następnie budowy. Dodatnie przepływy finansowe z takich projektów możliwe są często dopiero po upływie 15-18 miesięcy od rozpoczęcia robót budowlanych. Z uwagi na wysokie zapotrzebowanie kapitałowe, takie projekty są w swej istocie obciążone wieloma istotnymi czynnikami ryzyka. Do takich czynników, w szczególności, możemy zaliczyć: nieuzyskanie pozwoleń niezbędnych do wykorzystania gruntów zgodnie z planami, opóźnienia w zakończeniu budowy, koszty przewyższające planowane nakłady założone w budżecie, zmiana warunków pogodowych, niewypłacalność lub niska jakość usług świadczonych przez podwykonawców, spory pracownicze u podwykonawców, niedobór materiałów lub sprzętu budowlanego, nieszczęśliwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne, brak możliwości uzyskania decyzji umożliwiających oddanie budynku lub budynków do użytkowania lub innych wymaganych pozwoleń, brak odpowiedniej koordynacji działań w procesie inwestycyjnym i realizacyjnym, zmiany wytycznych, opóźnienia lub trudności związane z procesem przygotowania dokumentacji projektowej, korzystanie z nieaktualnej dokumentacji lub utrata dokumentacji formalno-prawnej, czy też zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów. Wystąpienie któregokolwiek z powyższych zdarzeń może spowodować opóźnienia w zakończeniu projektu deweloperskiego, wzrost kosztów lub utratę przychodów z takiego projektu, zablokowanie środków zainwestowanych w kupno gruntu, a w niektórych przypadkach brak możliwości zakończenia projektu deweloperskiego. Każda z tych okoliczności może mieć z kolei istotny, negatywny wpływ na działalność oraz sytuację finansową Emitenta i jego Grupy.

Dzięki własnym generalnym wykonawcom, Emitent i jego Grupa optymalizują proces budowlany już od momentu planowania inwestycji, korzystając z efektu skali oraz zapewniając stałą współpracę dla sprawdzonych podwykonawców i budując jednocześnie długofalowe relacje oparte na zaufaniu, gwarantujące terminowość i utrzymanie wysokiej jakości finalnego produktu.

Takie podejście biznesowe pozwala oczekiwać, że Emitent i jego Grupa będą w stanie, w relatywnie dużym stopniu, łagodzić ryzyko niespodziewanego wzrostu kosztów realizacji

**Dom Development S.A.**

Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa  
Metropolitan, wejście nr 3, II piętro  
22 351 66 33  
domd.pl

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie,  
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Nr KRS 0000031483, NIP 525-14-92-233, REGON 012212483  
Kapitał zakładowy/Kapitał wpłacony: 25 798 422 PLN



inwestycji, zapewniając tym samym satysfakcjonującą rentowność prowadzonej działalności.

### 3.1.2.6 Ryzyko związane z obszarem sprzedaży i obsługi interesariuszy

Grupa rozpoznaje ryzyka w procesach sprzedaży i obsługi klientów, w tym w procesach kształtowania cen sprzedaży, zawierania umów z klientami oraz procesach obsługowych. Działalność Grupy obejmuje głównie sprzedaż mieszkań. W związku z tą działalnością, Emitent i jego Grupa mogą być narażone na spory i postępowania sądowe związane ze zrealizowanymi inwestycjami, w wyniku których Emitent i jego Grupa mogą zostać zobowiązane do spełnienia określonych świadczeń (np. wynikających z gwarancji wykonania prac budowlanych udzielonych klientom). Niekorzystne dla Grupy rozstrzygnięcia w takich przypadkach, mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Emitenta i jego Grupy.

Zarząd Emitenta mityguje ryzyko wystąpienia wad zmniejszających wartość lub użyteczność mieszkań, dbając o zapewnienie odpowiedniego standardu (tj. wysokiej jakości) technicznego i wykończeniowego realizowanych w Grupie przedsięwzięć deweloperskich, a w ewentualnym przypadku wystąpienia wady, dbając o zapewnienie jej niezwłocznego usunięcia. Grupa posiada zasady dobrych praktyk z zakresu obsługi interesariuszy. Ponadto, Grupa stosuje odpowiednie postanowienia w umowach, monitoruje rejestr klauzul abuzywnych oraz prowadzi bieżący monitoring orzeczeń sądowych.

Grupa rozpoznaje również ryzyka związane z prowadzeniem obsługi na niesatysfakcjonującym poziomie, dlatego dobiera odpowiednie wskaźniki do określenia poziomu satysfakcji i zadowolenia klientów.

### 3.1.2.7 Ryzyko związane z projektami joint venture

Grupa zaklasyfikowała jako wspólne przedsięwzięcia, inwestycje w niżej wymienionych jednostkach, w ramach których umowy dają wszystkim ich stronom (współinwestorom) łączną kontrolę nad przedsiębiorstwami. Decyzje dotyczące znaczących działań wymagają jednomyślnej zgody wszystkich stron umowy, a forma prawna odrębnych jednostek nie daje stronom umowy prawa do ich aktywów i obowiązku spłaty zobowiązań:

- BYSEWSKA Sp. z o.o. - w dniu 2 lipca 2024 roku Euro Styl S.A. podpisała z Activa JJ Sp. z o.o. umowę inwestycyjną dotyczącą zamiaru realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego w postaci inwestycji mieszkaniowej polegającej na kompleksowym zagospodarowaniu i zabudowie kilkudziesięcioma budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i kilkudziesięcioma budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi wraz z niezbędną infrastrukturą. Zakres tej umowy, obejmuje w szczególności: zaprojektowanie,

**Dom Development S.A.**

Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa  
Metropolitan, wejście nr 3, II piętro  
22 351 66 33  
domd.pl

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie,  
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Nr KRS 0000031483, NIP 525-14-92-233, REGON 012212483  
Kapitał zakładowy/Kapitał wpłacony: 25 798 422 PLN



sfinansowanie, budowę oraz sprzedaż lokali mieszkalnych, w ramach opisanego wyżej przedsięwzięcia deweloperskiego (ok. 550 jednostek mieszkalnych). W tym celu utworzona została spółka Bysewska Sp. z o.o. o kapitale zakładowym 100 tys. zł, w którym na dzień 31 grudnia 2025 roku każdy ze współwłaścicieli posiadał 50 % udziałów;

- DOKI V Sp. z o.o. - w dniu 12 lipca 2024 roku Euro Styl S.A. podpisała z Grupą Torus Sp. z o.o. S.K.A. reprezentowaną przez Torus Sp. z o.o. (zarejestrowaną w Gdańsku) umowę inwestycyjną, dotyczącą zamiaru realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego w postaci inwestycji mieszkaniowej polegającej na kompleksowym zagospodarowaniu i zabudowie budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi wraz z niezbędną infrastrukturą oraz inwestycją towarzyszącą (o ile będzie występować). Zakres tej umowy, obejmuje w szczególności: zaprojektowanie, sfinansowanie, budowę oraz sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych, w ramach opisanego wyżej przedsięwzięcia deweloperskiego (ok. 550 jednostek mieszkalnych i usługowych). W tym celu utworzona została spółka DOKI V Sp. z o.o. o kapitale zakładowym 100 tys. zł, w którym na dzień 31 grudnia 2025 roku każdy ze współwłaścicieli posiadał 50 % udziałów.

Projekty wspólnego przedsięwzięcia wiążą się z szeregiem ryzyk prawnych, finansowych oraz wizerunkowych (m.in. ryzyko: wyboru właściwego partnera, faktycznego sprawowania współkontroli nad Joint Venture, wydłużonego czasu podejmowania decyzji, zmniejszenia elastyczności reagowania na sygnały rynkowe, mniejszego efektu synergii, obniżenia konkurencyjności danego przedsiębiorstwa, zwiększonych kosztów realizowanego przedsięwzięcia), które mogą zaistnieć podczas jego trwania. Pomimo wyboru doświadczonych partnerów oraz przeprowadzanych odpowiednio wcześniej analiz potwierdzających opłacalność inwestycji, wyniki tego typu projektów mogą różnić się od pierwotnych założeń i mogą negatywnie wpłynąć na działalność i sytuację finansową Emitenta i jego Grupy.

### 3.1.2.8 Ryzyko związane z relacjami z kontrahentami

Grupa prowadzi ustrukturyzowany proces kontraktacji podwykonawców, w którym zarządza rozpoznany ryzykami, w tym stosuje stosowne postanowienia umowne, mające na celu zabezpieczenie przed niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem umowy. W ramach uzgodnionych działań, Grupa posiada zdefiniowane procesy akceptacji i analizy zawieranych kontraktów, wymaga przy tym spełnienia szeregu restrykcyjnych wymogów, zdefiniowanych w uzgadnianych z Kontrahentami dokumentach, w tym w Zasadach postępowania (Code of Conduct), tj. w kodeksach postępowania Kontrahenta spółki z Grupy. Elementem procesu kontraktacji jest również weryfikacja Kontrahenta w publicznie dostępnych rejestrach. Grupa ogranicza ryzyka również poprzez analizę i odpowiedni dobór podwykonawców. W ramach rozpoznawanych ryzyk, Grupa analizuje również możliwość ograniczonej dostępności podwykonawców, w tym rozpoznaje dodatkowe ryzyka związane z realizacją kontraktów budowlanych, które wiążą się z możliwością wejścia w spór sądowy

**Dom Development S.A.**

Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa  
Metropolitan, wejście nr 3, II piętro  
22 351 66 33  
domd.pl

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie,  
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Nr KRS 0000031483, NIP 525-14-92-233, REGON 012212483  
Kapitał zakładowy/Kapitał wpłacony: 25 798 422 PLN



z podwykonawcami, koniecznością usunięcia ewentualnych wad lub usterek przedmiotu umowy, ewentualną zapłatą kar umownych oraz odstąpieniem od umowy.

### **3.1.2.9 Ryzyka związane z zarządzaniem obszarem bezpieczeństwa informacji, w tym utraty poufności, dostępności lub integralności danych**

Ryzyka związane z obszarem bezpieczeństwa informacji, są jednymi z kluczowych ryzyk definiowanych przez Grupę, co wynika głównie z cyfryzacji procesów obsługowych oraz budowlanych. Ostatnimi czasy, spółki z terenu Polski są szczególnie narażone na cyberataki. Celem zarządzania obszarem bezpieczeństwa informacji jest zapewnienie poufności, integralności i dostępności danych przetwarzanych w związku z działalnością operacyjną, w tym danych osobowych interesariuszy. Utrata poufności wiąże się głównie z ryzykiem nieuprawnionego ujawnienia danych klientów i kontrahentów, co może skutkować sankcjami prawnymi oraz skutkami reputacyjnymi. Grupa definiuje naruszenie integralności danych jako prowadzące do podjęcia błędnych decyzji biznesowych, powstania sporów umownych i zaburzenia procesów raportowych. Utrata dostępności systemów i informacji definiowana jest przez pryzmat ryzyk braku możliwości prowadzenia niezakłóconej działalności operacyjnej, w tym połączona może być z przerwami w sprzedaży, opóźnieniami w realizacji inwestycji oraz dodatkowymi kosztami operacyjnymi. Skuteczne zarządzanie tymi ryzykami wymaga wdrożenia odpowiednich standardów, procedur, kontroli dostępu, kopii zapasowych oraz ciągłego podnoszenia świadomości pracowników. Grupa zarządza również ryzykami w obszarze bezpieczeństwa fizycznego, gdzie jako kluczowe definiowane jest ryzyko nieuprawnionego dostępu. Ryzyko to mityguje się poprzez zdefiniowanie procesów kontroli dostępu i zasad pracy na powierzchniach biurowych.

Występuje również ryzyko szkód wynikających ze zdarzeń losowych i awarii infrastruktury budynków (pożar, zalanie, awarie instalacji, przerwy w zasilaniu), które mogą powodować czasową utratę dostępności. Działania mitygujące obejmują m.in. przeglądy techniczne i serwis instalacji, systemy przeciwpożarowe i alarmowe oraz plany ewakuacji.

### **3.1.2.10 Ryzyka związane z obszarem finansów i księgowości**

W obszarze finansów i księgowości w Grupie kluczowe jest ryzyko utraty płynności finansowej wynikające z wysokiej kapitałochłonności projektów, opóźnień w sprzedaży lokali, opóźnień wpłat klientów oraz możliwych przerw w finansowaniu bankowym. Ryzyko to jest ograniczane poprzez szczegółowe planowanie przepływów pieniężnych, dywersyfikację źródeł finansowania, stosowanie rachunków powierniczych oraz ścisły nadzór banków nad uruchamianiem transz kredytowych. Istotne jest również ryzyko nieprawidłowej wyceny projektów, kosztów oraz przychodów, co może prowadzić do zniekształcenia wyniku finansowego i błędnych decyzji zarządczych. Działania mitygujące

**Dom Development S.A.**

Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa  
Metropolitan, wejście nr 3, II piętro  
22 351 66 33  
domd.pl

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie,  
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Nr KRS 0000031483, NIP 525-14-92-233, REGON 012212483  
Kapitał zakładowy/Kapitał wpłacony: 25 798 422 PLN



obejmują stosowanie właściwych standardów rachunkowości, wdrożenie kontroli wewnętrznych w procesie zamknięcia miesiąca/roku oraz bieżący nadzór nad budżetami inwestycji. Dodatkowo Grupa definiuje ryzyka defraudacji środków finansowych oraz możliwość wystąpienia błędów sprawozdawczych i podatkowych, w tym w zakresie zobowiązań publicznoprawnych, które ogranicza się przez odpowiedni podział ról wybranych funkcji w obszarze finansowo-księgowym, standaryzację polityk i procedur obszarowych oraz okresowe przeglądy podatkowe i audyty.

### **3.1.2.11 Ryzyka związane z prowadzonymi postępowaniami sądowymi i obsługą korporacyjną.**

Grupa rozpoznaje ryzyka związane z możliwością wystąpienia przez interesariuszy z roszczeniami przeciwko podmiotom z Grupy. Pojawienie się tego rodzaju roszczeń może negatywnie wpłynąć na sytuację finansową Grupy lub wizerunek Grupy, niezależnie od zasadności danego roszczenia. Grupa zarządza również ryzykami związanymi z obsługą korporacyjną oraz definiuje ryzyka braku przestrzegania terminów sądowych i administracyjnych oraz brak merytorycznego zaplanowania prowadzonych postępowań sądowych, które mitygowane są ustrukturyzowaniem procesów po stronie obsługi prawnej Grupy.

### **3.1.2.12 Ryzyka związane z zarządzaniem ryzykiem, zgodnością i audytem wewnętrznym**

W obszarze zarządzania ryzykiem, zgodnością i audytem wewnętrznym, Grupa definiuje istotne ryzyka i zarządza działaniami mitygującymi w obszarze. W ramach najistotniejszych ryzyk wymienić należy brak zgodności procedur wewnętrznych i procesów biznesowych z obowiązującymi przepisami prawa oraz wytycznymi organów kontrolnych i najlepszymi praktykami rynkowymi. Grupa zarządza również ryzykami braku spójnego systemu zarządzania ryzykiem i zgodnością w całej Grupie, co może prowadzić do naruszeń prawa, regulacji branżowych lub konfliktu interesów, a w konsekwencji do strat finansowych lub utraty reputacji całej Grupy. Ryzyko to mityguje się m.in. poprzez przyjęcie jednolitej polityki zarządzania ryzykiem i zgodnością na poziomie Grupy oraz wdrożenie skutecznego systemu raportowania o nieprawidłowościach. Kolejne ryzyka obszarowe to m.in. ryzyko pominięcia kluczowych ryzyk, rozumiane również jako nieskuteczne zarządzanie ryzykiem. Działania mitygujące obejmują wdrożenie spójnej metodyki zarządzania ryzykiem w Grupie, regularne przeglądy i aktualizację rejestrów ryzyk, formalne przypisanie właścicieli ryzyk. Grupa rozpoznaje również ryzyka w obszarze audytu wewnętrznego, które mogą powodować, że istotne nieprawidłowości i nadużycia pozostają niewykryte. Mitygacja polega m.in. na zapewnieniu niezależności funkcji audytu wewnętrznego, oparciu planu audytu na ocenie ryzyka, ścisłej współpracy audytu z funkcją compliance i zarządzania ryzykiem oraz monitorowaniu realizacji rekomendacji audytowych. W ramach obszaru definiuje się

**Dom Development S.A.**

Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa  
Metropolitan, wejście nr 3, II piętro  
22 351 66 33  
domd.pl

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie,  
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Nr KRS 0000031483, NIP 525-14-92-233, REGON 012212483  
Kapitał zakładowy/Kapitał wpłacony: 25 798 422 PLN



również ryzyka związane z ubezpieczeniami korporacyjnymi i dokonuje się analizy możliwości przeniesienia ryzyka, w szczególności w zakresie odpowiedzialności finansowej na firmę ubezpieczeniową (transfer ryzyka).

### **3.1.2.13 Ryzyka związane z obszarem relacji inwestorskich i obsługi giełdowej**

W obszarze relacji inwestorskich i obsługi giełdowej definiowane jest ryzyko naruszenia obowiązków informacyjnych (w szczególności w zakresie informacji poufnych, raportów bieżących i okresowych), co może skutkować wysokimi karami administracyjnymi, odpowiedzialnością osobistą Członków Zarządów oraz trwałym uszczerbkiem reputacji Emitenta na rynku kapitałowym. Ryzyko to mityguje się poprzez wdrożenie przejrzystych procedur, szkolenia kadry oraz ścisłą współpracę z odpowiednimi komórkami organizacyjnymi.

### **3.1.2.14 Ryzyka związane z obszarem apartamentów serwisowanych**

Kluczowymi ryzykami rozpoznawanymi przez Grupę w obszarze apartamentów serwisowanych są ryzyka operacyjne powiązane z wysoką rotacją klientów, na rzecz których świadczone są usługi, w tym w zakresie możliwych do wystąpienia zniszczeń wyposażenia, wypadków, awarii technicznych lub kradzieży mienia. Ryzyka te mityguje się poprzez formułowanie regulaminów pobytu i obiektu, staranną komunikację z klientami, regularne przeglądy techniczne lokali. Istotne są również ryzyka finansowe związane z wyceną usług, które ogranicza się m.in. poprzez aktywne zarządzanie cenami, dywersyfikację kanałów sprzedaży i monitorowanie obłożenia.

### **3.1.2.15 Ryzyka związane z obszarem pośrednictwa kredytowego**

Grupa rozpoznaje ryzyka w obszarze pośrednictwa kredytowego, w szczególności w zakresie możliwości rozwiązania umów o współpracę przez banki, nieprawidłowej realizacji zadań wynikających z przepisów oraz wytycznych organów kontrolnych. Dodatkowo Grupa definiuje ryzyka nieakceptowalnego stanu prawnego inwestycji uniemożliwiającego jej kredytowanie oraz realizacji obowiązków w sposób nieetyczny i niezgodny z przepisami i postanowieniami umownymi. W ramach działań mitygujących, Grupa monitoruje zmiany w przepisach, stany prawne nieruchomości oraz nadzoruje realizację procesów, w zgodzie z ustalonymi wewnątrz standardami i politykami.

**Dom Development S.A.**

Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa  
Metropolitan, wejście nr 3, II piętro  
22 351 66 33  
domd.pl

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie,  
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Nr KRS 0000031483, NIP 525-14-92-233, REGON 012212483  
Kapitał zakładowy/Kapitał wpłacony: 25 798 422 PLN



### 3.1.2.16 Ryzyka związane z raportowaniem zrównoważonego rozwoju (ESG)

Zarządzanie ryzykiem ESG jest integralną częścią całego procesu zarządzania ryzykiem. Poszczególne ryzyka z obszaru ESG są kwalifikowane do głównych ryzyk biznesowych. Obszar zarządzania ryzykiem ESG w Grupie wspierany jest przez Zespół raportowania niefinansowego, a działania mitygujące realizowane są w zgodzie z Procedurą raportowania niefinansowego i zrównoważonego rozwoju.

## Czynniki ryzyka związane z obligacjami

### 3.2.1 Ryzyko niedojścia emisji obligacji do skutku

Emisja Obligacji nie dojdzie do skutku w przypadku odstąpienia przez Emitenta od emisji lub w przypadku, gdy nie zostaną należycie opłacone jakiegokolwiek Obligacje, z zastrzeżeniem odmiennych ustaleń pomiędzy Emitentem a Dealerem plasującym Obligacje. Emisja Obligacji nie dojdzie również do skutku w przypadku, gdy nie dojdzie do rejestracji posiadaczy Obligacji w Ewidencji Osób Uprawnionych jako uprawnionych z tych Obligacji.

### 3.2.2 Ryzyko odstąpienia przez Emitenta od emisji Obligacji

W każdym momencie przed skierowaniem propozycji nabycia Obligacji do potencjalnych inwestorów, Emitent może zrezygnować z planowanej emisji bez podania przyczyny.

Emitent do dnia skierowania do inwestora propozycji nabycia Obligacji, może podjąć decyzję o zawieszeniu lub odstąpieniu od przeprowadzenia emisji Obligacji. Takie odstąpienie może nastąpić z powodów, które w ocenie Emitenta są istotne. Do takich ważnych powodów można zaliczyć w szczególności zdarzenia, które mogłyby w negatywny sposób wpłynąć na powodzenie emisji Obligacji lub powodować zwiększone ryzyko inwestycyjne dla nabywców Obligacji: (i) nagłe lub nieprzewidywalne zmiany w sytuacji ekonomiczno-politycznej w Polsce lub w innym kraju, które mogłyby mieć istotny negatywny wpływ na rynki finansowe, gospodarkę Polski, emisję Obligacji lub na działalność Grupy; (ii) nagłe i nieprzewidywalne zmiany o innym charakterze niż wskazane w punkcie (i) powyżej mogące mieć istotny negatywny wpływ na działalność Grupy lub mogące skutkować poniesieniem przez Grupę istotnej szkody lub istotnym zakłóceniem jej działalności; (iii) istotna negatywna zmiana dotycząca działalności, sytuacji finansowej lub wyników operacyjnych Grupy; (iv) nagłe i nieprzewidywalne zmiany mające bezpośredni, istotny i negatywny wpływ na funkcjonowanie Grupy, lub (v) niewystarczający popyt na Obligacje.

**Dom Development S.A.**

Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa  
Metropolitan, wejście nr 3, II piętro  
22 351 66 33  
domd.pl

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie,  
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Nr KRS 0000031483, NIP 525-14-92-233, REGON 012212483  
Kapitał zakładowy/Kapitał wpłacony: 25 798 422 PLN



Decyzja w przedmiocie odstąpienia lub zawieszenia emisji może zostać podjęta bez jednoczesnego wskazania nowych terminów emisji Obligacji, które mogą zostać ustalone w terminie późniejszym.

### **3.2.3 Ryzyko nieutworzenia Ewidencji Osób Uprawnionych lub braku rejestracji Obligacji w Depozycie**

Zgodnie z art. 7a ust. 7a Ustawy o Obrocie prawa z Obligacji powstają z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji Osób Uprawnionych prowadzonej przez Agenta Emisji i przysługują osobom wskazanym w tej ewidencji jako osoby uprawnione z Obligacji. W przypadku: (i) niespełnienia przez dokumenty stanowiące podstawę prawną emisji Obligacji wynikających z przepisów prawa wymogów niezbędnych dla powstania i realizacji praw wynikających z Obligacji (ii) braku kompletności dokumentacji i oświadczeń przedstawionych przez Emitenta w zakresie spełnienia wynikających z przepisów prawa wymogów dotyczących oferowania papierów wartościowych; oraz (iii) niespełnienia przez Obligacje oraz przez Emitenta warunków rejestracji w depozycie papierów wartościowych określonych w regulaminie o którym mowa w art. 50 ust. 1 Ustawy o Obrocie, a także tego, czy przyjęte przez KDPW lub przez spółkę, której KDPW przekazał wykonywanie czynności z zakresu zadań, o których mowa w art. 48 ust. 1 pkt 1 i 4 Ustawy o Obrocie, zasady obsługi realizacji zobowiązań emitentów zapewniają możliwość prawidłowego wykonania zobowiązań wynikających z Obligacji, Agent Emisji odmówi utworzenia Ewidencji Osób Uprawnionych dla Obligacji. Konsekwencją odmowy utworzenia Ewidencji Osób Uprawnionych będzie niedojście emisji Obligacji do skutku.

Rejestracja Obligacji w Depozycie następuje na podstawie wniosku składanego za pośrednictwem Agenta Emisji. W przypadku (i) niespełnienia przez Emitenta warunków rejestracji lub (ii) wprowadzenia błędnych informacji o emisji Obligacji do systemu KDPW przez Agenta Emisji, może nie dojść do zarejestrowania Obligacji w Depozycie lub rejestracja Obligacji w Depozycie może nastąpić z opóźnieniem. Brak rejestracji Obligacji w Depozycie nie oznacza niedojścia emisji Obligacji do skutku, z uwagi na fakt, iż prawa z Obligacji powstaną z chwilą wpisu posiadaczy Obligacji do Ewidencji Osób Uprawnionych jako uprawnionych z tych Obligacji. Przepisy prawa nie wskazują skutków braku przerejestrowania Obligacji z Ewidencji Osób Uprawnionych do Depozytu w instrukcyjnym terminie dwóch dni roboczych od dnia utworzenia Ewidencji Osób Uprawnionych.

**Dom Development S.A.**

Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa  
Metropolitan, wejście nr 3, II piętro  
22 351 66 33  
domd.pl

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie,  
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Nr KRS 0000031483, NIP 525-14-92-233, REGON 012212483  
Kapitał zakładowy/Kapitał wpłacony: 25 798 422 PLN



### **3.2.4 Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji z przyczyn innych niż żądanie Obligatariusza**

W przypadku, gdy wystąpi likwidacja spółki Emitenta wówczas, zgodnie z art. 74 ust. 5 Ustawy o Obligacjach oraz punktem 12 Warunków Emisji (*Likwidacja, Połączenie, Podział lub Przekształcenie*), Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby termin ich wykupu jeszcze nie nastąpił. W przypadku, gdy nastąpi połączenie, podział lub przekształcenie Emitenta, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania, wówczas, zgodnie z art. 74 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz Punktem 12 Warunków Emisji (*Likwidacja, Połączenie, Podział lub Przekształcenie*), Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem połączenia, podziału lub odpowiednio przekształcenia Emitenta.

### **3.2.5 Ryzyko związane z niespełnieniem zobowiązań wobec Obligatariuszy przez Emitenta**

Świadczenia z Obligacji polegają na wykupie Obligacji poprzez zapłatę wartości nominalnej Obligacji oraz na zapłacie odsetek, a w niektórych sytuacjach także premii (o ile ma to zastosowanie). Świadczenia te nie będą wykonane, albo ich wykonanie może ulec opóźnieniu, jeżeli na skutek pogorszenia sytuacji finansowej Emitent nie będzie dysponować odpowiednimi środkami pieniężnymi w terminach ich wymagalności. W przypadku niespełnienia w terminie, w całości lub w części, zobowiązań z Obligacji, zgodnie z art. 74 ust. 2 Ustawy o Obligacjach Obligatariusz będzie uprawniony do złożenia pisemnego żądania natychmiastowego, wcześniejszego wykupu wszystkich posiadanych przez niego Obligacji, chyba że opóźnienie dokonania płatności jest niezawinione przez Emitenta i trwa krócej niż 3 dni. Ponadto brak spełnienia świadczeń z Obligacji może skutkować ryzykiem upadłości Emitenta, a w konsekwencji ryzykiem utraty całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje.

Ponadto Emitent może stać się niewypłacalny, jeżeli utraci zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych, w tym wykonywania w terminie zobowiązań z Obligacji albo gdy jego zobowiązania pieniężne, w tym zobowiązania z Obligacji, będą przekraczać wartość jego majątku. W takich przypadkach może zostać ogłoszona upadłość Emitenta. W przypadku ogłoszenia upadłości Emitenta jego wierzyciele będą zaspokajani w kolejności wskazanej w przepisach Ustawy PU. Zgodnie z tymi przepisami Obligatariusze zaspokajani będą po zaspokojeniu m.in. kosztów postępowania upadłościowego, należności pracowników powstałych przed ogłoszeniem upadłości, składek na ubezpieczenie społeczne za trzy ostatnie lata przed ogłoszeniem upadłości. Pomimo

**Dom Development S.A.**

Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa  
Metropolitan, wejście nr 3, II piętro  
22 351 66 33  
domd.pl

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie,  
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Nr KRS 0000031483, NIP 525-14-92-233, REGON 012212483  
Kapitał zakładowy/Kapitał wpłacony: 25 798 422 PLN



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 na mocy przepisów Ustawy PR. Restrukturyzacja może polegać na odroczeniu terminu spłaty zobowiązań z Obligacji, rozłożeniu spłaty na raty, zmniejszeniu wysokości zobowiązań lub ich konwersji na udziały w Emitencie.

W przypadku upadłości, restrukturyzacji lub niewypłacalności Emitenta posiadacze Obligacji mogą nie odzyskać istotnej części zainwestowanych środków lub nie odzyskać ich wcale, a prowadzenie egzekucji wobec Emitenta może być utrudnione albo niemożliwe lub może nie doprowadzić do pełnego zaspokojenia wierzytelności posiadaczy Obligacji.

Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów. Inwestorzy podejmując decyzje inwestycyjne, powinni więc być w szczególności świadomi wysokiego ryzyka, związanego z inwestowaniem wszystkich środków w obligacje jednego podmiotu i związanej z tym konieczności zachowania stosownej dywersyfikacji inwestycji.

### **3.2.6 Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariusza**

Warunki Emisji Obligacji zawierają szereg klauzul (Punkt 8 (*Wykup Obligacji*), Punkt 10 Warunków Emisji (*Wcześniejszy Wykup w Przypadku Wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu za Zgodą Zgromadzenia Obligatariuszy*) oraz Punkt 11 Warunków Emisji (*Wcześniejszy Wykup w Przypadku Wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu bez Zgody Zgromadzenia Obligatariuszy*) których naruszenie daje prawo Obligatariuszowi (po spełnieniu określonych działań i wypełnieniu odpowiedniej procedury oraz z zastrzeżeniem ograniczeń czasowych na złożenie żądania wcześniejszego wykupu wskazanych w tych punktach Warunków Emisji) do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji przez Emitenta. Istnieje ryzyko, że w przypadku zażądania wcześniejszego wykupu Obligacji, Emitent nie będzie posiadał wystarczających środków na realizację takiego żądania wcześniejszego wykupu Obligacji. Emitent wskazuje również na ryzyko braku możliwości realizacji przez Obligatariuszy żądania/opcji wcześniejszego wykupu Obligacji, w kontekście przepisów prawa restrukturyzacyjnego i prawa upadłościowego, a w szczególności w kontekście ograniczeń co do możliwości wykupu Obligacji, jakie przepisy ww. aktów prawnych przewidują w przypadku złożenia wniosku o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego i/lub otwarcia tego postępowania, czy też w przypadku złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości i/lub ogłoszenia upadłości Emitenta.

**Dom Development S.A.**

Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa  
Metropolitan, wejście nr 3, II piętro  
22 351 66 33  
domd.pl

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie,  
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Nr KRS 0000031483, NIP 525-14-92-233, REGON 012212483  
Kapitał zakładowy/Kapitał wpłacony: 25 798 422 PLN



### **3.2.7 Ryzyko zmiany wysokości Stawki Referencyjnej**

Oprocentowanie Obligacji będzie zmienne, oparte o odpowiednie stawki rynku pieniężnego (na dzień sporządzenia niniejszych czynników ryzyka WIBOR) lub, w przypadkach wskazanych w Warunkach Emisji, podstawą ustalenia zmiennego oprocentowania Obligacji będzie Wskaźnik Alternatywny skorygowany o Korektę (jeśli będzie miała zastosowanie). Przy zmiennym oprocentowaniu Obligacji, w okresie od Dnia Emisji do Dnia Wykupu lub dnia wcześniejszego wykupu mogą nastąpić znaczące zmiany odpowiednich stawek rynku pieniężnego (na dzień sporządzenia niniejszych czynników ryzyka WIBOR) lub parametrów będących podstawą ustalenia Wskaźnika Alternatywnego skorygowanego o Korektę (jeśli będzie miała zastosowanie). Podwyżki stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego (tym samym wskaźnika referencyjnego WIBOR) mogą powodować trudności w realizacji przez Emitenta zobowiązań wynikających z Obligacji.

### **3.2.8 Ryzyko związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy**

Warunki Emisji Obligacji zawierają zapisy, dotyczące podejmowania określonych decyzji przez Zgromadzenie Obligatariuszy. Decyzje podejmowane przez Zgromadzenie Obligatariuszy, dotyczą również Obligatariuszy, którzy nie uczestniczyli w zgromadzeniu obligatariuszy lub głosowali przeciwko danej uchwale. Powoduje to, że dana uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może być niezgodna z decyzją danego Obligatariusza, co uniemożliwi mu podjęcie zamierzonych przez niego działań (w tym np. dotyczących żądania wcześniejszego wykupu).

### **3.2.9 Ryzyko związane z przepisami podatkowymi**

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

**Dom Development S.A.**

Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa  
Metropolitan, wejście nr 3, II piętro  
22 351 66 33  
domd.pl

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie,  
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Nr KRS 0000031483, NIP 525-14-92-233, REGON 012212483  
Kapitał zakładowy/Kapitał wpłacony: 25 798 422 PLN



Jednocześnie, posiadacze Obligacji mogą zostać narażeni na niekorzystne zmiany, w szczególności w odniesieniu do stawek podatkowych oraz sposobu poboru podatku przez płatnika. Powyższe może negatywnie wpływać na zwrot z kapitału zainwestowanego w Obligacje.

Ponadto zgodnie z ogólnymi zasadami, odsetki wypłacane przez polskie podmioty osobom i jednostkom niebędącym polskimi rezydentami podatkowymi w rozumieniu polskich przepisów podatkowych podlegają zryczałtowanemu podatkowi dochodowemu w Polsce, z uwzględnieniem treści umów o unikaniu podwójnego opodatkowania zawartych przez Polskę z państwem rezydencji podatkowej Obligatariusza lub przepisów krajowych przewidujących w niektórych sytuacjach zwolnienie lub brak opodatkowania tym podatkiem. Jednocześnie jednak zryczałtowanemu podatkowi dochodowemu podlegają również odsetki wypłacane osobom fizycznym będącym polskimi rezydentami podatkowymi. Mając na uwadze, że Warunki Emisji Obligacji nie zawierają klauzuli „ubruttowienia” dotyczącej zryczałtowanego podatku dochodowego od płatności dokonywanych na rzecz wskazanych powyżej osób, istnieje ryzyko, że płatności takie dokonywane na rzecz Obligatariuszy będą podlegały opodatkowaniu.

### **3.2.10 Ryzyko związane z płynnością Obligacji**

Istnieje ryzyko, że obrót Obligacjami w alternatywnym systemie obrotu będzie bardzo ograniczony, co może skutkować brakiem możliwości zbycia Obligacji przez Obligatariusza w spodziewanym czasie i po satysfakcjonującej cenie. Ponadto po wprowadzeniu Obligacji do obrotu, ich kurs będzie wypadkową relacji popytu i podaży, uzależnionej od trudno przewidywalnych zachowań inwestorów, wynikających z różnorodnych uwarunkowań, takich jak np. czynniki makroekonomiczne.

### **3.2.11 Ryzyko ceny Obligacji na rynku wtórnym**

Wartość rynkowa Obligacji jest uzależniona, między innymi, od sytuacji finansowej Emitenta oraz innych czynników, które mogą mieć wpływ na cenę obligacji, takich jak możliwa mała ilość posiadaczy Obligacji, a co za tym idzie brak aktywnego rynku wtórnego. Inwestorzy mogą nie być w stanie sprzedać Obligacji w oczekiwanym przez nich czasie oraz po cenie, która umożliwi im uzyskanie oczekiwanej przez nich dochodowości. Z tego powodu, inwestorzy nie powinni nabywać Obligacji Emitenta, jeżeli nie są w stanie zaakceptować ryzyka braku możliwości szybkiej sprzedaży Obligacji po akceptowalnej dla nich cenie. Ceny Obligacji Emitenta na rynku wtórnym mogą ulegać znaczącym i nieoczekiwanym zmianom.

**Dom Development S.A.**

Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa  
Metropolitan, wejście nr 3, II piętro  
22 351 66 33  
domd.pl

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie,  
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Nr KRS 0000031483, NIP 525-14-92-233, REGON 012212483  
Kapitał zakładowy/Kapitał wpłacony: 25 798 422 PLN



### 3.2.12 Ryzyko braku adekwatności inwestycji w Obligacje

Każdy podmiot rozważający inwestycję w Obligacje powinien ustalić, czy inwestycja w Obligacje jest dla niego odpowiednią inwestycją w danych dla niego okolicznościach. W szczególności, każdy potencjalny inwestor powinien:

- posiadać wystarczającą wiedzę i doświadczenie do dokonania właściwej oceny Obligacji oraz korzyści i ryzyka związanego z inwestowaniem w Obligacje;
- posiadać dostęp do oraz znajomość odpowiednich narzędzi analitycznych umożliwiających dokonanie oceny, w kontekście jego szczególnej sytuacji finansowej, inwestycji w Obligacje oraz wpływu inwestycji w Obligacje na jego ogólny portfel inwestycyjny;
- posiadać wystarczające zasoby finansowe oraz płynność dla poniesienia wszelkich rodzajów ryzyka związanego z inwestowaniem w Obligacje;
- w pełni rozumieć warunki Obligacji oraz posiadać znajomość rynków finansowych; oraz
- posiadać umiejętność oceny (indywidualnie lub przy pomocy doradcy finansowego) ewentualnych scenariuszy rozwoju gospodarczego, poziomu stóp procentowych i inflacji oraz innych czynników, które mogą wpłynąć na inwestycje oraz zdolność do ponoszenia różnego rodzaju ryzyk.

Dodatkowo, działalność inwestycyjna realizowana przez osoby, które potencjalnie dokonają inwestycji w Obligacje, podlega przepisom regulującym inwestycje lub ocenie albo regulacjom przyjętym przez określone organy. Każda osoba rozważająca inwestycję w Obligacje powinna skonsultować się ze swoimi doradcami prawnymi w celu ustalenia czy oraz w jakim zakresie:

- Obligacje stanowią dla niej inwestycję zgodną z prawem;
- Obligacje mogą być wykorzystywane, jako zabezpieczenie różnego rodzaju zadłużenia; oraz
- obowiązują inne ograniczenia w zakresie nabycia lub zastawiania Obligacji przez taką osobę.

Instytucje finansowe powinny uzyskać poradę od swojego doradcy prawnego lub sprawdzić stosowne przepisy w celu ustalenia, jaka jest właściwa klasyfikacja Obligacji z punktu widzenia zarządzania ryzykiem lub podobnych zasad.

**Dom Development S.A.**

Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa  
Metropolitan, wejście nr 3, II piętro  
22 351 66 33  
domd.pl

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie,  
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Nr KRS 0000031483, NIP 525-14-92-233, REGON 012212483  
Kapitał zakładowy/Kapitał wpłacony: 25 798 422 PLN



## ***Ryzyka związane z decyzją o wprowadzeniu Obligacji do obrotu na ASO***

### **3.2.13 Ryzyko niewprowadzenia do obrotu na ASO GPW**

Wprowadzenie Obligacji do obrotu na ASO GPW następuje na podstawie wniosku składanego przez Emitenta. W przypadku złożenia błędnego wniosku lub wniosku niezawierającego wszystkich wymaganych dokumentów, Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („GPW”) może nie podjąć uchwały o wprowadzeniu Obligacji do obrotu na ASO GPW.

### **3.2.14 Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami**

GPW jako podmiot prowadzący ASO GPW ma prawo, zgodnie z § 11 Regulaminu ASO GPW, zawiesić obrót instrumentami dłużnymi w następujących przypadkach:

- na wniosek emitenta
- w przypadku uznania, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników
- jeżeli emitent narusza przepisy obowiązujące w ASO; oraz

zgodnie z §11 ust. 1a Regulaminu ASO GPW, podmiot prowadzący ASO może określić termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, odpowiednio na wniosek Emitenta lub jeżeli w ocenie podmiotu prowadzącego ASO zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu upływu tego terminu będą zachodziły przestanki, o których mowa w §11 ust. 1 pkt 2 lub 3.

W przypadkach określonych przepisami prawa, GPW, jako podmiot prowadzący ASO, zawiesza obrót instrumentami dłużnymi na okres wynikający z tych przepisów lub określony w decyzji właściwego organu.

Dodatkowo, zgodnie z §12 ust. 3 Regulaminu ASO GPW, GPW może zawiesić obrót instrumentami finansowymi, przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu.

### **3.2.15 Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w ASO**

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

1. w przypadkach określonych przepisami prawa,
2. jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona,

**Dom Development S.A.**

Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa  
Metropolitan, wejście nr 3, II piętro  
22 351 66 33  
domd.pl

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie,  
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Nr KRS 0000031483, NIP 525-14-92-233, REGON 012212483  
Kapitał zakładowy/Kapitał wpłacony: 25 798 422 PLN



3. w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów, lub

4. 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.

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

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

oraz dodatkowo:

- 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.

Przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów dłużnych z obrotu, GPW może zawiesić obrót tymi instrumentami dłużnymi. GPW zawiesza obrót instrumentami dłużnymi do czasu wykonania decyzji o wykluczeniu z obrotu zgodnie z terminami określonymi odpowiednio w § 12a ust. 4 Regulaminu ASO GPW.

Zgodnie z art. 78 ust 4. Ustawy o Obrocie, na żądanie KNF GPW jako podmiot prowadzący ASO, wyklucza z obrotu wskazane przez KNF instrumenty finansowe, w przypadku gdy obrót nimi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu ASO lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w tym ASO, lub powoduje naruszenie interesów inwestorów.

### **3.2.16 Ryzyka nałożenia na emitenta kar administracyjnych przez KNF**

KNF może nałożyć na Emitenta kary administracyjne z tytułu niewykonywania obowiązków przewidzianych obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności Ustawy o Ofercie oraz Ustawy o Obrocie.

**Dom Development S.A.**

Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa  
Metropolitan, wejście nr 3, II piętro  
22 351 66 33  
domd.pl

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie,  
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Nr KRS 0000031483, NIP 525-14-92-233, REGON 012212483  
Kapitał zakładowy/Kapitał wpłacony: 25 798 422 PLN



Zgodnie z art. 175 ust. 1 oraz ust. 3 Ustawy o Obrocie, na każdego, kto nie wykonał lub nienależycie wykonał obowiązek, o którym mowa w art. 19 ust. 1 - 7 Rozporządzenia 596/2014, KNF może w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną:

- w przypadku osób fizycznych - do wysokości 2.072.800,00 PLN;
  - w przypadku innych podmiotów - do wysokości 4.145.600,00 PLN;
- a w przypadku, gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej, zamiast powyższej kary, KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.

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

Zgodnie z art. 176 ust. 1 oraz ust. 2 Ustawy o Obrocie w przypadku, gdy Emitent nie wykonuje albo wykonuje nienależycie obowiązki, o których mowa w art. 18 ust. 1-6 Rozporządzenia 596/2014, KNF może:

- w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną do wysokości 4.145.600,00 PLN lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600,00 PLN; albo
- nałożyć na osobę, która w tym okresie pełniła funkcję członka zarządu emitenta, zewnętrznie zarządzającego ASI lub zarządzającego z UE w rozumieniu ustawy o funduszach inwestycyjnych lub towarzystwa funduszy inwestycyjnych będącego organem funduszu inwestycyjnego zamkniętego, karę pieniężną do wysokości 2.072.800,00 PLN.

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

W przypadku, gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez Emitenta w wyniku naruszeń, o których mowa w art. 176 ust. 1, zamiast kary, o której mowa we wskazanym ustępie, KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.

Zgodnie z art. 96 ust. 1i. oraz 1k. Ustawy o Ofercie, jeżeli emitent nie wykonuje lub nienależycie wykonuje obowiązki, o których mowa w art. 17 ust. 1 i 4-8 Rozporządzenia 596/2014, KNF może wydać decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym, a w przypadku, gdy papiery wartościowe emitenta są wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu - decyzję o wykluczeniu tych papierów wartościowych z obrotu w tym systemie, albo nałożyć karę pieniężną do wysokości 10.364.000 zł lub kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu

**Dom Development S.A.**

Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa  
Metropolitan, wejście nr 3, II piętro  
22 351 66 33  
domd.pl

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie,  
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Nr KRS 0000031483, NIP 525-14-92-233, REGON 012212483  
Kapitał zakładowy/Kapitał wpłacony: 25 798 422 PLN



wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 10.364.000 zł, albo zastosować obie sankcje łącznie. W przypadku, gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez emitenta w wyniku naruszenia obowiązków, o których mowa powyżej, zamiast ww. kary KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.

Ponadto, KNF może nałożyć kary administracyjne na wskazane podmioty lub osoby na zasadach wskazanych w innych przepisach prawa.

### **3.2.17 Ryzyko związane z wykonywaniem kompetencji nadzorczych przez KNF na gruncie Ustawy o Ofercie**

Ustawa o Ofercie reguluje m.in. dodatkowe kompetencje nadzorcze KNF w przypadku naruszenia określonych przepisów prawa lub odpowiednio uzasadnionego naruszenia takich przepisów prawa (w szczególności Ustawy o Ofercie lub Rozporządzenia Prospektowego) tj.

Zgodnie z art. 17a ust. 1 Ustawy o Ofercie w przypadku uzasadnionego podejrzenia naruszenia przepisów dotyczących postępowania z dokumentami informacyjnymi związanymi z ofertą publiczną lub ubieganiem się o dopuszczenie papierów wartościowych lub innych instrumentów finansowych do obrotu na rynku regulowanym, przepisów ogólnych Ustawy o Ofercie lub przepisów Rozporządzenia Prospektowego, w związku z:

1) ubieganiem się o dopuszczenie lub wprowadzenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez emitenta, podmiot, o którym mowa w art. 11a ust. 2 Ustawy o Ofercie (podmiot wnioskujący o dopuszczenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym bez zgody ich emitenta), lub podmioty występujące w ich imieniu lub na ich zlecenie,

2) 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

- KNF może zażądać od podmiotu prowadzącego system obrotu instrumentami finansowymi zawieszenia obrotu papierami wartościowymi danego emitenta na okres umożliwiający emitentowi, oferującemu lub podmiotowi, o którym mowa w art. 11a ust. 2 Ustawy o Ofercie (podmiot wnioskujący o dopuszczenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym bez zgody ich emitenta), przedstawienie stanowiska co do takiego podejrzenia, nie dłuższy jednak niż 10 dni roboczych.

**Dom Development S.A.**

Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa  
Metropolitan, wejście nr 3, II piętro  
22 351 66 33  
domd.pl

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie,  
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Nr KRS 0000031483, NIP 525-14-92-233, REGON 012212483  
Kapitał zakładowy/Kapitał wpłacony: 25 798 422 PLN



Zgodnie z art. 17a ust. 2 Ustawy o Ofercie, KNF uchyla decyzję zawierającą żądanie, o którym mowa powyżej, przed upływem terminu 10 dni roboczych, jeżeli po przedstawieniu stanowiska przez emitenta, oferującego lub podmiot, o którym mowa w art. 11a ust. 2 Ustawy o Ofercie (podmiot wnioskujący o dopuszczenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym bez zgody ich emitenta), stwierdzi, że nie zachodzą przesłanki, o których mowa w art. 17a ust. 1 Ustawy o Ofercie.

- Zgodnie z art. 17b ust. 1 Ustawy o Ofercie, w przypadku naruszenia przepisów dotyczących postępowania z dokumentami informacyjnymi związanymi z ofertą publiczną lub ubieganiem się o dopuszczenie papierów wartościowych lub innych instrumentów finansowych do obrotu na rynku regulowanym, przepisów ogólnych Ustawy o Ofercie lub przepisów Rozporządzenia Prospektowego w związku z:

- 1) ubieganiem się o dopuszczenie lub wprowadzenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez emitenta, podmiot, o którym mowa w art. 11a ust. 2 Ustawy o Ofercie (podmiot wnioskujący o dopuszczenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym bez zgody ich emitenta), lub podmioty występujące w ich imieniu lub na ich zlecenie,

- 2) 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

- KNF może zażądać od podmiotu prowadzącego system obrotu instrumentami finansowymi zawieszenia obrotu papierami wartościowymi danego emitenta.

Zgodnie z art. 17b ust. 2 Ustawy o Ofercie, w żądaniu, o którym mowa w powyżej, 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 powyżej.

Zgodnie z art. 17b ust. 3 Ustawy o Ofercie, KNF niezwłocznie uchyla decyzję zawierającą żądanie, o którym mowa w art. 17b ust. 1 Ustawy o Ofercie, w przypadku stwierdzenia, że nie zachodzą przesłanki, o których mowa w art. 17b ust. 1 Ustawy o Ofercie.

### **3.2.18 Ryzyka nałożenia na Emitenta kar regulaminowych przez podmiot prowadzący ASO**

Zgodnie z § 17c ust. 1 Regulaminu ASO GPW, w przypadku gdy emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w ASO GPW lub nie wykonuje albo wykonuje nienależycie

**Dom Development S.A.**  
Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa  
Metropolitan, wejście nr 3, II piętro  
22 351 66 33  
domd.pl

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie,  
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Nr KRS 0000031483, NIP 525-14-92-233, REGON 012212483  
Kapitał zakładowy/Kapitał wpłacony: 25 798 422 PLN



obowiązki, o których mowa w rozdziale V Regulaminu ASO GPW, w szczególności o których mowa w § 15a, § 15b lub w § 17-17b Regulaminu ASO GPW, GPW może, w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia, upomnieć emitenta zgodnie z § 17c ust. 1 pkt 1 Regulaminu ASO GPW lub zgodnie z § 17 c ust. 1 pkt 2 Regulaminu ASO GPW nałożyć na Emitenta karę pieniężną w wysokości do 50.000 zł.

Zgodnie z § 17c ust. 3 Regulaminu ASO GPW w przypadku gdy emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu, bądź nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki określone w rozdziale V Regulaminu ASO GPW, lub też nie wykonuje obowiązków nałożonych na niego na podstawie § 17c ust. 2 Regulaminu ASO GPW, GPW może nałożyć na emitenta karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z karą pieniężną nałożoną na podstawie § 17c ust. 1 pkt 2 Regulaminu ASO GPW nie może przekraczać 50.000 zł.

### **3.2.19 Ryzyko wstrzymania wprowadzenia oraz wstrzymania rozpoczęcia obrotu Obligacjami**

Zgodnie z art. 78 ust. 2-3 Ustawy o Obrocie, GPW, jako podmiot prowadzący ASO, na żądanie KNF, wstrzymuje wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w ASO lub wstrzymuje rozpoczęcie obrotu wskazanymi instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 10 dni. Ponadto, w przypadku, gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania ASO lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym ASO, lub naruszenia interesów inwestorów, KNF może zażądać od ASO GPW zawieszenia obrotu tymi instrumentami finansowymi.

### **3.2.20 Ryzyko związane z notowaniem Obligacji**

Zgodnie z art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie firma inwestycyjna prowadząca ASO może podjąć decyzję o zawieszeniu lub wykluczeniu papierów wartościowych lub instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi z obrotu, w przypadku gdy instrumenty te przestały spełniać warunki obowiązujące na tym rynku, pod warunkiem, że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku.

Ponadto zgodnie z art. 78 ust 4d Ustawy o Obrocie w przypadku zawieszenia lub wykluczenia z obrotu w ASO na podstawie ust. 4a KNF występuje do podmiotów prowadzących ASO z żądaniem zawieszenia lub wykluczenia z obrotu tego instrumentu finansowego, w

**Dom Development S.A.**

Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa  
Metropolitan, wejście nr 3, II piętro  
22 351 66 33  
domd.pl

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie,  
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Nr KRS 0000031483, NIP 525-14-92-233, REGON 012212483  
Kapitał zakładowy/Kapitał wpłacony: 25 798 422 PLN



przypadku gdy takie zawieszenie lub wykluczenie z obrotu związane jest z podejrzeniem wykorzystania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym zgodnie z przepisami art. 7 i art. 17 Rozporządzenia 596/2014, chyba że takie zawieszenie lub wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

### **Inne ryzyka**

#### **3.2.21 Ryzyko związane z przestrzeganiem Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 roku w sprawie nadużyć na rynku**

Zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 roku w sprawie nadużyć na rynku (Rozporządzenie Market Abuse Regulation - MAR), w przypadku gdy Emitent dopuści się manipulacji, wykorzystania lub bezprawnego ujawniania informacji poufnych organy państwowe mogą nałożyć na niego administracyjne sankcje pieniężne, których maksymalna wysokość powinna stanowić co najmniej równowartość 15 milionów EUR lub 15% całkowitych rocznych obrotów podmiotu dominującego Emitenta najwyższego szczebla. Ponadto, Rozporządzenie MAR przewiduje, że naruszenie przez Emitenta obowiązków związanych z prowadzeniem list osób posiadających dostęp do informacji poufnych lub transakcjami osób pełniących obowiązki zarządcze powinno wiązać się z możliwością nałożenia na niego kary pieniężnej w wysokości co najmniej równowartości 1 miliona EUR.

#### **3.2.22 Ryzyko związane z istotną zmianą ustalania zmiennej stopy procentowej**

Zgodnie z Rozporządzeniem 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 („BMR”), wskaźnik referencyjny WIBOR jest parametrem finansowym o charakterze dynamicznym, nie tylko w zakresie zmian jego wartości spowodowanych czynnikami ekonomicznymi, ale również w zakresie zmian jego wartości spowodowanych decyzjami GPW Benchmark S.A. jako administratora wskaźnika, które można zakwalifikować jako istotną zmianę sposobu jego kształtowania. Wprowadzenie istotnej zmiany metody opracowywania wskaźnika referencyjnego WIBOR przez GPW Benchmark S.A. może być konieczne np. w celu spełnienia wymogów BMR w zakresie zapewnienia, że

**Dom Development S.A.**

Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa  
Metropolitan, wejście nr 3, II piętro  
22 351 66 33  
domd.pl

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie,  
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Nr KRS 0000031483, NIP 525-14-92-233, REGON 012212483  
Kapitał zakładowy/Kapitał wpłacony: 25 798 422 PLN



metoda opracowywania danego wskaźnika referencyjnego jest dokładna, rzetelna, odpowiednia i reprezentatywna dla rzeczywistości rynkowej i gospodarczej, którą wskaźnik ten mierzy. Zmiana metody sporządzania wskaźnika referencyjnego WIBOR może wpłynąć na jego wysokość, a w konsekwencji na wartość świadczeń wynikających z Obligacji.

### 3.2.23 Ryzyko związane z zastąpieniem WIBOR przez inny wskaźnik referencyjny

Niezależnie od ryzyka zmiany wskaźnika referencyjnego WIBOR, istnieje ryzyko trwałego lub czasowego zawieszenia publikowania wskaźnika referencyjnego WIBOR przez GPW Benchmark S.A.

2 W lipcu 2022 r. rozpoczęła działalność Narodowa Grupa Robocza ds. reformy wskaźników referencyjnych („**Narodowa Grupa Robocza**”) w związku z planowaną reformą wskaźników referencyjnych w Polsce. Prace Narodowej Grupy Roboczej mają na celu zapewnienie wiarygodności, przejrzystości i rzetelności opracowywania i stosowania nowego wskaźnika referencyjnej stopy procentowej. W dniu 21 listopada 2024 r. oraz 6 grudnia 2024 r. Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej powołany w związku z reformą wskaźników referencyjnych („**KS NGR**”) dokonał wyboru propozycji indeksu o technicznej nazwie WIRF – bazującego na depozytach niezabezpieczonych instytucji kredytowych i instytucji finansowych, jako docelowego wskaźnika referencyjnej stopy procentowej, który ma zastąpić wskaźnik referencyjny WIBOR. Administratorem WIRF – w rozumieniu BMR, ma być spółka GPW Benchmark S.A., wpisana do rejestru Europejskiego Urzędu Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych.

3 W dniu 24 stycznia 2025 r. KS NGR przyjął dla wskazanego wskaźnika docelową nazwę POLSTR (Polish Short Term Rate). Od II kwartału 2025 r. GPW Benchmark rozpoczął publikację wskaźnika POLSTR oraz stóp składanych (m.in. 1M, 3M, 6M), przy jednoczesnym utrzymaniu publikacji stawek WIBOR w okresie przejściowym. Zaktualizowana w dniu 28 marca 2025 r. Mapa Drogowa zakłada gotowość do zakończenia opracowywania i publikacji wskaźników WIBOR oraz WIBID z końcem 2027 r.

Zgodnie z treścią odpowiednich przepisów ustawy z dnia 5 sierpnia 2015 r. o nadzorze makroostrożnościowym nad systemem finansowym i zarządzaniu kryzysowym w systemie finansowym, w przypadku wystąpienia zdarzenia, o którym mowa w art. 23c ust. 1 lit. a) – d) BMR (po zasięgnięciu opinii KNF i Komitetu Stabilności Finansowej) minister właściwy do spraw instytucji finansowych może określić w drodze rozporządzenia m.in.: zamiennik albo zamienniki dla WIBOR oraz korektę *spreadu*, wraz ze sposobem jej ustalania. Mając powyższe na uwadze istnieje ryzyko, iż przed Dniem Wykupu dojdzie do zmiany wskaźnika referencyjnego WIBOR. Zająście którejkolwiek ze zdarzeń wskazanych w art. 23c ust. 1 lit.

**Dom Development S.A.**

Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa  
Metropolitan, wejście nr 3, II piętro  
22 351 66 33  
domd.pl

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie,  
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Nr KRS 0000031483, NIP 525-14-92-233, REGON 012212483  
Kapitał zakładowy/Kapitał wpłacony: 25 798 422 PLN



a) – d) BMR spowoduje konieczność zastosowania procedury zmiany Stawki Referencyjnej opisanej w Warunkach Emisji.

Zastosowanie klauzuli awaryjnej uregulowanej w Warunkach Emisji, w pewnych sytuacjach, może spowodować odmienny sposób obliczenia Kwoty Odsetek, a w konsekwencji wartość Kwoty Odsetek obliczona przez Agenta Kalkulacyjnego może różnić się od kwoty odsetek jaka byłaby obliczona w szczególności na podstawie klauzuli awaryjnej rekomendowanej przez Narodową Grupę Roboczą albo na podstawie zamiennika dla WIBOR określonego w drodze rozporządzenia przez ministra właściwego do spraw instytucji finansowych.

Mimo że istotą korekty *spreadu* jest wyrównanie różnicy pomiędzy wysokością wskaźnika referencyjnego, który jest zastępowany, a nowym wskaźnikiem referencyjnym, to na dzień sporządzenia niniejszych czynników ryzyka nie jest możliwe określenie, czy taka zmiana w rzeczywistości zwiększy albo zmniejszy koszt obsługi zadłużenia Emitenta z tytułu Obligacji oraz z perspektywy inwestora, wysokości odsetek naliczanych od Obligacji.

#### **4. CEL EMISJI DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH, JEŻELI ZOSTAŁ OKREŚLONY**

Cel emisji Obligacji w rozumieniu Ustawy o Obligacjach nie został określony.

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

Obligacje zostały wyemitowane jako papiery wartościowe na okaziciela, zdematerializowane, zgodnie z art. 8 ust. 5 Ustawy o Obligacjach w zw. z art. 7 ust. 1 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, na podstawie:

- Ustawy o Obligacjach w trybie art. 33 pkt 1 i na podstawie art. 4 w zw. z art. 2 pkt 1a Ustawy o Obligacjach, oraz
- uchwały Zarządu Emitenta nr 04/04/25 z dnia 14 kwietnia 2025 roku w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie przez Dom Development S.A. programu emisji obligacji oraz na zawarcie przez Dom Development S.A. z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie umowy emisyjnej oraz innych umów;

**Dom Development S.A.**

Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa  
Metropolitan, wejście nr 3, II piętro  
22 351 66 33  
domd.pl

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie,  
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Nr KRS 0000031483, NIP 525-14-92-233, REGON 012212483  
Kapitał zakładowy/Kapitał wpłacony: 25 798 422 PLN



- uchwały nr 03/02/26 Zarządu Spółki Dom Development S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 20 lutego 2026 roku w sprawie wyrażenia zgody na emisję przez Dom Development S.A. II serii obligacji w ramach Programu Emisji Obligacji do kwoty 400.000.000 PLN.

Niniejsza Nota Informacyjna obejmuje następujące Obligacje:

Seria	Kod ISIN	Nazwa skrócona Catalyst	Dzień Emisji	Dzień Wykupu
DOMDEM2040331	PLO106800041	DOM0331	04.03.2026	04.03.2031

Obligacje zostały wyemitowane w ramach programu emisji obligacji do kwoty 400.000.000 PLN (słownie: czterysta milionów złotych) realizowanego na podstawie umowy emisyjnej zawartej w dniu 14 kwietnia 2025 r. pomiędzy DOM DEVELOPMENT S.A. a mBank S.A. („**Program Emisji Obligacji**” albo „**Program Emisji**”).

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej, Emitent przeprowadził w ramach Programu Emisji następujące emisje obligacji:

Nazwa serii obligacji	Wartość nominalna (w PLN)	Data zapadalności
DOMDEM1160530	135.000.000	16.05.2030
DOMDEM2040331 (seria objęta niniejszą Notą)	250.000.000	04.03.2031
<b>Łącznie</b>	<b>385.000.000</b>	

**Dom Development S.A.**

Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa  
Metropolitan, wejście nr 3, II piętro  
22 351 66 33  
domd.pl

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie,  
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Nr KRS 0000031483, NIP 525-14-92-233, REGON 012212483  
Kapitał zakładowy/Kapitał wpłacony: 25 798 422 PLN



## 6. WIELKOŚĆ EMISJI

W ramach serii DOMDEM2040331 zostało wyemitowanych 250.000 sztuk Obligacji o wartości nominalnej 1.000 PLN każda. Łączna wartość nominalna wszystkich Obligacji serii DOMDEM2040331, które obejmuje niniejsza Nota Informacyjna, wynosi 250.000.000 PLN (słownie: dwieście pięćdziesiąt milionów złotych).

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

Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000 PLN. Cena emisyjna jednej Obligacji jest równa jej wartości nominalnej i wynosi 1.000 PLN.

## 8. INFORMACJE O WYNIKACH SUBSKRYPCJI LUB SPRZEDAŻY DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH BĘDĄCYCH PRZEDMIOTEM WNIOSKU O WPROWADZENIE, ZGODNIE Z ZAKRESEM OKREŚLONYM W § 10 ZAŁĄCZNIKA NR 4 DO REGULAMINU ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU

### 8.1 Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji lub sprzedaży

Obligacje zostały zaoferowane w sposób określony w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej, z której przeprowadzeniem nie wiąże się obowiązek sporządzenia prospektu emisyjnego zgodnie z art. 1 ust. 4 pkt a Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylecia dyrektywy 2003/71/WE (oferta skierowana była wyłącznie do inwestorów kwalifikowanych). Otwarcie subskrypcji nastąpiło w dniu 23 lutego 2026 r., a zakończenie subskrypcji nastąpiło w dniu 4 marca 2026 r.

### 8.2 Data przydziału instrumentów finansowych

Obligacje zostały przydzielone inwestorom w dniu 4 marca 2026 roku.

### 8.3 Liczba instrumentów finansowych objętych subskrypcją lub sprzedażą

Subskrypcją było objętych 250.000 sztuk Obligacji.

### 8.4 Stopa redukcji w poszczególnych transzach, w przypadku, gdy choć w jednej transzy

**Dom Development S.A.**  
Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa  
Metropolitan, wejście nr 3, II piętro  
22 351 66 33  
domd.pl

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie,  
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Nr KRS 0000031483, NIP 525-14-92-233, REGON 012212483  
Kapitał zakładowy/Kapitał wpłacony: 25 798 422 PLN



**liczba przydzielonych instrumentów finansowych była mniejsza od liczby papierów wartościowych, na które złożono zapisy**

Średnia stopa redukcji wyniosła 0%.

**8.5 Liczba instrumentów finansowych, które zostały przydzielone w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży**

Przydzielono 250.000 sztuk Obligacji.

**8.6 Cena, po jakiej instrumenty finansowe były nabywane (obejmowane)**

Cena, po jakiej nabywano Obligacje, wynosiła 1.000 PLN za jedną Obligację i była równa wartości nominalnej jednej Obligacji.

**8.7 Wartość nominalna instrumentów finansowych**

1.000 PLN

**8.8 Liczba osób, które złożyły zapisy na instrumenty finansowe objęte subskrypcją lub sprzedażą w poszczególnych transzach**

W ramach subskrypcji Obligacji oświadczenie o przyjęciu propozycji nabycia Obligacji złożyły 30 podmiotów (w tym subfundusze).

**8.9 Liczba osób, którym przydzielono instrumenty finansowe w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży w poszczególnych transzach**

W ramach przeprowadzonej subskrypcji przydzielono Obligacje 30 inwestorom (w tym subfunduszom).

**8.10 Informacja czy osoby, którym przydzielono instrumenty finansowe w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży w poszczególnych transzach, są podmiotami powiązаныmi z emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu**

Osoby, którym przydzielono instrumenty finansowe w ramach przeprowadzonej subskrypcji, nie są podmiotami powiązаныmi z emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu.



**8.11 Nazwa (firma) subemitentów, którzy objęli instrumenty finansowe w ramach wykonywania umów o subemisję, z określeniem liczby papierów wartościowych, które objęli, wraz z faktyczną ceną jednostki instrumentu finansowego (cena emisyjna lub sprzedaży, po odliczeniu wynagrodzenia za objęcie jednostki instrumentu finansowego, w wykonaniu umowy subemisji, nabytej przez subemitenta)**

Emitent nie zawarł umów o subemisję.

**8.12 Łączne określenie wysokości kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji, ze wskazaniem wysokości kosztów według ich tytułów, w podziale przynajmniej na koszty: a) przygotowania i przeprowadzenia oferty; b) wynagrodzenia subemitentów, dla każdego oddzielnie; c) sporządzenia dokumentu informacyjnego, z uwzględnieniem kosztów doradztwa; i d) promocji oferty - wraz z metodami rozliczenia tych kosztów w księgach rachunkowych i sposobem ich ujęcia w sprawozdaniu finansowym Emitenta**

- Koszty przygotowania i przeprowadzenia oferty wyniosły 625.000,- (sześćset dwadzieścia pięć tysięcy) PLN (netto),
- Emitent nie zawarł umów o subemisję,
- Koszty sporządzenia dokumentu informacyjnego, z uwzględnieniem kosztów doradztwa wyniosły 0,00 (zero) PLN, oraz
- Koszty promocji oferty wyniosły: 0,00 (zero) PLN.

Łączne koszty emisji Obligacji wyniosły 625.000,- (sześćset dwadzieścia pięć tysięcy) PLN (netto).

Prowizja od obligacji ujmowana jest w księgach Emitenta jako rozliczenia międzyokresowe czynne. Koszt ten jest rozliczany w czasie i odnoszony jest do rachunku zysków i strat przez okres trwania emisji obligacji.

W sprawozdaniach finansowych Emitenta nierozliczona kwota prowizji wykazywana jest w bilansie jako rozliczenia międzyokresowe czynne w pozycji „pozostałe aktywa obrotowe”.

**Dom Development S.A.**

Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa  
Metropolitan, wejście nr 3, II piętro  
22 351 66 33  
domd.pl

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie,  
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Nr KRS 0000031483, NIP 525-14-92-233, REGON 012212483  
Kapitał zakładowy/Kapitał wpłacony: 25 798 422 PLN



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

### 9.1 Wykup Obligacji w Dniach Wykupu

Obligacje będą wykupywane w Dniu Wykupu lub w datach wcześniejszego wykupu - zgodnie z postanowieniami Punktu 8 (Wykup Obligacji), 10 (Wcześniejszy Wykup w Przypadku Wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu Za Zgodą Zgromadzenia Obligatariuszy), 11 (Wcześniejszy Wykup w Przypadku Wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu Bez Zgody Zgromadzenia Obligatariuszy) oraz 12 (Likwidacja, Połączenie, Podział lub Przekształcenie) Warunków Emisji. Z tytułu każdej Obligacji w Dniu Wykupu albo innej dacie wskazanej w zdaniu poprzednim Emitent jest zobowiązany do dokonania płatności na rzecz Obligatariuszy Kwoty Wykupu.

Obligacje wykupione w całości zostaną umorzone.

### 9.2 Wykup Obligacji przed Dniem Wykupu na żądanie Emitenta

Warunki Emisji nie przewidują wykupu Obligacji przed Dniem Wykupu na żądanie Emitenta (tzw. opcja call).

### 9.3 Wykup Obligacji przed Dniem Wykupu na żądanie Obligatariusza

#### 9.3.1 Wcześniejszy Wykup w przypadku wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu za Zgodą Zgromadzenia Obligatariuszy

W przypadku wystąpienia któregośkolwiek ze zdarzeń wskazanych w Punktach 10.1.1 – 10.1.20 Warunków Emisji oraz podjęcia przez Obligatariuszy uchwały co najmniej bezwzględną większością głosów wszystkich Obligacji obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy w przedmiocie wyrażenia zgody na skorzystanie przez Obligatariuszy z opcji wcześniejszego wykupu za zgodą Zgromadzenia Obligatariuszy na skutek wystąpienia którejkolwiek podstawy wcześniejszego wykupu za zgodą Zgromadzenia Obligatariuszy, każdy Obligatariusz będzie uprawniony do żądania wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego Obligacji, z zastrzeżeniem, że w przypadku usunięcia skutków danego przypadku naruszenia Warunków Emisji wskazanego w Punktach 10.1.3 – 10.1.13 Warunków Emisji do dnia podjęcia przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwały w przedmiocie wyrażenia zgody na skorzystanie przez Obligatariuszy z opcji wcześniejszego wykupu za zgodą Zgromadzenia Obligatariuszy, tak naprawione

**Dom Development S.A.**

Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa  
Metropolitan, wejście nr 3, II piętro  
22 351 66 33  
domd.pl

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie,  
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Nr KRS 0000031483, NIP 525-14-92-233, REGON 012212483  
Kapitał zakładowy/Kapitał wpłacony: 25 798 422 PLN



naruszenie nie będzie stanowiło podstawy żądania wcześniejszego wykupu przez Obligatariuszy.

W przypadku podjęcia uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy, Emitent poda do wiadomości Obligatariuszy treść uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy wyrażającej zgodę na skorzystanie przez Obligatariuszy z podstawy wcześniejszego wykupu za zgodą Zgromadzenia Obligatariuszy, w najkrótszym możliwym czasie, lecz nie później niż w terminie 7 (siedmiu) dni od daty zamknięcia obrad Zgromadzenia Obligatariuszy i zawiadomi Obligatariuszy o terminie na złożenie żądania wcześniejszego wykupu posiadanych przez nich Obligacji. Termin na złożenie przez Obligatariuszy takiego żądania wcześniejszego wykupu w związku z daną podstawą wcześniejszego wykupu za zgodą Zgromadzenia Obligatariuszy będzie wynosił 20 (dwadzieścia) Dni Roboczych od dnia podania treści uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy do wiadomości Obligatariuszy przez Emitenta.

Dla skutecznego złożenia żądania wcześniejszego wykupu zgodnie z powyższym, Obligatariusz powinien:

- złożyć Emitentowi (z kopia do Depozytariusza prowadzącego Rachunek Obligacji, na którym takie Obligacje są zapisane) pisemne, pod rygorem nieważności, żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji posiadanych przez tego Obligatariusza;
- wskazać podstawę żądania wcześniejszego wykupu, powołując się na odpowiednią uchwałę Zgromadzenia Obligatariuszy, o której mowa powyżej, wyrażającą zgodę na skorzystanie przez Obligatariuszy z prawa wcześniejszego wykupu lub załączając jej kopię; oraz
- wraz z żądaniem zobowiązany jest przedstawić świadectwo depozytowe lub zaświadczenie depozytowe dotyczące posiadanych przez niego Obligacji, w stosunku do których składa żądanie wcześniejszego wykupu (z terminem ważności do dnia wcześniejszego wykupu włącznie).

Skuteczne doręczenie żądania wcześniejszego wykupu powoduje, że Obligacje posiadane przez takiego Obligatariusza, objęte takim żądaniem wcześniejszego wykupu, stają się wymagalne i płatne w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od dnia złożenia tego żądania za wyjątkiem żądania wcześniejszego wykupu Obligacji w związku z wystąpieniem zdarzenia, o którym mowa w Punkcie 10.1.5 (Zmiana kontroli) Warunków Emisji, w którym to przypadku Obligacje posiadane przez takiego Obligatariusza, objęte takim żądaniem wcześniejszego wykupu, stają się wymagalne i płatne w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia złożenia takiego żądania.

**Dom Development S.A.**

Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa  
Metropolitan, wejście nr 3, II piętro  
22 351 66 33  
domd.pl

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie,  
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Nr KRS 0000031483, NIP 525-14-92-233, REGON 012212483  
Kapitał zakładowy/Kapitał wpłacony: 25 798 422 PLN



W przypadku nieskorzystania przez Obligatariusza z wcześniejszego wykupu w przypadku wystąpienia podstawy wcześniejszego wykupu za zgodą Zgromadzenia Obligatariuszy w terminie wskazanym powyżej, prawo do skorzystania z wcześniejszego wykupu w przypadku wystąpienia podstawy wcześniejszego wykupu za zgodą Zgromadzenia Obligatariuszy w związku z wystąpieniem konkretnego zdarzenia stanowiącego taką podstawę wygasa. W przypadku wystąpienia kolejnego zdarzenia stanowiącego podstawę wcześniejszego wykupu w przypadku wystąpienia podstawy wcześniejszego wykupu za zgodą Zgromadzenia Obligatariuszy, terminy na dokonanie czynności przewidzianych powyżej bieżą od dnia podjęcia nowej uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy.

W związku ze złożeniem żądania wcześniejszego wykupu Emitent zobowiązany jest do dokonania na rzecz Obligatariusza, który złożył takie żądanie, płatności Kwoty Wykupu takich Obligacji powiększonej o Kwotę Odsetek od takich Obligacji narosłych do dnia wcześniejszego wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

### **9.3.2 Wcześniejszy Wykup w przypadku wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu bez Zgody Zgromadzenia Obligatariuszy**

W przypadku:

- (a) niewykonania przez Emitenta zobowiązania do dokonania płatności z tytułu Obligacji w terminie, każdy Obligatariusz, w stosunku do którego Emitent nie dokonał takiej płatności będzie uprawniony do żądania wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego Obligacji, chyba że opóźnienie dokonania płatności jest niezawinione przez Emitenta i trwa krócej niż 3 (trzy) dni;
- (b) niezwołania przez Emitenta w terminie 14 dni od dnia złożenia wniosku Zgromadzenia Obligatariuszy z terminem odbycia zgromadzenia przypadającym nie wcześniej niż 21 dni i nie później niż 30 dni po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy, pomimo prawidłowo złożonego żądania przez Obligatariusza lub Obligatariuszy posiadających na dzień złożenia wniosku co najmniej 10% skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji (w rozumieniu Ustawy o Obligacjach) w związku z udokumentowanym wystąpieniem i trwaniem przypadku naruszenia, chyba że wniosek taki zostanie cofnięty przez Obligatariusza lub Obligatariuszy, którzy go złożyli, lub Emitent celowo uniemożliwia zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy, lub Emitent nie opublikował Uchwał Zgromadzenia

**Dom Development S.A.**

Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa  
Metropolitan, wejście nr 3, II piętro  
22 351 66 33  
domd.pl

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie,  
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Nr KRS 0000031483, NIP 525-14-92-233, REGON 012212483  
Kapitał zakładowy/Kapitał wpłacony: 25 798 422 PLN



Obligatariuszy (tj. protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy w sposób oraz w terminie określonym w art. 68 ust. 4 Ustawy o Obligacjach),

każdy Obligatariusz, będzie uprawniony do żądania wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego Obligacji.

W celu dokonania wcześniejszego wykupu Obligacji zgodnie z lit (a) oraz odpowiednio lit (b) powyżej, Obligatariusz złoży Emitentowi (z kopia do Depozytariusza prowadzącego Rachunek Obligacji, na którym takie Obligacje są zapisane) pisemne, pod rygorem nieważności, żądanie wcześniejszego wykupu wszystkich lub części Obligacji posiadanych przez tego Obligatariusza. Dla skutecznego złożenia powyższego żądania Obligatariusz wraz z żądaniem zobowiązany jest przedstawić świadectwo depozytowe lub odpowiednio zaświadczenie depozytowe dotyczące posiadanych przez niego Obligacji, w stosunku do których składa żądanie wcześniejszego wykupu (z terminem ważności do dnia wcześniejszego wykupu włącznie) oraz wskazujące podstawę takiego żądania. Skuteczne doręczenie żądania wcześniejszego wykupu powoduje, że Obligacje posiadane przez takiego Obligatariusza stają się wymagalne i płatne: (i) (w przypadku zaistnienia zdarzenia, o którym mowa lit. (a)) w najkrótszym terminie pozwalającym na dokonanie takich płatności zgodnie z Regulacjami KDPW, po dniu otrzymania żądania Obligatariusza; lub (ii) (w przypadku zaistnienia zdarzenia, o którym mowa w lit. (b)) w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia złożenia tego żądania. W związku ze złożeniem żądania wcześniejszego wykupu Emitent zobowiązany jest do dokonania na rzecz Obligatariusza, który złożył takie żądanie płatności Kwoty Wykupu takich Obligacji powiększonej o Kwotę Odsetek od takich Obligacji narosłych do dnia wcześniejszego wykupu (z wyłączeniem tego dnia) bez dodatkowych działań lub formalności.

W przypadku nieskorzystania przez Obligatariusza z prawa żądania wcześniejszego wykupu w terminie 6 (sześciu) miesięcy od dnia powzięcia wiadomości o wystąpieniu zdarzenia stanowiącego podstawę wcześniejszego wykupu bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy, o której mowa w lit. (b), prawo do skorzystania z tej podstawy wcześniejszego wykupu bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy wygasa. W przypadku wystąpienia kolejnego zdarzenia lub zdarzeń stanowiących taką podstawę wcześniejszego wykupu bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy, o której mowa w lit. (b), powyższy termin 6 (sześciu) miesięcy biegnie od dnia powzięcia wiadomości o wystąpieniu kolejnego zdarzenia stanowiącego taką podstawę wcześniejszego wykupu bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy.

**Dom Development S.A.**

Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa  
Metropolitan, wejście nr 3, II piętro  
22 351 66 33  
domd.pl

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie,  
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Nr KRS 0000031483, NIP 525-14-92-233, REGON 012212483  
Kapitał zakładowy/Kapitał wpłacony: 25 798 422 PLN



#### 9.4 Natychmiastowy wykup obligacji w związku z likwidacją, podziałem, połączeniem lub przekształceniem Emitenta

W: (i) dniu otwarcia likwidacji Emitenta lub (ii) dniu połączenia, dniu podziału lub dniu przekształcenia w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub odpowiednio przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania, Obligacje stają się natychmiast wymagalne i płatne. Emitent jest zobowiązany zapłacić każdemu Obligatariuszowi w tym dniu Kwotę Wykupu wraz z narosłymi odsetkami za czas od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego (włącznie z tym dniem), w którym nastąpiło otwarcie likwidacji, połączenie, podział lub odpowiednio przekształcenie do dnia otwarcia likwidacji, dnia połączenia, dnia podziału lub dnia przekształcenia (z wyłączeniem tego dnia).

#### 9.5 Warunki wypłaty oprocentowania

Obligacje są oprocentowane od Dnia Emisji (włącznie z tym dniem) do Dnia Wykupu lub dnia wcześniejszego wykupu (z wyłączeniem tego dnia) zgodnie z 10 (*Wcześniejszy Wykup w Przypadku Wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu Za Zgodą Zgromadzenia Obligatariuszy*), 11 (*Wcześniejszy Wykup w Przypadku Wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu Bez Zgody Zgromadzenia Obligatariuszy*) i 12 (*Likwidacja, Połączenie, Podział lub Przekształcenie*) Warunków Emisji według Stawki Referencyjnej powiększonej o Marżę; wysokość Kwoty Odsetek jest ustalana zgodnie z postanowieniami Punktu 7.3 Warunków Emisji, z zastrzeżeniem, że:

- (a) Marża ulegnie zmianie dla danego Okresu Odsetkowego (zgodnie z poniższą tabelą) rozpoczynającego się po dniu przekazania przez Emitenta informacji o wysokości Wskaźnika Dźwigni Finansowej zgodnie z Punktem 17 Warunków Emisji, w sytuacji gdy Wskaźnik Dźwigni Finansowej osiągnie wartość wskazaną w tabeli:

Wskaźnik Dźwigni Finansowej (W)	Marża (M)
$W \leq 0,50$	M p.a.
$0,50 < W \leq 0,75$	$M + (M * 0,35)$ p.a.
$0,75 < W$	$M + (M * 0,70)$ p.a.

**Dom Development S.A.**

Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa  
Metropolitan, wejście nr 3, II piętro  
22 351 66 33  
domd.pl

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie,  
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Nr KRS 0000031483, NIP 525-14-92-233, REGON 012212483  
Kapitał zakładowy/Kapitał wpłacony: 25 798 422 PLN



- (b) Marża zmieniona zgodnie z Punktem 7.1.1 Warunków Emisji będzie obowiązywała od Okresu Odsetkowego rozpoczynającego się po dniu, w którym Emitent przekazał informację o wysokości Wskaźnika Dźwigni Finansowej przedstawionej w tabeli powyżej, do ostatniego dnia Okresu Odsetkowego, w którym Emitent przedstawił informację o wysokości Wskaźnika Dźwigni Finansowej zgodnie z Punktem 13 (Wskaźnik Dźwigni Finansowej) lub Dnia Wykupu lub dnia wcześniejszego wykupu w zależności od tego, który dzień nastąpi wcześniej.

Kwota Odsetek obliczana jest odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego.

Obligatariuszowi w każdym Dniu Płatności Odsetek z tytułu jednej Obligacji przysługuje Kwota Odsetek w wysokości obliczanej zgodnie z następującym wzorem:

$$KO = N \times (SB) \times \frac{LD}{365}$$

gdzie:

- „KO” oznacza Kwotę Odsetek od jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy.
- „N” oznacza wartość nominalną jednej Obligacji wskazaną w Punkcie 6 Suplementu Emisyjnego.
- „SB” oznacza sumę Marży oraz Stawki Referencyjnej z Dnia Ustalenia Stawki Referencyjnej (określonej w punktach procentowych do dwóch miejsc po przecinku).
- „LD” oznacza liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym.

po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do najbliższego grosza (pół grosza będzie zaokrąglane w górę).

Kwota Odsetek od Obligacji obliczana będzie przez Agenta Kalkulacyjnego.

Szczegółowe zasady dokonywania wypłaty oprocentowania (w tym procedura ustalania Stawki Referencyjnej) z tytułu Obligacji zostały opisane w Punkcie 7 Warunków Emisji.

## 9.6 Płatności z tytułu Obligacji

Emitent zgodnie z Warunkami Emisji będzie dokonywał na rzecz Obligatariuszy płatności świadczeń z tytułu Obligacji w odpowiednich Dniach Płatności oraz w dniach wcześniejszego wykupu zgodnie z postanowieniami Punktów 8 (Wykup Obligacji), 10 (Wcześniejszy Wykup w Przypadku Wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu Za

**Dom Development S.A.**

Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa  
Metropolitan, wejście nr 3, II piętro  
22 351 66 33  
domd.pl

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie,  
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Nr KRS 0000031483, NIP 525-14-92-233, REGON 012212483  
Kapitał zakładowy/Kapitał wpłacony: 25 798 422 PLN



Zgodą Zgromadzenia Obligatariuszy), 11 (Wcześniejszy Wykup w Przypadku Wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu Bez Zgody Zgromadzenia Obligatariuszy) i 12 (Likwidacja, Połączenie, Podział lub Przekształcenie) Warunków Emisji. Jeżeli dzień, w którym ma nastąpić płatność nie jest Dniem Roboczym, płatność nastąpi w najbliższym Dniu Roboczym przypadającym po tym dniu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub zwłokę lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.

Wszelkie płatności z tytułu świadczeń z Obligacji zapisanych na Rachunku Obligacji będą dokonywane za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki Obligacji zgodnie z aktualnymi Regulacjami KDPW. Płatności z takich Obligacji będą dokonywane na rzecz podmiotów, na rzecz których prawa z Obligacji są zarejestrowane na Rachunkach Obligacji w Dniu Ustalenia Praw, przy czym w przypadku Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym płatności będą przekazane posiadaczowi takiego Rachunku Zbiorczego.

Miejszem spetnienia świadczenia pieniężnego z Obligacji jest siedziba podmiotu prowadzącego Rachunek Obligacji, na który zostaną przekazane Obligatariuszowi środki z tytułu posiadanych przez niego Obligacji.

Szczegółowe zasady dokonywania płatności z tytułu Obligacji zostały opisane w Punkcie 5 Warunków Emisji.

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

Obligacje nie są zabezpieczone.

#### **11. WARTOŚĆ ZACIĄGNIĘTYCH ZOBOWIĄZAŃ, Z WYSZCZEGÓLNIENIEM ZOBOWIĄZAŃ PRZETERMINOWANYCH, USTALONĄ NA OSTATNI DZIEŃ KWARTAŁU POPRZEDZAJĄCY O NIE WIĘCEJ NIŻ 4 MIESIĄCE UDOSTĘPNIENIE PROPOZYCJI NABYCIA INSTRUMENTÓW OBJĘTYCH WNIOSKIEM ORAZ PERSPEKTYWY KSZTAŁTOWANIA SIĘ ZOBOWIĄZAŃ EMITENTA DO CZASU CAŁKOWITEGO WYKUPU DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH OBJĘTYCH WNIOSKIEM**

**Dom Development S.A.**  
Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa  
Metropolitan, wejście nr 3, II piętro  
22 351 66 33  
domd.pl

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie,  
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Nr KRS 0000031483, NIP 525-14-92-233, REGON 012212483  
Kapitał zakładowy/Kapitał wpłacony: 25 798 422 PLN



Wartość zobowiązań finansowych zaciągniętych przez Emitenta oraz w odniesieniu do grupy kapitałowej Emitenta na ostatni dzień kwartatu poprzedzającego o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie Propozycji wynosi:

w tym wartość zaciągniętych zobowiązań przeterminowanych Emitenta oraz w odniesieniu do grupy kapitałowej Emitenta

W odniesieniu do Emitenta: 745.759 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2025 roku.

W odniesieniu do grupy kapitałowej Emitenta: 852.635 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2025 roku.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku Emitent nie posiadał zobowiązań przeterminowanych, które miałyby jakikolwiek wpływ na działalność Emitenta.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku grupa kapitałowa Emitenta nie posiadała zobowiązań przeterminowanych, które miałyby jakikolwiek wpływ na działalność grupy kapitałowej Emitenta.

**Dom Development S.A.**

Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa  
Metropolitan, wejście nr 3, II piętro  
22 351 66 33  
domd.pl

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie,  
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Nr KRS 0000031483, NIP 525-14-92-233, REGON 012212483  
Kapitał zakładowy/Kapitał wpłacony: 25 798 422 PLN



Prognozy kształtowania się zobowiązań finansowych Emitenta oraz w odniesieniu do grupy kapitałowej Emitenta, w tym wskazanie: (i) szacunkowej wartości zobowiązań finansowych oraz; (ii) szacowanej struktury finansowania Emitenta oraz w odniesieniu do grupy kapitałowej Emitenta rozumianej jako wartość i udział procentowy zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek, emisji dłużnych papierów wartościowych, leasingu w sumie pasywów bilansu Emitenta oraz w odniesieniu do grupy kapitałowej Emitenta, na ostatni dzień roku obrotowego, w którym nastąpiła emisja, oraz na dzień kończący okres dwunastu miesięcy od Dnia Emisji.

Prognoza kształtowania się zobowiązań finansowych na ostatni dzień roku obrotowego, w którym nastąpiła emisja Obligacji, **tj. 31 grudnia 2026 roku:**

- w odniesieniu do Emitenta:

- (i) szacunkowa wartość zobowiązań finansowych 1.042.153 tys. PLN; oraz
- (ii) szacowana struktura finansowania Emitenta rozumiana jako wartość i udział procentowy zobowiązań z tytułu:
  - (a) kredytów i pożyczek – 270.000 tys. PLN / 5,92%,
  - (a) emisji dłużnych papierów wartościowych – 691.835 tys. PLN / 15,16%,
  - (b) leasingu – 80.318 tys. PLN / 1,76%,

w sumie pasywów bilansu Emitenta.

- w odniesieniu do grupy kapitałowej Emitenta:

- (i) szacunkowa wartość zobowiązań finansowych 1 202 521 tys. PLN; oraz
- (ii) szacowana struktura finansowania w odniesieniu do grupy kapitałowej Emitenta rozumiana jako wartość i udział procentowy zobowiązań z tytułu:
  - (a) kredytów i pożyczek – 369.326 tys. PLN / 5,49%,
  - (b) emisji dłużnych papierów wartościowych – 691.835 tys. PLN / 10,28%,
  - (c) leasingu – 141.360 tys. PLN / 2,10%,

w sumie pasywów bilansu w odniesieniu do grupy kapitałowej Emitenta.

**Dom Development S.A.**

Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa  
Metropolitan, wejście nr 3, II piętro  
22 351 66 33  
domd.pl

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie,  
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Nr KRS 0000031483, NIP 525-14-92-233, REGON 012212483  
Kapitał zakładowy/Kapitał wpłacony: 25 798 422 PLN



Prognoza kształtowania się zobowiązań finansowych na dzień kończący okres dwunastu miesięcy od Dnia Emisji, tj. **4 marca 2027 roku**:

- w odniesieniu do Emitenta:

- (i) szacunkowa wartość zobowiązań finansowych 1.077.347 tys. PLN; oraz
- (ii) szacowana struktura finansowania Emitenta rozumiana jako wartość i udział procentowy zobowiązań z tytułu:
  - (a) kredytów i pożyczek – 307.800 tys. PLN / 6,56%,
  - (a) emisji dłużnych papierów wartościowych – 690.835 tys. PLN / 14,72%,
  - (b) leasingu – 78.711 tys. PLN / 1,68%,

w sumie pasywów bilansu Emitenta.

- w odniesieniu do grupy kapitałowej Emitenta:

- (i) szacunkowa wartość zobowiązań finansowych 1.250.400 tys. PLN; oraz
- (ii) szacowana struktura finansowania w odniesieniu do grupy kapitałowej Emitenta rozumiana jako wartość i udział procentowy zobowiązań z tytułu:
  - (a) kredytów i pożyczek – 421.031 tys. PLN / 6,13%,
  - (a) emisji dłużnych papierów wartościowych – 690.835 tys. PLN / 10,06%,
  - (b) leasingu – 138.533 tys. PLN / 2,02%,

w sumie pasywów bilansu w odniesieniu do grupy kapitałowej Emitenta.

**Dom Development S.A.**

Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa  
Metropolitan, wejście nr 3, II piętro  
22 351 66 33  
domd.pl

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie,  
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Nr KRS 0000031483, NIP 525-14-92-233, REGON 012212483  
Kapitał zakładowy/Kapitał wpłacony: 25 798 422 PLN



Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej, Emitent posiada zobowiązania z tytułu następujących emisji obligacji:

Nazwa serii obligacji	Wartość nominalna (w PLN)	Data zapadalności
DOMDET5120526	110.000.000	12.05.2026
DOMDEM1280928	260.000.000	28.09.2028
DOMDEM2051229	140.000.000	05.12.2029
DOMDEM1160530	135.000.000	16.05.2030
DOMDEM2040331 (seria objęta niniejszą Notą)	250.000.000	4.03.2031
<b>Łącznie</b>	<b>895.000.000</b>	

Perspektywy kształtowania się zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji: prognozowana wartość wskaźnika zadłużenia odsetkowego netto do kapitałów własnych, do czasu wykupu Obligacji, nie powinna przekroczyć poziomu 0,75.

Emitent jest spółką publiczną. Dodatkowe, szczegółowe informacje na temat Emitenta dostępne są publicznie na stronie <https://inwestor.domd.pl/pl>.

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

Nie dotyczy.

**Dom Development S.A.**

Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa  
Metropolitan, wejście nr 3, II piętro  
22 351 66 33  
domd.pl

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie,  
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Nr KRS 0000031483, NIP 525-14-92-233, REGON 012212483  
Kapitał zakładowy/Kapitał wpłacony: 25 798 422 PLN



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

Nie dotyczy.

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

Nie dotyczy.

**15. W PRZYPADKU USTANOWIENIA JAKIEJKOLWIEK FORMY ZASTAWU LUB HIPOTEKI JAKO ZABEZPIECZENIA WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCEJ Z DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH – WYCENA PRZEDMIOTU ZASTAWU LUB HIPOTEKI DOKONANA PRZEZ UPRAWNIONY PODMIOT LUB SKRÓT TEJ WYCENY**

Nie dotyczy.

**16. W PRZYPADKU EMISJI OBLIGACJI ZAMIENNYCH NA AKCJE - DODATKOWO: A) LICZBA GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU EMITENTA, KTÓRA PRZYSŁUGIWAŁABY Z OBJĘTYCH AKCJI – W PRZYPADKU GDYBY ZOSTAŁA DOKONANA ZAMIANA WSZYSTKICH WYEMITOWANYCH OBLIGACJI; B) OGÓLNA LICZBA GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU EMITENTA – W PRZYPADKU GDYBY ZOSTAŁA DOKONANA ZAMIANA WSZYSTKICH WYEMITOWANYCH OBLIGACJI**

Nie dotyczy.

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

Nie dotyczy.

**18. OŚWIADCZENIE EMITENTA DOTYCZĄCE AKTYWÓW OBROTOWYCH**

Emitent oświadcza, że według niego jego aktywa obrotowe oraz aktywa obrotowe jego grupy kapitałowej wystarczają do pokrycia bieżących potrzeb odpowiednio jego oraz

**Dom Development S.A.**  
Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa  
Metropolitan, wejście nr 3, II piętro  
22 351 66 33  
domd.pl

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie,  
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Nr KRS 0000031483, NIP 525-14-92-233, REGON 012212483  
Kapitał zakładowy/Kapitał wpłacony: 25 798 422 PLN



jego grupy kapitałowej, to jest potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej.

**ZAŁĄCZNIKI:**

1. Aktualny odpis z rejestru właściwego dla Emitenta.
2. Ujednolicony aktualny tekst Statutu Emitenta.
3. Uchwały organów Emitenta stanowiące podstawę emisji dłużnych instrumentów finansowych objętych niniejszą Notą Informacyjną.
4. Warunki Emisji Obligacji Serii DOMDEM2040331.
5. Definicje i objaśnienia skrótów.

**Dom Development S.A.**

Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa  
Metropolitan, wejście nr 3, II piętro  
22 351 66 33  
[domd.pl](http://domd.pl)

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie,  
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Nr KRS 0000031483, NIP 525-14-92-233, REGON 012212483  
Kapitał zakładowy/Kapitał wpłacony: 25 798 422 PLN

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 17.04.2026 godz. 09:06:07

Numer KRS: 000031483

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu  
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym		08.08.2001		
Ostatni wpis	Numer wpisu	182	Data dokonania wpisu	01.07.2025
	Sygnatura akt	WA.XII NS-REJ.KRS/39298/25/976		
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M.ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO		

## Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA AKCYJNA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 012212483, NIP: 5251492233
3.Firma, pod którą spółka działa	"DOM DEVELOPMENT" SPÓŁKA AKCYJNA
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	RHB, 57462, SĄD REJONOWY DLA M.ST.WARSZAWY, XVI WYDZIAŁ GOSPODARCZY-REJESTROWY
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. MAZOWIECKIE, powiat M.ST. WARSZAWA, gmina M.ST. WARSZAWA, miejsc. WARSZAWA
2.Adres	ul. PLAC PIŁSUDSKIEGO, nr 3, lok. ---, miejsc. WARSZAWA, kod 00-078, poczta WARSZAWA, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	POCZTADD@DOMD.PL
4.Adres strony internetowej	WWW.DOMDEVELOPMENT.COM.PL
5. Adres do doręczeń elektronicznych wpisany do Bazy Adresów Elektronicznych	AE:PL-26757-94963-TSSHS-13

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o statucie		
1.Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1	AKT NOTARIALNY Z DNIA 25.02.1999 R., KANCELARIA NOTARIALNA DANUTA KOSIM-KRUSZEWSKA PRZED ASESOREM MAGDALENĄ TURCZYŃSKĄ, REP. A-2534/99. AKT NOTARIALNY Z DNIA 29.06.2001 R., KANCELARIA NOTARIALNA IWONA BOGUSŁAWSKA I RENATA CHOROMAŃSKA S.C. PRZED NOTARIUSZEM RENATĄ CHOROMAŃSKĄ, REP. A-2132/2001 ZMIANA STATUTU: WYKREŚLA SIĘ USTĘP 9.1.2.3 W PKT.9 UST.1.2; DODAJE SIĘ PKT.9.1.3 DO PKT.9
	2	UCHWAŁA Z DNIA 30.10.2001 R.-ZMIANA PARAGRAFU 3.2 STATUTU
	3	23.05.2002R. REP. A NR 2341/2002, IWONA BOGUSŁAWSKA. NOTARIUSZ W WARSZAWIE, PROWADZĄCĄ KANCELARIĘ NOTARIALNĄ PRZY UL. GÓRSKIEGO 1 LOKAL NR 46. ZMIANA PUNKTU 3.2.1
	4	18.02.2003 R., REPERTORIUM A-1127/2003, IWONA BOGUSŁAWSKA NOTARIUSZ W WARSZAWIE PROWADZĄCĄ KANCELARIĘ NOTARILANĄ W WARSZAWIE: ZMIANA: PKT 3.2.1. PKT 3.2.3. PKT 4.1. PKT 4.2.
	5	23.06.2004R., REP. A NR 7523/2004, IWONA BOGUSŁAWSKA, NOTARIUSZ W WARSZAWIE, ZMIENIONO PODPUNKTY: 3.1.3, 3.2.4, 7.3.2, 9.1.3, 9.6.2, ZMIENIONO PUNKTY: 8.2, 9.5, DO PUNKTU 2.1 DODANO PODPUNKTY: 2.1.7 W CAŁYM TEKŚCIE STATUTU SPÓŁKI ZMIENIONO SŁOWA "KODEKS HANDLOWY" NA SŁOWA "KODEKS SPÓŁEK HANDLOWYCH" ORAZ "KAPITAŁ AKCYJNY" NA "KAPITAŁ ZAKŁADOWY" PRZYJĘTO TEKST JEDNOLITY STATUTU SPÓŁKI
	6	19.04.2006, REP.A NR 4086/2006, ROBERT GILER NOTARIUSZ W WARSZAWIE, KANCELARIA NOTARIALNA PL.PIŁSUDSKIEGO 3 DO PUNKTU 2.1. DODANO PODPUNKT: 2.1.8. PRZYJĘTO TEKST JEDNOLITY STATUTU SPÓŁKI
	7	- 2.08.2006 R., REP. A NR 9111/2006, IWONA BOGUSŁAWSKA NOTARIUSZ W WARSZAWIE. - 09.08.2006, REP A 9398/2006, RENATA CHOROMAŃSKA NOTARIUSZ W WARSZAWIE, - 10.08.2006, REP A 9453/2006, RENATA CHOROMAŃSKA NOTARIUSZ W WARSZAWIE, ZMIANA PUNKTÓW: 2, 2.1, 2.1.1, 2.1.2, 2.1.3, 2.1.4, 2.1.5, 2.1.6, 2.1.7, 2.1.8, 3, 3.1.1, 3.1.2, 3.1.4, 3.2, 3.2.1, 3.2.2, 3.2.4., 3.2.5, 3.2.6., 3.2.7, 4, 4.1, 5, 5.1, 5.1.1, 5.1.2, 5.1.3, 6, 6.1, 6.1.1, 6.1.2, 7, 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 8, 8.1, 8.2, 8.3, 8.4, 9, 9.1. 9.2, 9.3, 9.4,10, 10.1, 10.2, 10.3, 11, 11.1, 11.2, 11.3, 11.4, DODANO PUNKTY: 3.2.8, 3.2.9, 3.2.10, 3.2.11, 3.2.12, 3.2.13, 4.1.1, 4.1.2, 4.1.3, 6.2, 6.2.1, 6.2.2, 6.2.3, 6.3, 6.3.1, 6.3.2. 6.4, 6.4.1, 6.4.2, 6.5, 6.6, 6.7, 7.5, 7.6, 7.7, 7.7.1, 7.7.2, 7.7.3, 7.7.4, 7.7.5, 7.7.6, 7.7.7, 7.7.8, 7.7.9, 7.8, 7.9, 7.10, 7.11, 7.12, 7.12.1, 7.12.2, 7.12.3, 7.12.4, 7.13, 7.14, 7.15, 7.16, 7.17, 7.18, 8.1.1, 8.1.2, 8.1.3, 8.2.1, 8.2.2, 8.2.3, 8.2.4, 8.2.5, 8.2.6, 8.2.7, 8.3.1, 8.3.2, 8.3.3, 8.3.4, 10.4, 10.5, 11.4.1, 11.4.2, 11.4.3, 11.4.4, USUNIĘTO PUNKTY: 3.1.1.1, 3.1.1.2, 4.2, 4.3, 4.4, 4.4.1, 4.4.2, 4.5, 4.5.1, 4.5.2, 4.5.3, 4.6, 4.7, 4.7.1, 4.7.1.1, 4.7.1.2, 4.7.1.3, 4.7.2, 4.7.3, 4.8, 4.9, 4.10, 4.11., 6.1.3, 7.1.1., 7.1.2, 7.2.1, 7.2.2, 7.3.1, 7.3.2, 7.3.3, 7.4.1, 7.4.2, 7.4.3, 7.4.4,7.4.5, 7.4.5.1, 7.4.5.2, 7.4.5.3, 7.4.5.4, 7.4.5.5, 7.4.5.6, 7.4.5.7, 7.4.5.8, 7.4.5.9, 7.4.5.10, 7.4.5.11, 7.4.5.12, 7.4.5.13, 7.4.5.14, 7.4.5.15, 7.4.5.16, 7.4.5.17, 7.4.5.18, 7.4.5.19, 7.4.5.20, 8.4.1, 8.4.2, 8.4.3, 8.4.4, 8.4.5, 8.5, 8.6, 8.6.1, 8.6.2, 8.6.3, 8.6.4, 8.6.5, 8.6.6, 8.7, 8.8, 8.9, 9.1.1, 9.1.2, 9.1.2.1, 9.1.2.2, 9.1.2.3, 9.1.3, 9.2.1, 9.2.2, 9.2.3, 9.5, 9.6, 9.6.1, 9.6.2, 11.5, 12, 13;
	8	23.10.2006R. REP. A NR 13937/2006, SPORZĄDZONE PRZEZ ROBERTA GILERA, NOTARIUSZA W WARSZAWIE, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE PRZY PL. PIŁSUDSKIEGO 3, ZMIANA PKT. 3.2.1.
	9	-29.12.2006R., REP. 18673/2006, SPORZĄDZONY PRZEZ ROBERTA GILERA, NOTARIUSZA W WARSZAWIE, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE PRZY PL. PIŁSUDSKIEGO 3 ZMIANA PUNKTU: 3.2.1. ORAZ PRZYJĘCIE TEKSTU JEDNOLITEGO W BRZMIENIU WYNIKAJĄCYM Z UCHWAŁY NR 10 NADZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA AKCJONARIUSZY Z DNIA 29 GRUDNIA

	2006R.
10	AKT NOTARIALNY Z DNIA 15 MAJA 2008 ROKU, REPERTORIUM A NR 11009/2008, NOTARIUSZ ROBERT GILER, PROWADZĄCY KANCELARIĘ NOTARIALNĄ W BUDYNKU PRZY PLACU PIŁSUDSKIEGO NR 2 W WARSZAWIE, ZMIANA: PKT 7.1., PKT 7.4., PKT 7.10., PKT 11.4.2.
11	21.05.2009 R., REP. A NR 10894/2009, ROBERT GILER, NOTARIUSZ W WARSZAWIE, KANCELARIA NOTARIALNA I. BOGUSŁAWSKA, R. CHOROMAŃSKA, W. GŁADKOWSKI, R. GILER NOTARIUSZE SP. P. W WARSZAWIE ZMIANA PUNKTU: 3.2.8 STATUTU
12	AKT NOTARIALNY SPORZĄDZONY DNIA 21.05.2009 R., REP.A 10894/2009, PRZEZ NOTARIUSZA ROBERTA GILERA Z KANCELARII NOTARIALNEJ I.BOGUSŁAWSKA, R.CHOROMAŃSKA, W.GŁADKOWSKI, R.GILER NOTARIUSZE SP.P. W WARSZAWIE ZMIANA PUNKTÓW: 8.2.4, 8.2.5, 8.2.6, 8.2.7, 11.4.2.
13	20.05.2010 R., REP. A 9684/2010, NOTARIUSZ ROBERT GILER, PL.PIŁSUDSKIEGO NR 2, 00-073 WARSZAWA DODANO PUNKT: 2.1.9 ZMIENIONO PUNKTY: 7.10; 7.11 PRZYJĘTO JEDNOLITY TEKST STATUTU SPÓŁKI
14	19.05.2011 R., REP. A NR 8552/2011, NOTARIUSZ ROBERT GILER, KANCELARIA NOTARIALNA I.BOGUSŁAWSKA, R.CHOROMAŃSKA, W.GŁADKOWSKI, R.GILER NOTARIUSZE SP.P. W WARSZAWIE USUNIĘTO PKT: 11.1 ZMIENIONO OZNACZENIA REDAKCYJNE W PKT 11 W NASTĘPUJĄCY SPOSÓB: - DOTYCHCZASOWY PKT 11.2 OTRZYMUJE NUMER 11.1 - DOTYCHCZASOWY PKT 11.3 OTRZYMUJE NUMER 11.2 - DOTYCHCZASOWY PKT 11.4 OTRZYMUJE NUMER 11.3 - DOTYCHCZASOWY PKT 11.4.1 OTRZYMUJE NUMER 11.3.1 - DOTYCHCZASOWY PKT 11.4.2 OTRZYMUJE NUMER 11.3.2 - DOTYCHCZASOWY PKT 11.4.3 OTRZYMUJE NUMER 11.3.3 - DOTYCHCZASOWY PKT 11.4.4 OTRZYMUJE NUMER 11.3.4
15	20.01.2012R., REP.A NR 1940/2012, NOTARIUSZ ROBERT GILER, KANCELARIA NOTARIALNA I.BOGUSŁAWSKA, R.CHOROMAŃSKA, W.GŁADKOWSKI, R.GILER NOTARIUSZE SP.P.W WARSZAWIE, PL.PIŁSUDSKIEGO 2 ZMIANA PUNKTU 3.2.1
16	23.05.2012 R., REP. A NR 9409/2012, NOTARIUSZ WALDEMAR GŁADKOWSKI KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE ZMIANA PUNKTU 3.2.8
17	09.08.2012 R., REP. A NR 14950/2012, NOTARIUSZ WALDEMAR GŁADKOWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA I. BOGUSŁAWSKA, R. CHOROMAŃSKA, W. GŁADKOWSKI, R. GILLER NOTARIUSZE SPÓŁKA PARTNERSKA W WARSZAWIE, PL. PIŁSUDSKIEGO 2 11.09.2012 R., REP. A NR 16939/2012, NOTARIUSZ ROBERT GILER, KANCELARIA NOTARIALNA I. BOGUSŁAWSKA, R. CHOROMAŃSKA, W. GŁADKOWSKI, R. GILLER NOTARIUSZE SPÓŁKA PARTNERSKA W WARSZAWIE, PL. PIŁSUDSKIEGO 2 ZMIANA PUNKTU 3.2.1.
18	21.01.2013 R., REP. A NR 1098/2013, NOTARIUSZ ROBERT GILER, KANCELARIA NOTARIALNA I.BOGUSŁAWSKA, R.CHOROMAŃSKA, W.GŁADKOWSKI, R.GILER NOTARIUSZE SP.P. W WARSZAWIE, PL.PIŁSUDSKIEGO 2 ZMIANA PUNKTU 3.2.1
19	31.07.2013 R., REP. A NR 17482/2013, NOTARIUSZ ROBERT GILER, KANCELARIA NOTARIALNA I.BOGUSŁAWSKA, R.CHOROMAŃSKA, W.GŁADKOWSKA, R.GILER NOTARIUSZE SP.P. W WARSZAWIE, PL.PIŁSUDSKIEGO 2, ZMIANA PUNKTU 3.2.1.
20	21.01.2014 R., REP. A NR 1502/2014, NOTARIUSZ ROBERT GILER, KANCELARIA NOTARIALNA I. BOGUSŁAWSKA, R. CHOROMAŃSKA, W. GŁADKOWSKI, R. GILER NOTARIUSZE SPÓŁKA PARTNERSKA W WARSZAWIE, PL. PIŁSUDSKIEGO 2, ZMIANA PUNKTU 3.2.1.
21	18.11.2014 R., REP. A NR 24768/2014, NOTARIUSZ ROBERT GILER, KANCELARIA NOTARIALNA I. BOGUSŁAWSKA, R. CHOROMAŃSKA, W. GŁADKOWSKI, R. GILER NOTARIUSZE

	SPÓŁKA PARTNERSKA W WARSZAWIE, PL. PIŁSUDSKIEGO 2, ZMIANA PUNKTU 3.2.1.
22	28.05.2015R. REP. A NR 5535/2015, NOTARIUSZ ROBERT GILER, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, ZMIANA PUNKTU 3.2.8.
23	21.03.2016R., REP.A NR 7226/2016, NOTARIUSZ ROBERT GILER, ZMIANA PUNKTU 3.2.1.
24	05.12.2016 R., REP. A NR 28747/2016, NOTARIUSZ ROBERT GILER, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, ZMIANA PUNKTU 3.2.1
25	25.05.2017R., REP. A NR 16111/2017, NOTARIUSZ ROBERT GILER, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, ZMIANA PUNKTU 3.2.8.
26	17.01.2018, REP.A NR 2160/2018, NOTARIUSZ GRZEGORZ GILER, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, ZMIANA PKT 3.2.1
27	24.01.2019, REP. A NR 2633/2019, NOTARIUSZ MATEUSZ TEPEREK, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, ZMIANA PUNKTU 3.2.1.
28	30.05.2019R., REP. A NR 17245/2019, NOTARIUSZ ROBERT GILER, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, ZMIANA: PKT 3.2.8
29	21.01.2020 R., REP. A NR 2616/2020, NOTARIUSZ ROBERT GILER, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, ZMIANA: PKT 3.2.1
30	21.01.2021R., REP. A NR 1380/2021, NOTARIUSZ ROBERT GILER, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE ZMIANA PUNKTU 3.2.1
31	27.01.2022., REP. A NR 2541/2022, NOTARIUSZ ROBERT GILER, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, ZMIANA PUNKTU 3.2.1
32	30.06.2022 R, REP. A NR 19759/2022, NOTARIUSZ GRZEGORZ GILER, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, DODANO PUNKT 2.1.10, ZMIANA PUNKTU 3.2.8, PRZYJĘTO JEDNOLITY TEKST STATUTU.
33	30.08.2022 R., REP. A NR 24072/2022, NOTARIUSZ ROBERT GILER, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, ZMIANA PUNKTU 3.2.8
34	19.12.2022 R., REP. A NR 36034/2022, NOTARIUSZ ROBERT GILER, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, ZMIANA PUNKTU 3.2.1.
35	06.02.2023 R., REP. A NR 3083/2023, NOTARIUSZ GRZEGORZ GILER, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, ZMIANA PUNKTU 3.2.1.
36	15.06.2023 R., REP. A NR 15967/2023, NOTARIUSZ ROBERT GILER, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, ZMIANA PUNKTU 7.14
37	24.01.2024 R., REP. A NR 3402/2024, NOTARIUSZ ROBERT GILER, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, ZMIANA PUNKTU 3.2.1
38	21.11.2024 R., REP. A 35454/2024, NOTARIUSZ GRZEGORZ GILER, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, ZMIANA PUNKTÓW 6.3.2, 9.4 PRZYJĘTO JEDNOLITY TEKST STATUTU
39	12.06.2025 R., REP. A NR 18280/2025, NOTARIUSZ GRZEGORZ GILER, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, ZMIANA PUNKTU 3.2.8

#### 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?	NIE
5.Czy obligatariusze mają prawo do	NIE

udziału w zysku?	
------------------	--

### Rubryka 6 - Sposób powstania spółki

1.Określenie okoliczności powstania	PRZEKSZTAŁCENIE
2.Opis sposobu powstania spółki oraz informacja o uchwale	PRZEKSZTAŁCENIE "DOM DEVELOPMENT" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W "DOM DEVELOPMENT" SPÓŁKA AKCYJNA, UCHWAŁA ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW 25.02.1999 R., AKT NOTARIALNY - ASESOR MAGDALENA TURCZYŃSKA Z KANCELARII NOTARIALNEJ DANUTA KOSIM-KRUSZEWSKA, REP. A-2534/99.
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	"DOM DEVELOPMENT" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ,-----
	2.Kraj i nazwa rejestru lub ewidencji, w którym podmiot był zarejestrowany	-----,RHB
	3.Numer w rejestrze albo ewidencji	RHB 4523
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr albo organu prowadzącego ewidencję	SĄD REJONOWY DLA M.ST.WARSZAWY
	5.Numer REGON	012212483
	6.Numer NIP	-----

### Rubryka 7 - Dane jedyne go akcjonariusza

Brak wpisów

### Rubryka 8 - Kapitał spółki

1.Wysokość kapitału zakładowego	25 798 422,00 ZŁ
2.Wysokość kapitału docelowego	1 000 000,00 ZŁ
3.Liczba akcji wszystkich emisji	25798422
4.Wartość nominalna akcji	1,00 ZŁ
5.Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego	25 798 422,00 ZŁ
6.Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego	-----
7.Wartość nominalna podwyższenia kapitału zakładowego w wyniku zamiany obligacji kapitałowych na akcje	-----

#### Podrubryka 1

#### Informacja o wniesieniu aportu

Brak wpisów

### Rubryka 9 - Emisja akcji

1	1.Nazwa serii akcji	A
	2.Liczba akcji w danej serii	21344490

	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	-----
2	1.Nazwa serii akcji	F
	2.Liczba akcji w danej serii	2705882
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIZYWILEJOWANE
3	1.Nazwa serii akcji	H
	2.Liczba akcji w danej serii	172200
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIZYWILEJOWANE
4	1.Nazwa serii akcji	I
	2.Liczba akcji w danej serii	92700
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIZYWILEJOWANE
5	1.Nazwa serii akcji	J
	2.Liczba akcji w danej serii	96750
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIZYWILEJOWANE
6	1.Nazwa serii akcji	L
	2.Liczba akcji w danej serii	148200
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIZYWILEJOWANE
7	1.Nazwa serii akcji	Ł
	2.Liczba akcji w danej serii	110175
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIZYWILEJOWANE
8	1.Nazwa serii akcji	M
	2.Liczba akcji w danej serii	24875
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIZYWILEJOWANE
9	1.Nazwa serii akcji	N
	2.Liczba akcji w danej serii	20000

	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIZYWILEJOWANE
10	1.Nazwa serii akcji	O
	2.Liczba akcji w danej serii	26000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIZYWILEJOWANE
11	1.Nazwa serii akcji	P
	2.Liczba akcji w danej serii	925
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIZYWILEJOWANE
12	1.Nazwa serii akcji	R
	2.Liczba akcji w danej serii	11000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIZYWILEJOWANE
13	1.Nazwa serii akcji	S
	2.Liczba akcji w danej serii	17075
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIZYWILEJOWANE
14	1.Nazwa serii akcji	T
	2.Liczba akcji w danej serii	1000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIZYWILEJOWANE
15	1.Nazwa serii akcji	U
	2.Liczba akcji w danej serii	10320
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIZYWILEJOWANE
16	1.Nazwa serii akcji	V
	2.Liczba akcji w danej serii	1000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIZYWILEJOWANE
17	1.Nazwa serii akcji	W
	2.Liczba akcji w danej serii	85830

	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
18	1.Nazwa serii akcji	Y
	2.Liczba akcji w danej serii	100000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
19	1.Nazwa serii akcji	Z
	2.Liczba akcji w danej serii	100000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
20	1.Nazwa serii akcji	AA
	2.Liczba akcji w danej serii	100000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
21	1.Nazwa serii akcji	AB
	2.Liczba akcji w danej serii	50000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
22	1.Nazwa serii akcji	AC
	2.Liczba akcji w danej serii	100000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
23	1.Nazwa serii akcji	AD
	2.Liczba akcji w danej serii	80000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
24	1.Nazwa serii akcji	AE
	2.Liczba akcji w danej serii	100000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
25	1.Nazwa serii akcji	AF
	2.Liczba akcji w danej serii	50000

	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPZYWILEJOWANE
26	1.Nazwa serii akcji	AG
	2.Liczba akcji w danej serii	50000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPZYWILEJOWANE
27	1.Nazwa serii akcji	AH
	2.Liczba akcji w danej serii	50000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPZYWILEJOWANE
28	1.Nazwa serii akcji	AI
	2.Liczba akcji w danej serii	50000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPZYWILEJOWANE
29	1.Nazwa serii akcji	AJ
	2.Liczba akcji w danej serii	50000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPZYWILEJOWANE
30	1.Nazwa serii akcji	AK
	2.Liczba akcji w danej serii	50000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPZYWILEJOWANE

#### Rubryka 10 - Wzmianka o podjęciu uchwały o emisjach obligacji zamiennych

Brak wpisów

#### Rubryka 11

1.Czy zarząd lub rada administrująca są upoważnieni do emisji warrantów subskrypcyjnych?

TAK

#### Rubryka 12 - Wzmianka o uczestnictwie w grupie spółek

Brak wpisów

Rubryka 13 - Wzmianka o podjęciu uchwały o emisjach obligacji kapitałowych
--

Brak wpisów
-------------

## Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu
--

1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	ZARZĄD		
2.Sposób reprezentacji podmiotu	DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ I PODPISYWANIA W IMIENIU DOM DEVELOPMENT S.A. WYMAGANE JEST WSPÓŁDZIAŁANIE DWÓCH CZŁONKÓW ZARZĄDU ALBO JEDNEGO CZŁONKA ZARZĄDU ŁĄCZNIE Z PROKURENTEM (POSIADAJĄCYM PROKURĘ SAMOISTNĄ LUB JEDNYM Z PROKURENTÓW POSIADAJĄCYCH PROKURĘ ŁĄCZNĄ) ALBO DWÓCH PROKURENTÓW ŁĄCZNIE.		
<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="background-color: #cccccc;">Podrubryka 1</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #cccccc;">Dane osób wchodzących w skład organu</td> </tr> </table>		Podrubryka 1	Dane osób wchodzących w skład organu
Podrubryka 1			
Dane osób wchodzących w skład organu			
1	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	ROYDON	
	2.Imiona	TERRY RENE	
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	-----, -----	
	4.Numer KRS	****	
	5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU	
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE	
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----	
2	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	KONOPKA	
	2.Imiona	MIKOŁAJ KRZYSZTOF	
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	71071000693, -----	
	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	-----	
3	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	SMOLIŃSKI	
	2.Imiona	GRZEGORZ	
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	76021306096, -----	
	4.Numer KRS	****	
	5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU	
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE	
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----	

4	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	WILK
	2.Imiona	JUSTYNA KRYSZYNA
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	78040508365, -----
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
5	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	DOBOSZ
	2.Imiona	MONIKA
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	78082310962, -----
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	WICEPREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru			
1	1.Nazwa organu	RADA NADZORCZA	
	Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
	1	1.Nazwisko	KIEŁPSZ
		2.Imiona	GRZEGORZ
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	63012207531, -----
	2	1.Nazwisko	SPITERI
		2.Imiona	MARK RICHARD
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	-----, -----
	3	1.Nazwisko	PODEDWORNA TARNOWSKA
		2.Imiona	DOROTA
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	74061711061, -----
	4	1.Nazwisko	ZALEWSKI
		2.Imiona	JANUSZ WŁODZIMIERZ
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	55111704495, -----
	5	1.Nazwisko	PANASIUK
		2.Imiona	ANNA MARIA
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	73101600220, -----
	6	1.Nazwisko	WOJTKIEWICZ
		2.Imiona	EDYTA
3.Numer PESEL lub data urodzenia		74102308803, -----	

7	1.Nazwisko	BONAVERO
	2.Imiona	PHILIPPE
	3.Numer PESEL lub data urodzenia	-----, 24.07.1980
8	1.Nazwisko	SZANAJCA
	2.Imiona	JAROSŁAW TOMASZ
	3.Numer PESEL lub data urodzenia	61041901718, -----

### Rubryka 3 - Prokurenci

1	1.Nazwisko	SKUBIS SOBAŃSKA
	2.Imiona	ANNA MAŁGORZATA
	3.Numer PESEL lub data urodzenia	69032600963, -----
	4.Rodzaj prokury	PROKURA ŁĄCZNA NIEZBĘDNE JEST WSPÓŁDZIAŁANIE KTÓREGOKOLWIEK Z PROKURENTÓW, ALE PRZYNAJMNIEJ DWÓCH.
2	1.Nazwisko	GOŁĘBIEWSKI
	2.Imiona	DARIUSZ
	3.Numer PESEL lub data urodzenia	67020813212, -----
	4.Rodzaj prokury	PROKURA ŁĄCZNA NIEZBĘDNE JEST WSPÓŁDZIAŁANIE KTÓREGOKOLWIEK Z PROKURENTÓW, ALE PRZYNAJMNIEJ DWÓCH.
3	1.Nazwisko	MARSZAŁEK
	2.Imiona	PIOTR MARIUSZ
	3.Numer PESEL lub data urodzenia	61102602556, -----
	4.Rodzaj prokury	PROKURA ŁĄCZNA. NIEZBĘDNE JEST WSPÓŁDZIAŁANIE KTÓREGOKOLWIEK Z PROKURENTÓW, ALE PRZYNAJMNIEJ DWÓCH.
4	1.Nazwisko	BŁOSZYK
	2.Imiona	PAWEŁ ŁUKASZ
	3.Numer PESEL lub data urodzenia	77050700037, -----
	4.Rodzaj prokury	PROKURA ŁĄCZNA WYKONYWANA W TEN SPOSÓB, IŻ DO SKUTECZNEGO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ W IMIENIU DOM DEVELOPMENT S.A. ORAZ REPREZENTOWANIA DOM DEVELOPMENT S.A. NIEZBĘDNE JEST WSPÓŁDZIAŁANIE KTÓREGOKOLWIEK Z PROKURENTÓW, ALE PRZYNAJMNIEJ DWÓCH.
5	1.Nazwisko	PIĄTEK
	2.Imiona	ANNA
	3.Numer PESEL lub data urodzenia	79102102600, -----
	4.Rodzaj prokury	PROKURA ŁĄCZNA WYKONYWANA W TEN SPOSÓB, IŻ DO SKUTECZNEGO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ W IMIENIU DOM DEVELOPMENT S.A. ORAZ REPREZENTOWANIA DOM DEVELOPMENT S.A. NIEZBĘDNE JEST WSPÓŁDZIAŁANIE KTÓREGOKOLWIEK Z PROKURENTÓW, ALE PRZYNAJMNIEJ DWÓCH.
6	1.Nazwisko	CHMIELEWSKI
	2.Imiona	PRZEMYSŁAW
	3.Numer PESEL lub data urodzenia	79092404517, -----
	4.Rodzaj prokury	PROKURA ŁĄCZNA WYKONYWANA W TEN SPOSÓB, IŻ DO SKUTECZNEGO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ W IMIENIU DOM DEVELOPMENT S.A. ORAZ REPREZENTOWANIA DOM DEVELOPMENT S.A. NIEZBĘDNE JEST WSPÓŁDZIAŁANIE KTÓREGOKOLWIEK Z PROKURENTÓW, ALE PRZYNAJMNIEJ DWÓCH.

7	1.Nazwisko	HAJDAK
	2.Imiona	JAN
	3.Numer PESEL lub data urodzenia	81041302395, -----
	4.Rodzaj prokury	PROKURA ŁĄCZNA WYKONYWANA W TEN SPOSÓB, IŻ DO SKUTECZNEGO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ W IMIENIU DOM DEVELOPMENT S.A. ORAZ REPREZENTOWANIA DOM DEVELOPMENT S.A. NIEZBĘDNE JEST WSPÓLDZIAŁANIE KTÓREGOKOLWIEK Z PROKURENTÓW, ALE PRZYNAJMNIEJ DWÓCH.
8	1.Nazwisko	PISZCZAKO
	2.Imiona	MICHAŁ
	3.Numer PESEL lub data urodzenia	81040300578, -----
	4.Rodzaj prokury	PROKURA ŁĄCZNA WYKONYWANA W TEN SPOSÓB, IŻ DO SKUTECZNEGO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ W IMIENIU DOM DEVELOPMENT S.A. ORAZ REPREZENTOWANIA DOM DEVELOPMENT S.A. NIEZBĘDNE JEST WSPÓLDZIAŁANIE KTÓREGOKOLWIEK Z PROKURENTÓW, ALE PRZYNAJMNIEJ DWÓCH.

## Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	68, 12, A, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	66, 19, Z, DORADZTWO I POŚREDNICTWO DOTYCZĄCE KREDYTÓW HIPOTECZNYCH
	2	41, 00, A, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH
	3	68, 12, , REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH
	4	42, 11, Z, ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ DRÓG I AUTOSTRAD
	5	73, 11, Z, DZIAŁALNOŚĆ AGENCJI REKLAMOWYCH
	6	69, 20, A, DZIAŁALNOŚĆ RACHUNKOWO-KSIĘGOWA
	7	68, 32, B, DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z ZARZĄDZANIEM NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANYM NA ZLECENIE
	8	64, 92, B, POZOSTAŁE FORMY UDZIELANIA KREDYTÓW, GDZIE INDEKSY NIESKLASYFIKOWANE

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	18.04.2002	01.01.2000R.-31.12.2000R.
	2	11.02.2002	OD 01 STYCZNIA 2001R. DO 31 GRUDNIA 2001R.
	3	03.07.2003	01.01.2002R. - 31.12.2002R.
	4	30.03.2004	01.01.2003R. - 31.12.2003R.
	5	12.07.2005	1.01.2004R. - 31.12.2004R.
	6	21.04.2006	01.01.2005 - 31.12.2005
	7	16.05.2007	01.01.2006 R. - 31.12.2006 R.
	8	23.05.2008	01.01.2007 - 31.12.2007
	9	04.06.2009	01.01.2008 R. - 31.12.2008 R.
	10	27.05.2010	01.01.2009-31.12.2009
	11	01.06.2011	01.01.2010 - 31.12.2010
	12	30.05.2012	01.01.2011 - 31.12.2011

	13	03.06.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
	14	01.01.2013	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	15	01.06.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	16	13.06.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	17	02.06.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	18	18.06.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	19	06.06.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	20	04.09.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	21	10.06.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	22	14.07.2022	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	23	28.06.2023	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	24	25.06.2024	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	25	24.06.2025	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2000R.-31.12.2000R.
	2	*****	OD 01 STYCZNIA 2001R. DO 31 GRUDNIA 2001R.
	3	*****	01.01.2002R. - 31.12.2002R.
	4	*****	01.01.2003R. - 31.12.2003R.
	5	*****	1.01.2004R. - 31.12.2004R.
	6	*****	01.01.2005 - 31.12.2005
	7	*****	01.01.2006 R. - 31.12.2006 R.
	8	*****	01.01.2007 - 31.12.2007
	9	*****	01.01.2008 R. - 31.12.2008 R.
	10	*****	01.01.2009-31.12.2009
	11	*****	01.01.2010 - 31.12.2010
	12	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	13	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	14	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	15	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	16	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	17	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	18	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	19	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	20	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	21	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	22	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	23	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	24	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2000R.-31.12.2000R.
	2	*****	OD 01 STYCZNIA 2001R. DO 31 GRUDNIA 2001R.
	3	*****	01.01.2002R. - 31.12.2002R.
	4	*****	01.01.2003R. - 31.12.2003R.
	5	*****	1.01.2004R. - 31.12.2004R.

6	*****	01.01.2005 - 31.12.2005	
7	*****	01.01.2006 R. - 31.12.2006 R.	
8	*****	01.01.2007 - 31.12.2007	
9	*****	01.01.2008 R. - 31.12.2008 R.	
10	*****	01.01.2009-31.12.2009	
11	*****	01.01.2010 - 31.12.2010	
12	*****	01.01.2011 - 31.12.2011	
13	*****	01.01.2012 - 31.12.2012	
14	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013	
15	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014	
16	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015	
17	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016	
18	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017	
19	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018	
20	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019	
21	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020	
22	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021	
23	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022	
24	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023	
25	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024	
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	01.01.2000R.-31.12.2000R.
	2	*****	OD 01 STYCZNIA 2001R. DO 31 GRUDNIA 2001R.
	3	*****	01.01.2002R. - 31.12.2002R.
	4	*****	01.01.2003R. - 31.12.2003R.
	5	*****	1.01.2004R. - 31.12.2004R.
	6	*****	01.01.2005 - 31.12.2005
	7	*****	01.01.2006 R. - 31.12.2006 R.
	8	*****	01.01.2007 - 31.12.2007
	9	*****	01.01.2008 R. - 31.12.2008 R.
	10	*****	01.01.2009-31.12.2009
	11	*****	01.01.2010 - 31.12.2010
	12	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	13	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	14	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	15	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	16	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	17	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	18	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	19	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	20	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	21	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	22	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021

	23	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	24	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	25	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
8.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z atestacji sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju	1	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

### Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej

Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	16.05.2007	01.01.2006 R. - 31.12.2006 R.
	2	23.05.2008	01.01.2007 - 31.12.2007
	3	04.06.2009	01.01.2008 R. - 31.12.2008 R.
	4	27.05.2010	01.01.2009-31.12.2009
	5	01.06.2011	01.01.2010 - 31.12.2010
	6	30.05.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
	7	03.06.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
	8	03.06.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	9	01.06.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	10	13.06.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	11	02.06.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	12	18.06.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	13	06.06.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	14	04.09.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	15	10.06.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	16	14.07.2022	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	17	29.06.2023	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	18	25.06.2024	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	19	24.06.2025	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2006 R. - 31.12.2006 R.
	2	*****	01.01.2007 - 31.12.2007
	3	*****	01.01.2008 R. - 31.12.2008 R.
	4	*****	01.01.2009-31.12.2009
	5	*****	01.01.2010 - 31.12.2010
	6	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	7	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	8	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	9	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	10	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	11	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	12	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	13	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	14	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019

	15	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	16	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	17	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	18	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2006 R. - 31.12.2006 R.
	2	*****	01.01.2007 - 31.12.2007
	3	*****	01.01.2008 R. - 31.12.2008 R.
	4	*****	01.01.2009-31.12.2009
	5	*****	01.01.2010 - 31.12.2010
	6	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	7	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	8	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	9	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	10	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	11	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	12	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	13	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	14	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	15	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	16	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	17	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	18	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	19	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności grupy kapitałowej łącznie ze sprawozdaniem z działalności spółki dominującej	1	*****	01.01.2006 R. - 31.12.2006 R.
	2	*****	01.01.2007 - 31.12.2007
	3	*****	01.01.2008 R. - 31.12.2008 R.
	4	*****	01.01.2009-31.12.2009
	5	*****	01.01.2010 - 31.12.2010
	6	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	7	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	8	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	9	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	10	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	11	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	12	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	13	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	14	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	15	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	16	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	17	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	18	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	19	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

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	31.12.2000
---	------------

### Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości
------------------------

Brak wpisów
-------------

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

Brak wpisów
-------------

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

Brak wpisów
-------------

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

Brak wpisów
-------------

### Dział 5

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

Brak wpisów
-------------

### Dział 6

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

Brak wpisów
-------------

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

Brak wpisów
-------------

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

Brak wpisów
-------------

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu			
1	1.Określenie okoliczności	PRZEJĘCIE INNEJ SPÓŁKI	
	2.Opis sposobu połączenia, podziału lub przekształcenia	POŁĄCZENIE PRZEZ PRZENIESIENIE CAŁEGO MAJĄTKU DOM DEVELOPMENT CAPITAL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ NA DOM DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA	
	Podrubryka 1 Dane podmiotów powstałych w wyniku połączenia, podziału lub przekształcenia albo dane podmiotów przejmujących całość lub część majątku spółki		
	Brak wpisów		
	Podrubryka 2 Dane podmiotów, których majątek w całości lub części jest przejmowany w wyniku połączenia lub podziału		
	1	1.Nazwa lub firma	"DOM DEVELOPMENT CAPITAL" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ,-----
		2.Kraj i nazwa rejestru lub ewidencji, w którym podmiot był zarejestrowany	-----,
	5.Numer REGON	016451641	
2	1.Określenie okoliczności	PRZEJĘCIE INNEJ SPÓŁKI	
	2.Opis sposobu połączenia, podziału lub przekształcenia	POŁĄCZENIE W TRYBIE ART. 492 §1 PKT 1 K.S.H. NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR 22 Z DNIA 28.05.2015R. PODJĘTEJ PRZEZ ZWYCZAJNE WALNE ZGROMADZENIE AKCJONARIUSZY DOM DEVELOPMENT S.A.	
	Podrubryka 1 Dane podmiotów powstałych w wyniku połączenia, podziału lub przekształcenia albo dane podmiotów przejmujących całość lub część majątku spółki		
	Brak wpisów		
	Podrubryka 2 Dane podmiotów, których majątek w całości lub części jest przejmowany w wyniku połączenia lub podziału		
	1	1.Nazwa lub firma	DIVINA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ,-----
		2.Kraj i nazwa rejestru lub ewidencji, w którym podmiot był zarejestrowany	-----,
	5.Numer REGON	146969943	

#### 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, o przymusowej restrukturyzacji lub o objęciu spółki akcyjnej restrukturyzacją i uporządkowaną likwidacją

Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej

Brak wpisów

Rubryka 9 - Informacje o przyjęciu do akt rejestrowych dokumentów dotyczących przekształcenia, połączenia lub podziału transgranicznego

Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 17.04.2026

adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: [prs.ms.gov.pl](https://prs.ms.gov.pl)

**STATUT**  
**DOM DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA**

**1 POSTANOWIENIA OGÓLNE**

- 1.1 Firma spółki brzmi: Dom Development Spółka Akcyjna. Spółka może się posługiwać skrótem firmy Dom Development S.A. -----
- 1.2 Siedzibą Spółki jest miasto stołeczne Warszawa.-----
- 1.3 Spółka działa na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej i za granicą.-----
- 1.4 Na obszarze swojego działania Spółka może powoływać oddziały, zakłady, przedstawicielstwa i inne jednostki organizacyjne.-----
- 1.5 Spółka może być akcjonariuszem/udziałowcem w innych spółkach w kraju i za granicą, a także uczestniczyć we wszelkich dozwolonych prawem przedsięwzięciach organizacyjno-prawnych.-----

**2 PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI**

- 2.1 Przedmiot działania Spółki obejmuje:-----
- 2.1.1 budownictwo i inwestycje związane z nieruchomościami; -----
- 2.1.2 budowę lokali mieszkalnych oraz sprzedaż tych lokali osobom prawnym i fizycznym; -----
- 2.1.3 kupno, sprzedaż i wytwarzanie surowców, produktów gotowych i półproduktów przemysłowych, w szczególności związanych z budownictwem; -----
- 2.1.4 eksport i import wszelkich produktów, artykułów i technologii, w szczególności związanych z budownictwem;-----
- 2.1.5 świadczenie usług w zakresie reklamy i konsultingu;-----
- 2.1.6 prowadzenie innej działalności i świadczenie innych usług przeznaczonych do działalności wymienionej powyżej lub z nią związanych; -----
- 2.1.7 działalność rachunkowo-księgowa; -----
- 2.1.8 zarządzanie nieruchomościami na zlecenie; -----
- 2.1.9 doradztwo i pośrednictwo dotyczące kredytów hipotecznych;-----
- 2.1.10 pozostałe formy udzielania kredytów.-----

**3 KAPITAŁ SPÓŁKI ORAZ AKCJE**

- 3.1 Kapitały i fundusze-----

- 3.1.1 *Spółka tworzy następujące kapitały i fundusze: -----*  
*(i) kapitał zakładowy,-----*  
*(ii) kapitał zapasowy.-----*
- 3.1.2 *Spółka na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia może tworzyć fundusze celowe.-----*
- 3.1.3 *Kapitał zapasowy tworzy się na podstawie art. 396 § 1 Kodeksu spółek handlowych z odpisów z czystego zysku rocznego. Odpis na ten kapitał nie może być mniejszy niż 8% zysku do podziału. Odpisu na kapitał zapasowy można zaniechać, gdy kapitał ten osiągnie przynajmniej jedną trzecią części kapitału zakładowego.-----*
- 3.1.4 *Niezależnie od kapitału zapasowego Spółka może utworzyć z zysku rocznego kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na pokrycie strat Spółki lub na inne cele. Kapitał rezerwowy utworzony zostanie na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.-----*
- 3.2 *Kapitał zakładowy-----*
- 3.2.1 *Kapitał zakładowy wynosi 25.798.422 (dwadzieścia pięć milionów siedemset dziewięćdziesiąt osiem tysięcy czterysta dwadzieścia dwa) złote i dzieli się na:-----*
- (a) 21.344.490 (dwadzieścia jeden milionów trzysta czterdzieści cztery tysiące czterysta dziewięćdziesiąt) akcji zwykłych na okaziciela serii A o numerach od 1 do 21.344.490, o wartości nominalnej 1,00 złoty każda;-----*
- (b) 2.705.882 (dwa miliony siedemset pięć tysięcy osiemset osiemdziesiąt dwa) akcji zwykłych na okaziciela serii F o numerach od 1 do 2.705.882, o wartości nominalnej 1,00 złoty każda;-----*
- (c) 172.200 (sto siedemdziesiąt dwa tysiące dwieście) akcji zwykłych na okaziciela serii H o numerach od 1 do 172.200, o wartości nominalnej 1,00 złoty każda;-----*
- (d) 92.700 (dziewięćdziesiąt dwa tysiące siedemset) akcji zwykłych na okaziciela serii I o numerach od 1 do 92.700, o wartości nominalnej 1,00 złoty każda;-----*
- (e) 96.750 (dziewięćdziesiąt sześć tysięcy siedemset pięćdziesiąt) akcji zwykłych na okaziciela serii J o numerach od 1 do 96.750, o wartości nominalnej 1,00 złoty każda;-----*

- (f) 148.200 (sto czterdzieści osiem tysięcy dwieście) akcji zwykłych na okaziciela serii L o numerach od 1 do 148.200, o wartości nominalnej 1,00 złoty każda;-----
- (g) 110.175 (sto dziesięć tysięcy sto siedemdziesiąt pięć) akcji zwykłych na okaziciela serii Ł o numerach od 1 do 110.175, o wartości nominalnej 1,00 złoty każda;-----
- (h) 24.875 (dwadzieścia cztery tysiące osiemset siedemdziesiąt pięć) akcji zwykłych na okaziciela serii M o numerach od 1 do 24.875, o wartości nominalnej 1,00 złoty każda;-----
- (i) 20.000 (dwadzieścia tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii N o numerach od 1 do 20.000, o wartości nominalnej 1,00 złoty każda; --
- (j) 26.000 (dwadzieścia sześć tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii O o numerach od 1 do 26.000, o wartości nominalnej 1,00 złoty każda;-----
- (k) 925 (dziewięćset dwadzieścia pięć) akcji zwykłych na okaziciela serii P o numerach od 1 do 925, o wartości nominalnej 1,00 złoty każda;--
- (l) 11.000 (jedenaste tysiące) akcji zwykłych na okaziciela serii R o numerach od 1 do 11.000, o wartości nominalnej 1,00 złoty każda;---
- (m) 17.075 (siedemnaście tysięcy siedemdziesiąt pięć) akcji zwykłych na okaziciela serii S o numerach od 1 do 17.075, o wartości nominalnej 1,00 złoty każda;-----
- (n) 1.000 (jeden tysiąc) akcji zwykłych na okaziciela serii T o numerach od 1 do 1.000, o wartości nominalnej 1,00 złoty każda;-----
- (o) 10.320 (dziesięć tysięcy trzysta dwadzieścia) akcji zwykłych na okaziciela serii U o numerach od 1 do 10.320, o wartości nominalnej 1,00 złoty każda;-----
- (p) 1.000 (jeden tysiąc) akcji zwykłych na okaziciela serii V o numerach od 1 do 1.000, o wartości nominalnej 1,00 złoty każda;-----
- (q) 85.830 (osiemdziesiąt pięć tysięcy osiemset trzydzieści) akcji zwykłych na okaziciela serii W o numerach od 1 do 85.830, o wartości nominalnej 1,00 złoty każda;-----
- (r) 100.000 (sto tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii Y o numerach od 1 do 100.000, o wartości nominalnej 1,00 złoty każda;-----
- (s) 100.000 (sto tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii Z o numerach od 1 do 100.000, o wartości nominalnej 1,00 złoty każda;-----

- (t) 100.000 (sto tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii AA o numerach od 1 do 100.000, o wartości nominalnej 1,00 złoty każda;-----
- (u) 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii AB o numerach od 1 do 50.000, o wartości nominalnej 1,00 złoty każda;---
- (v) 100.000 (sto tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii AC o numerach od 1 do 100.000, o wartości nominalnej 1,00 złoty każda;-
- (w) 80.000 (osiemdziesiąt tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii AD o numerach od 1 do 80.000, o wartości nominalnej 1,00 złoty każda;---
- (x) 100.000 (sto tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii AE o numerach od 1 do 100.000, o wartości nominalnej 1,00 złoty każda;-----
- (y) 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii AF o numerach od 1 do 50.000, o wartości nominalnej 1,00 złoty każda;---
- (z) 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii AG o numerach od 1 do 50.000, o wartości nominalnej 1,00 złoty każda;---
- (aa) 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii AH o numerach od 1 do 50.000, o wartości nominalnej 1,00 złoty każda;-----
- (bb) 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii AI o numerach od 1 do 50.000, o wartości nominalnej 1,00 złoty każda;-
- (cc) 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii AJ o numerach od 1 do 50.000, o wartości nominalnej 1,00 złoty każda;--
- (dd) 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii AK o numerach od 1 do 50.000, o wartości nominalnej 1,00 złoty każda. -----

- 3.2.2 *Kapitał zakładowy Spółki może być podwyższony w drodze emisji nowych akcji na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Podwyższenie kapitału zakładowego może również nastąpić poprzez przeniesienie na kapitał zakładowy kwot z kapitału zapasowego oraz poprzez zwiększenie wartości nominalnej istniejących akcji.*-----
- 3.2.3 *Spółka ma prawo emitować akcje imienne i akcje na okaziciela.*-----
- 3.2.4 *Akcji na okaziciela nie można zamieniać na akcje imienne.*-----
- 3.2.5 *Akcje Spółki mogą być umarżane. Umorzenie akcji wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia (z zastrzeżeniem art. 363 § 5 Kodeksu spółek handlowych) oraz zgody akcjonariusza, którego akcje mają zostać umorzone.*-----

- 3.2.6 *Nabycie akcji własnych przez Spółkę w celu umorzenia nie wymaga zgody Walnego Zgromadzenia (z zastrzeżeniem art. 393 pkt 6 Kodeksu spółek handlowych), a jedynie zgody Rady Nadzorczej. -----*
- 3.2.7 *Spółka ma prawo emitować obligacje zamienne na akcje i obligacje z prawem pierwszeństwa. Spółka ma także prawo emitować warranty subskrypcyjne.-----*
- 3.2.8 *Zarząd jest uprawniony do podwyższania kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję nowych akcji o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 1.000.000 (jeden milion) złotych w drodze jednego lub kilku podwyższeń kapitału zakładowego w granicach określonych powyżej (kapitał docelowy). Upoważnienie Zarządu do podwyższania kapitału zakładowego oraz do emitowania nowych akcji w ramach kapitału docelowego wygasa z upływem 3 (trzech) lat od dnia wpisania do rejestru przedsiębiorców zmiany Statutu dokonanej uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 23 z dnia 12 czerwca 2025 r. -----*
- 3.2.9 *Warunkiem dokonania przez Zarząd podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego jest uzyskanie w tym zakresie pozytywnej opinii Rady Nadzorczej.-----*
- 3.2.10 *Za zgodą Rady Nadzorczej, Zarząd może pozbawić akcjonariuszy w całości lub w części prawa poboru w stosunku do akcji emitowanych w granicach kapitału docelowego.-----*
- 3.2.11 *Z zastrzeżeniem pkt. 3.2.9 powyżej oraz pkt. 3.2.12 poniżej i o ile postanowienia Kodeksu spółek handlowych nie stanowią inaczej, Zarząd decyduje o wszystkich sprawach związanych z podwyższeniem kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego.-----*
- 3.2.12 *Uchwały Zarządu w sprawie ustalenia ceny emisyjnej akcji w ramach kapitału docelowego lub wydania akcji w zamian za wkłady niepieniężne wymagają zgody Rady Nadzorczej. Ponadto zgody Rady Nadzorczej wymagają następujące czynności:-----*
- (i) zawieranie umów o subemisję inwestycyjną lub subemisję usługową lub innych umów zabezpieczających powodzenie emisji, jak również zawieranie umów, na mocy których poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej wystawiane byłyby kwity depozytowe na akcje,-----*
- (ii) podejmowanie działań w celu dematerializacji akcji oraz zawieranie umów z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych S.A. o rejestrację akcji,-----*

(iii) *podejmowanie działań w celu emisji akcji w drodze oferty publicznej lub ubiegania się o dopuszczenie akcji do obrotu na rynku regulowanym.*-----

3.2.13 *Upoważnienie do podwyższenia kapitału zakładowego, o którym mowa w punkcie 3.2.8, obejmuje możliwość emitowania warrantów subskrypcyjnych, z terminem wykonania prawa zapisu upływającym z końcem okresów, o których mowa w punkcie 3.2.8.*-----

#### **4 ZAŁOŻYCIELE SPÓŁKI**

4.1 *Założycielami Spółki są:*-----

4.1.1 *Dom Development B.V. z siedzibą w Rotterdamie (Holandia),*-----

4.1.2 *Gres-Investi spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie,*-----

4.1.3 *Teresa Rogóżnicka, zamieszkała w Warszawie.*-----

#### **5 WŁADZE SPÓŁKI**

5.1 *Władzami Spółki są:*-----

5.1.1 *Zarząd,*-----

5.1.2 *Rada Nadzorcza,*-----

5.1.3 *Walne Zgromadzenie.*-----

#### **6 ZARZĄD**

6.1 *Kompetencje Zarządu*-----

6.1.1 *Zarząd jest organem wykonawczym Spółki, kieruje jej bieżącą działalnością i reprezentuje ją na zewnątrz.*-----

6.1.2 *Zarząd podejmuje decyzje we wszystkich sprawach Spółki niezastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej przepisami prawa, niniejszym Statutem lub uchwałą Walnego Zgromadzenia.*-----

6.2 *Skład Zarządu*-----

6.2.1 *Zarząd składa się od 4 do 8 członków, w tym Prezesa. Liczbę członków Zarządu ustala Rada Nadzorcza.*-----

6.2.2 *Akcjonariuszowi posiadającemu co najmniej 50,1% akcji Spółki przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania połowy członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu oraz Wiceprezesa Zarządu odpowiedzialnego zgodnie z Regulaminem Zarządu za finanse Spółki. W przypadku nieparzystej liczby członków Zarządu akcjonariusz*

*posiadający co najmniej 50,1% akcji Spółki jest uprawniony do powoływania odpowiednio: 3 (w przypadku Zarządu pięcioosobowego) oraz 4 (w przypadku Zarządu siedmioosobowego) członków Zarządu. Powyższe uprawnienie jest wykonywane w drodze doręczanego Spółce pisemnego oświadczenia o powołaniu lub odwołaniu danego członka Zarządu. Pozostałych członków Zarządu powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza. -----*

*6.2.3 Członkowie Zarządu są powoływani na wspólną trzyletnią kadencję.----*

**6.3** *Reprezentacja Spółki -----*

*6.3.1 Zarząd reprezentuje Spółkę w sądzie i poza sądem. -----*

*6.3.2 Do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Spółki wymagane jest współdziałanie dwóch członków Zarządu albo jednego członka Zarządu łącznie z prokurentem (posiadającym prokurę samoistną lub jednym z prokurentów posiadających prokurę łączną) albo dwóch prokurentów łącznie. -----*

**6.4** *Posiedzenia Zarządu -----*

*6.4.1 Posiedzenia Zarządu odbywać się będą w każdym wypadku, kiedy będzie tego wymagał interes Spółki, jednak nie rzadziej niż raz na miesiąc.-----*

*6.4.2 Uchwały Zarządu zapadają bezwzględną większością głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu.-----*

**6.5** *Zarząd pracuje na podstawie Regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą.--*

**6.6** *W umowach i sporach pomiędzy Spółką a członkami Zarządu, Spółkę reprezentuje Rada Nadzorcza. Umowy dotyczące praw i obowiązków członków Zarządu będą podpisywane przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej, a w przypadku jego nieobecności, przez innego upoważnionego przez Radę Nadzorczą członka Rady Nadzorczej, po uprzednim zatwierdzeniu takich umów w formie uchwały przez Radę Nadzorczą. Inne czynności prawne pomiędzy Spółką a członkami Zarządu będą dokonywane zgodnie z tą samą procedurą.-----*

**6.7** *Wynagrodzenie członków Zarządu ustala Rada Nadzorcza po zasięgnięciu opinii Komitetu Wynagrodzeń.-----*

## **7 RADA NADZORCZA**

**7.1** *Rada Nadzorcza składa się z 5 do 9 członków, w tym Przewodniczącego i 2 Wiceprzewodniczących. Przewodniczący Rady Nadzorczej i 1 Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej są wybierani i odwoływani przez Radę Nadzorczą. W przypadku wyboru Rady Nadzorczej oddzielnymi grupami w trybie*

*art. 385 § 5 lub § 6 Kodeksu spółek handlowych, Przewodniczącego Rady Nadzorczej wyznacza akcjonariusz posiadający co najmniej 50,1% akcji Spółki.-*

- 7.2 Liczbę członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie. W przypadku głosowania oddzielnymi grupami liczba członków Rady Nadzorczej wynosi 9.----*
- 7.3 Z zastrzeżeniem punktu 7.4 poniżej, członkowie Rady Nadzorczej są powoływani i odwoływani przez Walne Zgromadzenie. -----*
- 7.4 Akcjonariuszowi posiadającemu co najmniej 50,1% akcji Spółki przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania połowy członków Rady Nadzorczej, w tym 1 Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej. W przypadku nieparzystej liczby członków Rady Nadzorczej akcjonariusz posiadający co najmniej 50,1% akcji Spółki jest uprawniony do powoływania odpowiednio: trzech (w przypadku pięcioosobowej Rady Nadzorczej), czterech (w przypadku siedmioosobowej Rady Nadzorczej) oraz pięciu (w przypadku dziewięcioosobowej Rady Nadzorczej) członków Rady Nadzorczej. Powyższe uprawnienie jest wykonywane w drodze doręczanego Spółce pisemnego oświadczenia o powołaniu lub odwołaniu danego członka Rady Nadzorczej. ----*
- 7.5 Rada działa na podstawie uchwalonego przez nią Regulaminu, określającego jej organizację i sposób wykonywania czynności.-----*
- 7.6 Rada Nadzorcza, w skład której w wyniku wygaśnięcia mandatów niektórych członków Rady Nadzorczej (z innego powodu niż odwołanie) wchodzi mniej członków Rady Nadzorczej niż liczba określona przez Walne Zgromadzenie, jednakże nie mniej niż pięciu członków, jest zdolna do podejmowania uchwał do czasu uzupełnienia jej składu. W przypadku gdy wygaśnięcie mandatu, o którym mowa powyżej, dotyczy członka Rady Nadzorczej powołanego przez Walne Zgromadzenie, Zarząd umieści w porządku obrad pierwszego Walnego Zgromadzenia następującego po dniu, w którym dany mandat wygasł, punkt umożliwiający uzupełnienie składu Rady Nadzorczej.-----*
- 7.7 Przynajmniej dwóch członków Rady Nadzorczej (oraz ich osoby bliskie, w szczególności współmałżonek, zstępni oraz wstępni) powoływanych przez Walne Zgromadzenie („Członkowie Niezależni”) powinny spełniać następujące kryteria:  
-----*
- 7.7.1 nie są i nie byli pracownikami Spółki, podmiotów zależnych lub dominujących Spółki przez ostatnie 5 lat, -----*
- 7.7.2 nie są i nie byli zatrudnieni w Spółce, w jej spółkach zależnych lub dominujących na stanowisku członka zarządu lub innym kierowniczym stanowisku przez ostatnie 5 lat,-----*

- 7.7.3 *nie otrzymują żadnego dodatkowego wynagrodzenia (poza należnym z tytułu członkostwa w Radzie Nadzorczej) lub jakichkolwiek świadczeń majątkowych ze Spółki, jej spółek zależnych lub dominujących,-----*
- 7.7.4 *nie są akcjonariuszem posiadającym bezpośrednio lub pośrednio akcje przekraczające 10% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu lub przedstawicielami, członkami zarządu, rady nadzorczej lub pracownikami pełniącymi funkcje kierownicze u tegoż akcjonariusza,---*
- 7.7.5 *nie są i nie byli przez ostatnie trzy lata wspólnikami lub pracownikami obecnych lub byłych biegłych rewidentów Spółki lub jej spółek zależnych,-----*
- 7.7.6 *nie mają i nie mieli przez ostatnie trzy lata rodzinnych powiązań z członkami Zarządu Spółki, pracownikami Spółki pełniącymi kierownicze stanowiska, zajmującymi stanowiska radcy prawnego lub dominującym akcjonariuszem przez ostatnie 3 lata,-----*
- 7.7.7 *nie mają i nie mieli przez ostatni rok żadnych istotnych powiązań gospodarczych ze Spółką lub jej podmiotami zależnymi, bezpośrednio lub pośrednio, jako partner, akcjonariusz, wspólnik, członek organów lub pełniąc funkcje kierownicze. Powiązanie gospodarcze obejmuje powiązanie z istotnym dostawcą dóbr lub usług (w tym finansowych, prawnych, doradczych lub konsultingowych), istotnym klientem lub organizacjami otrzymującymi znaczne środki od Spółki lub jej grupy, ---*
- 7.7.8 *nie byli członkami Rady Nadzorczej Spółki przez więcej niż 12 lat licząc od daty pierwszego wyboru,-----*
- 7.7.9 *nie są członkami zarządu w innej spółce, w której członek Zarządu Spółki jest członkiem rady nadzorczej tej innej spółki.-----*
- 7.8 *Niespełnienie kryteriów wymienionych w punkcie 7.7 powyżej przez żadnego z członków Rady Nadzorczej lub brak w Radzie jakiegokolwiek Członka Niezależnego Rady nie ma wpływu na możliwość dokonywania i ważność czynności dokonywanych przez Radę Nadzorczą, w tym w szczególności podjętych uchwał.-----*
- 7.9 *Kadencja członków Rady Nadzorczej jest wspólna i wynosi 3 lata.-----*
- 7.10 *Rada Nadzorcza powołuje Komitet Audytu, odpowiedzialny za nadzór nad sprawami finansowymi Spółki. Komitet Audytu będzie się składał z co najmniej trzech członków, w tym Przewodniczącego, powoływanych przez Radę Nadzorczą, w tym co najmniej dwóch Członków Niezależnych Rady, z których przynajmniej jeden posiada kwalifikacje w dziedzinie rachunkowości lub rewizji finansowej. Przewodniczący Komitetu Audytu zostanie powołany przez Radę Nadzorczą spośród Członków Niezależnych Rady. Szczegółowe zadania i sposób działania*

*Komitetu Audytu określi Regulamin Komitetu Audytu stanowiący Załącznik do Regulaminu Rady Nadzorczej.*-----

- 7.11** *Rada Nadzorcza powołuje spośród swoich członków Komitet Wynagrodzeń, odpowiedzialny w szczególności za ustalanie wynagrodzenia członków Zarządu Spółki oraz wprowadzanie planów motywacyjnych uprawniających do objęcia akcji Spółki. Komitet Wynagrodzeń będzie się składał z co najmniej trzech członków, w tym Przewodniczącego powoływanego spośród Członków Niezależnych. Liczbę członków Komitetu Wynagrodzeń ustala Rada Nadzorcza.-*
- 7.12** *Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności. Poza sprawami określonymi w przepisach Kodeksu spółek handlowych i innych postanowieniach Statutu, do kompetencji Rady Nadzorczej należy:*-----
- 7.12.1** *wyrażanie zgody na dokonywanie świadczeń z jakiegokolwiek tytułu przez Spółkę i jakiegokolwiek podmioty powiązane ze Spółką na rzecz członków Zarządu;*-----
- 7.12.2** *wyrażenie zgody na zawarcie przez spółkę lub podmiot od niej zależny istotnej umowy z podmiotem powiązany ze Spółką, członkiem Rady Nadzorczej albo Zarządu oraz podmiotami z nimi powiązanymi;*-----
- 7.12.3** *wybór biegłego rewidenta dla przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółki;*-----
- 7.12.4** *wyrażenie zgody na zawarcie przez Spółkę umów o subemisję akcji.*-----
- 7.13** *W celu wykonania powyższych czynności Rada Nadzorcza może badać wszystkie dokumenty, żądać od Zarządu i pracowników Spółki sprawozdań i wyjaśnień oraz dokonywać rewizji majątku Spółki.*-----
- 7.14** *Rada Nadzorcza podejmuje uchwały, jeżeli wszyscy jej członkowie zostali zaproszeni na posiedzenie na co najmniej 3 dni robocze przed planowanym posiedzeniem oraz na posiedzeniu jest obecna (i) co najmniej połowa jej członków oraz (ii) co najmniej połowa członków powołanych przez akcjonariusza posiadającego co najmniej 50,1% głosów zgodnie z punktem 7.4 powyżej. Podpunkt (ii) niniejszego punktu 7.14 nie stosuje się w przypadku, gdy Rada Nadzorcza została powołana w drodze głosowania oddzielnymi grupami.*---
- 7.15** *Uchwały Rady Nadzorczej zapadają zwykłą większością głosów oddanych. W przypadku równości głosów rozstrzyga głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Podjęcie uchwały w sprawach, o których mowa w punktach 7.12.1-3, wymaga oddania głosu „za” taką uchwałą przez większość Niezależnych Członków Rady.*-----

- 7.16 Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej. -----
- 7.17 Uchwały Rady Nadzorczej mogą być podjęte w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środka porozumiewania się na odległość. Głosowania w trybie pisemnym może zarządzić Przewodniczący lub Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej z własnej inicjatywy, bądź na wniosek członka Rady Nadzorczej lub Zarządu. Postanowienie punktu 7.16 powyżej stosuje się odpowiednio do podejmowania uchwał w sposób określony w niniejszym punkcie. Szczegółowy sposób podejmowania uchwał w trybie pisemnym określi regulamin Rady Nadzorczej.-----
- 7.18 Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie.-----

## **8 WALNE ZGROMADZENIE**

- 8.1 *Kompetencje Walnego Zgromadzenia*-----
- 8.1.1 *Walne Zgromadzenie posiada kompetencje określone w niniejszym Statucie, Kodeksie spółek handlowych i innych przepisach prawa.*-----
- 8.1.2 *Nabycie i zbycie nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.*-
- 8.1.3 *Zawarcie umowy o subemisję akcji nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.*-----
- 8.2 *Zwoływanie Walnego Zgromadzenia* -----
- 8.2.1 *Zwyczajne Walne Zgromadzenie odbywać się będzie w ciągu 6 miesięcy po upływie każdego roku obrotowego.*-----
- 8.2.2 *Walne Zgromadzenia odbywają się w Warszawie.*-----
- 8.2.3 *Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd.*-----
- 8.2.4 *Rada Nadzorcza lub akcjonariusz posiadający co najmniej 50,1% akcji mają prawo zwołania Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, jeżeli Zarząd nie zwoła go w terminie określonym w niniejszym Statucie. Rada Nadzorcza może zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, jeżeli zwołanie go uzna za wskazane. Akcjonariusze reprezentujący co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów w Spółce mogą zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie. Akcjonariusze wyznaczają Przewodniczącego tego Zgromadzenia.*-----
- 8.2.5 *Walne Zgromadzenie zwołuje się przez ogłoszenie dokonywane na stronie internetowej Spółki oraz w sposób określony dla przekazywania*

*informacji bieżących zgodnie z przepisami o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych. Ogłoszenie powinno być dokonane co najmniej na dwadzieścia sześć dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.-----*

**8.2.6** *Ogłoszenie o Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać co najmniej:----*

*1) datę, godzinę i miejsce Walnego Zgromadzenia oraz szczegółowy porządek obrad;-----*

*2) precyzyjny opis procedur dotyczących uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu i wykonywania prawa głosu, w szczególności informacje o:-----*

*- prawie akcjonariusza do żądania umieszczenia określonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia;-----*

*- prawie akcjonariusza do zgłaszania projektów uchwał dotyczących spraw wprowadzonych do porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad przed terminem Walnego Zgromadzenia;-----*

*- prawie akcjonariusza do zgłaszania projektów uchwał dotyczących spraw wprowadzonych do porządku obrad podczas Walnego Zgromadzenia;-----*

*- sposobie wykonywania prawa głosu przez pełnomocnika, w tym w szczególności o formularzach stosowanych podczas głosowania przez pełnomocnika oraz sposobie zawiadamiania Spółki przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej o ustanowieniu pełnomocnika;-----*

*3) dzień rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu, o którym mowa w art. 406<sup>1</sup> Kodeksu spółek handlowych;-----*

*4) informację, że prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu mają tylko osoby będące akcjonariuszami Spółki w dniu rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu;-----*

*5) wskazanie, gdzie i w jaki sposób osoba uprawniona do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu może uzyskać pełny tekst dokumentacji, która ma być przedstawiona Walnemu Zgromadzeniu, oraz projekty uchwał lub, jeżeli nie przewiduje się podejmowania uchwał, uwagi Zarządu lub Rady Nadzorczej Spółki, dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad przed terminem Walnego Zgromadzenia;-----*

6) wskazanie adresu strony internetowej, na której będą udostępnione informacje dotyczące Walnego Zgromadzenia.-----

8.2.7 Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia wskazuje na piśmie Zarząd, z zastrzeżeniem punktu 8.2.4 Statutu. W przypadku, gdy Zarząd nie wskaże Przewodniczącego przed wyznaczoną godziną rozpoczęcia obrad, stosuje się przepisy art. 409 § 1 Kodeksu spółek handlowych.-----

8.3 *Podjęmowanie uchwał Walnego Zgromadzenia* -----

8.3.1 Walne Zgromadzenie jest ważne i może podejmować uchwały wyłącznie wtedy, gdy na Zgromadzeniu reprezentowani są akcjonariusze posiadający co najmniej 50,1% wszystkich głosów.-----

8.3.2 Uchwały podejmowane są bezwzględną większością głosów ważne oddanych, chyba że przepisy Kodeksu spółek handlowych lub niniejszego Statutu stanowią inaczej.-----

8.3.3 Zastawnicy i użytkownicy akcji nie są uprawnieni do wykonywania prawa głosu z akcji.-----

8.3.4 Uchwała dotycząca usunięcia spod obrad Walnego Zgromadzenia bądź zaniechania rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad, umieszczonych w porządku obrad na wniosek akcjonariuszy, wymaga dla swej ważności większości  $\frac{3}{4}$  głosów oddanych, po uprzednio wyrażonej zgodzie wszystkich obecnych akcjonariuszy, którzy zgłosili taki wniosek. -  
-----

8.4 Walne Zgromadzenie może uchwalić swój regulamin określający szczegółowo tryb organizacji i prowadzenia obrad.-----

## 9 **RACHUNKOWOŚĆ**

9.1 Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.-----

9.2 Bilans roczny, rachunek wyników, sprawozdanie roczne oraz wszelkie inne sprawozdania wymagane przez prawo powinny być sporządzone przez Zarząd w terminie trzech miesięcy po zakończeniu każdego roku obrotowego. -----

9.3 Zarząd jest upoważniony do wypłaty akcjonariuszom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego, jeżeli Spółka posiada środki wystarczające na wypłatę. Wypłata zaliczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.-----

9.4 Rada Nadzorcza wybiera firmę audytorską do badania ksiąg finansowych Spółki oraz do atestacji sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju.-----  
-----

## **10 LIKWIDACJA SPÓŁKI**

- 10.1** *Rozwiązanie Spółki następuje na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia lub w innych przypadkach przewidzianych przez prawo.-----*
- 10.2** *Rozwiązanie Spółki następuje po przeprowadzeniu likwidacji.-----*
- 10.3** *Likwidację prowadzi się pod firmą Spółki z dodatkiem „w likwidacji”. -----*
- 10.4** *Likwidatorów Spółki powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza. Rada Nadzorcza określa liczbę likwidatorów.-----*
- 10.5** *Walne Zgromadzenie i Rada Nadzorcza zachowują swoje kompetencje do czasu zakończenia likwidacji.-----*

## **11 POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

- 11.1** *Punkty 6.2.2 oraz 7.3 i 7.4 Statutu wchodzi w życie z dniem pierwszego Walnego Zgromadzenia po zarejestrowaniu przez Sąd Rejestrowy podwyższenia kapitału zakładowego dokonanego poprzez pierwszą ofertę publiczną akcji Spółki, przy czym w dniu tego Walnego Zgromadzenia mandaty dotychczasowych członków organów wygasają. Do dnia takiego Walnego Zgromadzenia postanowień punktów 6.2.2 oraz 7.3 i 7.4 nie stosuje się i organy są powoływane zgodnie z postanowieniami Kodeksu spółek handlowych. Zarząd umieści w porządku obrad pierwszego Walnego Zgromadzenia następującego po zarejestrowaniu przez Sąd Rejestrowy podwyższenia kapitału zakładowego dokonanego poprzez pierwszą ofertę publiczną akcji Spółki punkt dotyczący zmian w składzie Rady Nadzorczej. Od dnia takiego Walnego Zgromadzenia akcjonariusz posiadający co najmniej 50,1% akcji spółki może wykonywać przysługujące mu na podstawie punktów 6.2.2 i 7.4 uprawnienia osobiste. -----*
- 11.2** *W przypadku wygaśnięcia lub zrzeczenia się uprawnień osobistych, postanowienia Statutu dotyczące takich praw osobistych, które wygasły lub których się zrzeczono, zastąpione zostaną przez odpowiednie przepisy Kodeksu spółek handlowych. Jednorazowe zrzeczenie się prawa do wykonania uprawnień osobistych nie powoduje ostatecznego wygaśnięcia tych uprawnień osobistych.--*
- 11.3** *Dla potrzeb niniejszego Statutu:-----*
  - 11.3.1** *„Kodeks spółek handlowych” oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz. U. Nr 94, poz. 1037, z późn. zm.) w brzmieniu z dnia zarejestrowania uchwały o zmianie Statutu z dnia 10 sierpnia 2006 r.;-----*
  - 11.3.2** *„Podmiot powiązany” – oznacza w stosunku do danego podmiotu lub jednostki podmiot powiązany zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych*

*oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. Nr 33, poz. 259) w brzmieniu z dnia zarejestrowania uchwały nr 29 o zmianie Statutu z dnia 21 maja 2009 r.;-----*

11.3.3 *Terminy “podmiot dominujący” oraz “podmiot zależny” należy interpretować zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. Nr 184, poz. 1539, z późn. zm.) w brzmieniu z dnia rejestracji uchwały o zmianie Statutu z dnia 10 sierpnia 2006 r.;-----*

11.3.4 *Terminy “spółka dominująca” oraz “spółka zależna” należy interpretować zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych.-----*

**UCHWAŁA NR 04/04/25**  
**Zarządu Dom Development S.A.**  
**z siedzibą w Warszawie**  
**z dnia 14 kwietnia 2025 roku**

**w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie przez Dom Development S.A. programu emisji obligacji oraz na zawarcie przez Dom Development S.A. z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie umowy emisyjnej oraz innych umów**

§ 1

Zarząd Dom Development S.A. z siedzibą w Warszawie („**Spółka**”) niniejszym wyraża zgodę na:

- 1) ustanowienie przez Spółkę programu emisji obligacji („**Program**”), w ramach którego Spółka może wyemitować obligacje o łącznej wartości nominalnej do 400.000.000 PLN (słownie: czterysta milionów złotych), rozumianej jako wartość nominalna wszystkich wyemitowanych i niewykupionych obligacji, która w każdym czasie trwania Programu nie może przekroczyć ww. wartości tego Programu (z zastrzeżeniem, że w danym dniu emisji do kwoty tej nie wlicza się obligacji, których dzień wykupu przypada w tym dniu emisji), w czasie nieokreślonym od podpisania umowy emisyjnej. Obligacje emitowane w ramach Programu będą:
  - (i) emitowane (a) w trybie art. 33 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach („**Ustawa o Obligacjach**”), tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych, o której mowa w Rozporządzeniu 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 uchynieniem dyrektywy 2003/71/WE („**Rozporządzenie Prospektowe**”), z wyłączeniem obowiązku publikacji prospektu zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzenia Prospektowego lub art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia Prospektowego; (b) lub art. 33 pkt 2 Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty innej niż oferta publiczna papierów wartościowych, o której mowa w Rozporządzeniu Prospektowym, skierowanej wyłącznie do jednego inwestora;
  - (ii) zwykłymi, niezabezpieczonymi obligacjami na okaziciela;
  - (iii) posiadały termin zapadalności do 60 (słownie: sześćdziesięciu) miesięcy;
  - (iv) oprocentowane według stałej lub zmiennej stopy procentowej;
  - (v) w dniu emisji zdematerializowane (zarejestrowane) w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. pod warunkiem wprowadzenia ich do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. albo zarejestrowane w takim depozycie za pośrednictwem agenta emisji oraz wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. w określonym terminie od dnia emisji.

- 2) zawarcie oraz wykonanie przez Spółkę z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie jako organizatorem, agentem emisji, agentem kalkulacyjnym, agentem technicznym, umowy emisyjnej w związku z Programem.
- 3) zawarcie oraz wykonanie przez Spółkę z mBank S.A. umowy o wykonywanie funkcji agenta emisji oraz (jeśli będzie miało zastosowanie) umowy gwarancyjnej, na podstawie której mBank S.A. na zasadach tam wskazanych zobowiąże się do działań określonych szczegółowo w takiej umowie.
- 4) zawarcie wszelkich umów niezbędnych do realizacji Programu przez Spółkę oraz na zaciągnięcie i wykonywanie przez Spółkę zobowiązań przypisanych Spółce w ww. umowach.

§ 2

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

**MONIKA DOBOSZ**



---

**JUSTYNA WILK**



---

**GRZEGORZ SMOLIŃSKI**



---

**UCHWAŁA NR 03/02/26**

**Zarządu Spółki Dom Development S.A.**

**z siedzibą w Warszawie**

**z dnia 20 lutego 2026 roku**

**w sprawie wyrażenia zgody na emisję przez Dom Development S.A. II serii obligacji w ramach Programu Emisji Obligacji do kwoty 400.000.000,00 PLN**

§ 1

Działając na podstawie uchwały nr 04/04/25 Zarządu Dom Development S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 14 kwietnia 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie przez Dom Development S.A. programu emisji obligacji („Program”) oraz na zawarcie przez Dom Development S.A. z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie umowy emisyjnej oraz innych umów, Zarząd Dom Development S.A. z siedzibą w Warszawie („Spółka”) niniejszym wyraża zgodę na emisję, w ramach Programu, II serii obligacji o łącznej wartości nominalnej do 250.000.000,00 PLN (słownie: dwieście pięćdziesiąt milionów złotych), w trybie art. 33 pkt. 1) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach, w ramach wyjątku od obowiązku sporządzenia prospektu, o którym mowa w art. 1 ust. 4 lit. a Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE, na warunkach określonych we wniosku o podjęcie niniejszej uchwały, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały, proponowanych warunkach emisji obligacji oraz w umowie emisyjnej z dnia 14 kwietnia 2025 r. Ponadto Zarząd Spółki wyraża zgodę na rejestrację powyższych obligacji za pośrednictwem agenta emisji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. oraz wprowadzenie i notowanie w alternatywnym systemie obrotu ASO Catalyst prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

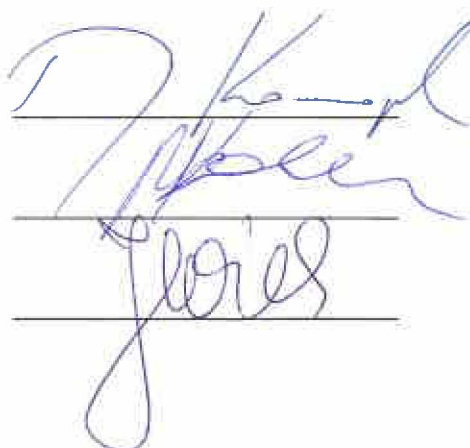
§ 2

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

**MIKOŁAJ KONOPKA**

**MONIKA DOBOSZ**

**JUSTYNA WILK**



Warszawa, 20/02/2026 r.

**Wniosek do Zarządu Dom Development S.A.  
w sprawie wyrażenia zgody na emisję II serii obligacji  
w ramach Programu Emisji Obligacji do kwoty 400.000.000,- PLN, ustanowionego dnia  
14/04/2025.**

Niniejszym, Dział Finansowy wnosi o podjęcie uchwały Zarządu Dom Development S.A. w sprawie wyrażenia zgody na emisję II serii obligacji w ramach Programu Emisji Obligacji do kwoty 400.000.000,- PLN, ustanowionego dnia 14/04/2025.

**Podstawa emisji:** Umowa emisyjna z dnia 14 kwietnia 2025 r. w związku z ustanowieniem Programu Emisji Obligacji Dom Development S.A. do kwoty 400.000.000,- PLN zawarta pomiędzy Dom Development S.A. a mBank S.A. z siedzibą w Warszawie.

Obligacje emitowane będą w trybie art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylecia dyrektywy 2003/71/WE („Rozporządzenie Prospektowe”), przeprowadzanej w oparciu o wyłączenie z obowiązku publikacji prospektu przewidziane w art. 1 ust. 4 lit. a) tego rozporządzenia i na podstawie art. 4 w zw. z art. 2 pkt 1 lit. a) Ustawy o Obligacjach.

**Uchwała zarządu:** Uchwała nr 04/04/25 z dnia 14 kwietnia 2025 r.

**Emisja z udziałem Agenta Emisji, którym jest mBank S.A.**

**Cel emisji:** Cel emisji Obligacji nie jest określony.

**Warunki serii:**

**Planowana data emisji:** Marzec 2026 r.

**Kwota:** 250.000.000,- PLN

**Oprocentowanie:** WIBOR 6M + 1,2% (poziom marży w okresach kolejnych powiązany jest ze wskaźnikiem zadłużenia)

**Termin zapadalności:** 4 marzec 2031 r.

**Podpis jest prawidłowy**

Dokument podpisany przez  
Agnieszka Jolanta Berzęcka  
Data: 2026.02.20 14:43:57 CET





Zarządzanie produktami zgodnie z MiFID II - Zarządzanie produktami w ramach dyrektywy 2014/65/UE („Dyrektywa MiFID II”) - Grupą docelową są jedynie klienci profesjonalni i uprawnieni kontrahenci. Ocena grupy docelowej dla obligacji oferowanych przez Dealera (zdefiniowanego poniżej) doprowadziła do wniosku, że: (A) grupą docelową dla obligacji są wyłącznie: (i) osoby lub podmioty, które są wymienione w sekcji I pkt 1–4 załącznika II do Dyrektywy MiFID II; (ii) osoby lub podmioty, które są traktowane na ich wniosek jako klienci profesjonalni zgodnie z sekcją II tego załącznika lub (iii) podmioty uznawane za uprawnionych kontrahentów zgodnie z art. 30 Dyrektywy MiFID II, chyba że przystąpiły one do porozumienia, aby nie traktować ich jako klientów profesjonalnych zgodnie z sekcją I akapit czwarty tego załącznika oraz (B) wszystkie kanały dystrybucji obligacji do osób lub podmiotów stanowiących grupę docelową są odpowiednie. Każda osoba, która następnie oferuje, sprzedaje lub rekomenduje obligacje (dystrybutor) powinna uwzględnić dokonaną przez Dealera ocenę grupy docelowej; jednak dystrybutor, który podlega Dyrektywie MiFID II, jest odpowiedzialny za dokonanie własnej oceny grupy docelowej dla obligacji i wyznaczenie odpowiednich kanałów dystrybucji.

## WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

Niniejszy dokument stanowi zgodnie z art. 6 Ustawy o Obligacjach warunki emisji Obligacji określonych w Suplemencie Emisyjnym (zdefiniowanym poniżej) („**Warunki Emisji**”), których emitentem jest DOM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Warszawie, Plac Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 00000031483, NIP: 5251492233, REGON 012212483, kapitał zakładowy wpłacony w całości w wysokości 25.798.422,00 PLN („**Emitent**”). Obligacje emitowane są w ramach programu emisji obligacji Emitenta do kwoty 400.000.000 PLN („**Program Emisji**”). Intencją Emitenta jest, aby Obligacje były oferowane wyłącznie do inwestorów kwalifikowanych w rozumieniu Rozporządzenia Prospektowego. Próg emisji nie został określony. Niniejsze Warunki Emisji wraz z Załącznikiem 1, Załącznikiem 2 oraz Załącznikiem 3 stanowią jednolity dokument i powinny być analizowane łącznie z Załącznikiem 1, Załącznikiem 2 oraz Załącznikiem 3.

### 1. PODSTAWA PRAWNA EMISJI

Emisja Obligacji została zorganizowana na podstawie umowy emisyjnej z dnia 14 kwietnia 2025 r. („**Umowa Emisyjna**”) zawartej pomiędzy Emitentem a mBankiem S.A. („**Bank**”, „**Dealer**”), zgodnie z którą Emitent, w ramach programu emisji, może dokonać emisji obligacji do łącznej wartości nominalnej 400.000.000 PLN (słownie: czterysta milionów złotych) („**Program**” albo „**Program Emisji**”).

Obligacje emitowane są w trybie art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty



publicznej papierów wartościowych w rozumieniu Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylecia dyrektywy 2003/71/WE („**Rozporządzenie Prospektowe**”), przeprowadzanej w oparciu o wyłączenie z obowiązku publikacji prospektu przewidziane w art. 1 ust. 4 lit. a) tego rozporządzenia i na podstawie art. 4 w zw. z art. 2 pkt 1 lit. a) Ustawy o Obligacjach oraz:

- (i) Uchwały Zarządu Emitenta nr 04/04/25 z dnia 14 kwietnia 2025 roku w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie przez Dom Development S.A. programu emisji obligacji oraz na zawarcie przez Dom Development S.A. z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie umowy emisyjnej oraz innych umów; oraz
- (ii) uchwały Zarządu Emitenta nr 03/02/26 z dnia 20 lutego 2026 r. w sprawie wyrażenia zgody na emisję przez Dom Development S.A. II serii obligacji w ramach Programu Emisji.

## 2. DEFINICJE

### 2.1 W niniejszych Warunkach Emisji:

„**Agent Dokumentacyjny**” oznacza Kancelarię Notarialną I.Bogustawska R.Choromańska R.Giler W.Gładkowski i partnerzy Notariusze sp. p., 00-078 Warszawa, Plac Piłsudskiego 3 (KRS: 0000274737).

„**Agent Emisji**” oznacza mBank S.A., z którym Emitent zawarł umowę o wykonywanie funkcji agenta emisji obligacji zgodnie z art. 7a Ustawy o Obrocie.

„**Agent Kalkulacyjny**” oznacza mBank S.A.

„**Akcjonariusz**” oznacza Groupe Belleforêt S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu, adres: 7 Grand Rue, 1660 Luksemburg, Wielkie Księstwo Luksemburga, zarejestrowana w Rejestrze Handlowym i Spótek Luksemburga pod numerem B101812 albo następcę prawnego ww. podmiotu.

„**ASO**” oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. lub ich następców prawnych.

„**Certyfikat Rezydencji**” oznacza ważny i aktualny certyfikat rezydencji podatkowej, o którym mowa, w zależności od przypadku, w art. 4a pkt 12 PDOP lub w art. 5a pkt 21 PDOF.



„**Depozyt**” oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW.

„**Depozytariusz**” oznacza każdy z podmiotów prowadzących Rachunek Obligacji.

„**Dozwolone Rozporządzenie**” oznacza każde Rozporządzenie: (i) bez względu na wartość następujące w ramach normalnej działalności za pełną wartość oraz na warunkach powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym, a zbywany majątek zostanie zastąpiony innymi aktywami (w tym Środkami Pieniężnymi) o takiej samej lub zbliżonej wartości; (ii) stanowiące zbycie przestarzałych lub zbędnych składników majątku za gotówkę i po godziwej cenie; (iii) aktywami, których łączna wartość zsumowana z wartością innych aktywów Rozporządzonych w okresie od Dnia Emisji do Dnia Wykupu nie przekracza równowartości 10% skonsolidowanych kapitałów własnych Grupy wskazanych w ostatnim opublikowanym skonsolidowanym sprawozdaniu Emitenta lub równowartości tej kwoty w innych walutach; lub (iv) polegające na przeniesieniu własności wybudowanej infrastruktury (np. drogi lub sieci, przyłącza: wodociągowe, kanalizacyjne, C.O., gazowe, elektroenergetyczne, telekomunikacyjne) na rzecz jednostek samorządu terytorialnego, gestorów infrastruktury technicznej lub innych podmiotów świadczących usługi użyteczności publicznej.

„**Dzień Emisji**” oznacza dzień wskazany w Punkcie 2 Suplementu Emisyjnego.

„**Dzień Płatności**” oznacza, w zależności od kontekstu, Dzień Płatności Odsetek lub Dzień Wykupu.

„**Dzień Płatności Odsetek**” lub w zależności od kontekstu „**Dni Płatności Odsetek**” oznacza dni wskazane w Punkcie 11 Suplementu Emisyjnego.

„**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela lub dzień ustawowo wolny od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną w sposób umożliwiający wykonanie czynności określonych w niniejszych Warunkach Emisji, w tym rejestrację przez Agenta Emisji Obligacji zapisanych w Ewidencji Osób Uprawnionych w Depozycie.

„**Dzień Ustalenia Praw**” (i) dla Obligacji zapisanych w Ewidencji Osób Uprawnionych - dzień ustalenia liczby oraz własności Obligacji w celu zidentyfikowania Obligatariuszy Obligacji zapisanych w Ewidencji Osób Uprawnionych, przy czym czas ustalenia będzie przypadać o godzinie 16:30 na jeden Dzień Roboczy przed Dniem Wykupu lub odpowiednio Dniem Płatności Odsetek, z wyjątkiem przypadku otwarcia likwidacji Emitenta, jego połączenia, podziału lub przekształcenia, o których mowa w Punkcie 12 (Likwidacja, Połączenie, Podział lub Przekształcenie) niniejszych Warunków Emisji lub



wystąpienia sytuacji, w której zgodnie z Punktem 8 (*Wykup Obligacji*), Punktem 10 (*Wcześniejszy Wykup w Przypadku Wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu Za Zgodą Zgromadzenia Obligatariuszy*), 11 (*Wcześniejszy Wykup w Przypadku Wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu Bez Zgody Zgromadzenia Obligatariuszy*) niniejszych Warunków Emisji zostanie złożone żądanie wcześniejszego wykupu, kiedy to za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień otwarcia likwidacji, dzień połączenia, dzień podziału lub dzień przekształcenia Emitenta, o których mowa w Punkcie 12 (*Likwidacja, Połączenie, Podział lub Przekształcenie*) niniejszych Warunków Emisji lub dzień złożenia żądania wcześniejszego wykupu, (ii) a po rejestracji Obligacji w Depozycie oznacza koniec szóstego Dnia Roboczego przed Dniem Wykupu lub odpowiednio Dniem Płatności Odsetek, a gdy taki dzień nie będzie mógł być Dniem Ustalenia Praw zgodnie z Regulacjami KDPW inny najbliższy dzień przed Dniem Wykupu lub odpowiednio Dniem Płatności Odsetek zgodnie z aktualnie obowiązującymi Regulacjami KDPW w zakresie mającym zastosowanie do ustalenia podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem przypadku: (A) w którym świadczenia pieniężne z tytułu wykupu Obligacji spełniane są po Dniu Wykupu, kiedy to za Dzień Ustalenia Praw uważa się drugi Dzień Roboczy po dniu, w którym kwota świadczenia została przekazana KDPW; (B) otwarcia likwidacji Emitenta, jego połączenia, podziału lub przekształcenia, o których mowa w Punkcie 12 (*Likwidacja, Połączenie, Podział lub Przekształcenie*) niniejszych Warunków Emisji lub (C) wystąpienia sytuacji, w której zgodnie z Punktem 8 (*Wykup Obligacji*), Punktem 10 (*Wcześniejszy Wykup w Przypadku Wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu Za Zgodą Zgromadzenia Obligatariuszy*) oraz 11 (*Wcześniejszy Wykup w Przypadku Wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu Bez Zgody Zgromadzenia Obligatariuszy*) niniejszych Warunków Emisji zostanie złożone żądanie wcześniejszego wykupu, kiedy to za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień otwarcia likwidacji, dzień połączenia, dzień podziału lub dzień przekształcenia Emitenta, o których mowa w Punkcie 12 (*Likwidacja, Połączenie, Podział lub Przekształcenie*) niniejszych Warunków Emisji lub dzień złożenia żądania wcześniejszego wykupu.

„**Dzień Ustalenia Stawki Referencyjnej**” oznacza trzeci Dzień Roboczy przypadający przed początkiem danego Okresu Odsetkowego, zastrzeżeniem Punktu 7.6.11 niniejszych Warunków Emisji.

„**Dzień Wykupu**” oznacza dzień wskazany w Punkcie 3 Suplementu Emisyjnego.

„**Ewidencja Osób Uprawnionych**” oznacza ewidencję osób uprawnionych z Obligacji, prowadzoną przez Agenta Emisji zgodnie z art. 7a Ustawy o Obrocie.

„**Grupa**” oznacza w danym czasie Emitenta oraz Podmioty z Grupy Emitenta.



„**Istotny Podmiot Zależny**” oznacza Podmiot Zależny, którego kapitały własne stanowią wysokość przekraczającą 10% skonsolidowanych kapitałów własnych Grupy wskazanych w ostatnim opublikowanym skonsolidowanym sprawozdaniu Emitenta.

„**KDPW**” oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie.

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

„**Kraj Objęty Sankcjami**” oznacza państwo lub inne terytorium będące celem lub przedmiotem kompleksowych, obejmujących cały kraj Sankcji (w tym w szczególności terytorium Federacji Rosyjskiej, Republiki Białorusi, Krymu, Republiki Kuby, Islamskiej Republiki Iranu, Koreańskiej Republiki Ludowo-Demokratycznej, Republiki Sudanu Południowego, Republiki Sudanu oraz Syryjskiej Republiki Arabskiej).

„**Kwota Odsetek**” oznacza kwotę odsetek należną od Emitenta z tytułu Obligacji obliczaną i wypłacaną zgodnie z postanowieniami niniejszych Warunków Emisji.

„**Kwota Wykupu**” oznacza w odniesieniu do każdej Obligacji kwotę przypadającą do zapłaty w Dniu Wykupu, dniu otwarcia likwidacji Emitenta, dniu jego połączenia, podziału lub przekształcenia, o których mowa w Punkcie 12 (*Likwidacja, Połączenie, Podział lub Przekształcenie*) niniejszych Warunków Emisji lub odpowiednio w dniu wcześniejszego wykupu (z wyłączeniem tego dnia), tj. jej wartość nominalną wskazaną w Punkcie 6 Suplementu Emisyjnego.

„**Marża**” oznacza „Marżę” wskazaną w Punkcie 7 Suplementu Emisyjnego.

„**Materiały Informacyjne**” oznacza: (i) sporządzone zgodnie z MSSF roczne jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta oraz roczne skonsolidowane sprawozdania finansowe Emitenta zawierające informacje do obliczenia Wskaźnika Dźwigni Finansowej wraz ze sprawozdaniami z badania; (ii) sporządzone zgodnie z MSSF śródroczne jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta oraz śródroczne skonsolidowane sprawozdania finansowe Emitenta zawierające informacje do obliczenia Wskaźnika Dźwigni Finansowej wraz z raportem z przeglądu audytora; (iii) sporządzone zgodnie z MSSF kwartalne jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta oraz kwartalne skonsolidowane sprawozdania finansowe Emitenta zawierające informacje do obliczenia Wskaźnika Dźwigni Finansowej; (iv) Świadczenie Zgodności; oraz (v) jakiegokolwiek inny dokument, który Emitent będzie udostępniał lub odpowiednio kierował do Obligatariuszy w związku z Warunkami Emisji.



„**MSSF**” oznaczają Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej.

„**MSR**” oznaczają Międzynarodowe Standardy Rachunkowości.

„**Obligacje**” oznacza obligacje serii wskazanej w Punkcie 1 Suplementu Emisyjnego emitowane przez Emitenta na podstawie niniejszych Warunków Emisji w ramach Programu Emisji.

„**Obligatariusze**” oznacza osobę lub podmiot (i) wpisany do Ewidencji Osób Uprawnionych jako osoba uprawniona z danych Obligacji; (ii) będący posiadaczem Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są prawa z Obligacji, lub (iii), w odniesieniu do Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym lub w Dniu Emisji na koncie podmiotowym Agenta Emisji, oznacza osobę lub podmiot wskazany Depozytariuszowi przez posiadacza Rachunku Zbiorczego, jako będący uprawnionym z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym działający, w zakresie jakichkolwiek praw wynikających z niniejszych Warunków Emisji oraz Obligacji, za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego lub odpowiednio osobę lub podmiot, na którego rzecz są zapisane prawa z Obligacji na koncie podmiotowym Agenta Emisji, a każda z nich zwana jest „**Obligatariuszem**”.

„**Ogłoszona Stawka Referencyjna**” oznacza stawkę WIBOR (tj. *Warsaw Interbank Offered Rate*) wskazaną w Punkcie 9 Suplementu Emisyjnego dla depozytów złotówkowych o długości wskazanej w Punkcie 8 Suplementu Emisyjnego, ogłaszaną w Dniu Ustalenia Stawki Referencyjnej na stronie „[www.gpwbenchmark.pl](http://www.gpwbenchmark.pl)” przez GPW Benchmark S.A. lub innej stronie, która ją zastąpi lub każdego oficjalnego następcę tej stawki.

„**Okres Odsetkowy**” oznacza okres o długości wskazanej w Punkcie 8 Suplementu Emisyjnego, przy założeniu, że (i) w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego – jest to okres rozpoczynający się w Dniu Emisji (włącznie z tym dniem) i kończący się w pierwszym Dniu Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia), (ii) w przypadku każdego następnego Okresu Odsetkowego - jest to okres rozpoczynający się w danym Dniu Płatności Odsetek (włącznie z tym dniem) i kończący się w następnym Dniu Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia), z zastrzeżeniem, że ostatni Okres Odsetkowy może być krótszy ze względu na wcześniejszy wykup Obligacji na podstawie Punktu 8 (*Wykup Obligacji*), 10 (*Wcześniejszy Wykup w Przypadku Wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu Za Zgodą Zgromadzenia Obligatariuszy*), 11 (*Wcześniejszy Wykup w Przypadku Wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu Bez Zgody Zgromadzenia Obligatariuszy*) lub 12 (*Likwidacja, Połączenie, Podział lub Przekształcenie*) niniejszych Warunków Emisji.



„**Organizator**” oznacza mBank S.A.

„**Organ ds. Sankcji**” oznacza instytucje lub agendę, o której mowa w lit. (f) w definicji Sankcji.

„**Papiery Dłużne**” oznaczają obligacje, weksle lub inne podobne do nich papiery wartościowe lub instrumenty finansowe o charakterze dłużnym, które emitowane są zgodnie z jakimkolwiek prawem w celu pozyskania środków finansowych; przy czym dla uniknięcia wątpliwości, weksle stanowiące zabezpieczenie transakcji handlowych nie będą traktowane jak Papiery Dłużne.

„**Podatek Dochodowy**” oznacza zryczałtowany podatek dochodowy od osób prawnych w rozumieniu Ustawy PDOP oraz podatek dochodowy od osób fizycznych w rozumieniu Ustawy PDOF.

„**Podmiot Objęty Sankcjami**” oznacza podmiot, który

- (a) figuruje na Liście Sankcji lub jest własnością bądź też jest pośrednio lub bezpośrednio kontrolowany przez jeden lub więcej podmiotów figurujących na Liście Sankcji albo działa w imieniu podmiotu figurującego na Liście Sankcji,
- (b) znajduje się w Kraju Objętym Sankcjami, jest jego rezydentem, posiada w nim siedzibę lub został utworzony zgodnie z jego prawem bądź też jest własnością lub jest (bezpośrednio albo pośrednio) kontrolowany przez podmiot znajdujący się w Kraju Objętym Sankcjami, będący jego rezydentem, posiadający w nim siedzibę, utworzony zgodnie z jego prawem, prowadzący w nim działalność bądź funkcjonujący na jego terytorium bądź też działa w imieniu takiego podmiotu,
- (c) jest w innym trybie celem Sankcji, przy czym na potrzeby niniejszej definicji własność oznacza, że dany podmiot jest własnością innego podmiotu lub wielu podmiotów, do których należy co najmniej 50% udziałów.

„**Podmiot Zależny**” oznacza każdy podmiot, nad którym Emitent sprawuje bezpośrednią lub pośrednią kontrolę lub w którym posiada bezpośrednio lub pośrednio nie mniej niż 50% akcji lub udziałów w kapitale zakładowym (lub podobnych praw własnościowych) reprezentujących co najmniej 50% głosów na walnym zgromadzeniu lub odpowiednio zgromadzeniu wspólników, przy czym kontrola oznacza możliwość powoływania większości członków zarządu takiego podmiotu czy to poprzez posiadanie prawa do wykonywania prawa głosu (lub podobnych praw własnościowych), poprzez postanowienia umowne lub w inny sposób.



„**Podmioty z Grupy Emitenta**” oznacza podmioty zależne od Emitenta lub współkontrolowane przez Emitenta, w rozumieniu przepisów MSR i MSSF, w stosunku do których istnieje obowiązek konsolidacji sprawozdania finansowego na podstawie Ustawy o Rachunkowości, (przy czym zwolnienie z obowiązku konsolidacji nie powoduje wyłączenia danego podmiotu z definicji „Podmioty z Grupy Emitenta”) i opisane w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy lub które zostaną opisane w najbliższym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta, z wyłączeniem Emitenta, a każdy z nich zwany jest „Podmiotem z Grupy Emitenta”.

„**Rachunek Obligacji**” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych, Rachunek Zbiorczy lub konto podmiotowe Agenta Emisji w rozumieniu Regulacji KDPW.

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

„**Rachunek Zbiorczy**” oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie, na którym zostały zapisane prawa z Obligacji.

„**Regulacje KDPW**” oznaczają obowiązujące regulaminy, uchwały, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW/spółkę zależną KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych.

„**Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy**” oznacza dokument określony w Załączniku 2 do niniejszych Warunków Emisji, zawierający zasady organizacji Zgromadzenia Obligatariuszy, stanowiący integralną część Warunków Emisji niniejszej serii Obligacji.

„**Rozporządzenie**” oznacza każdą sprzedaż, przeniesienie posiadania, najem/dzierżawę, darowiznę lub inne zbycie lub oddanie do używania w ramach pojedynczej transakcji lub kilku powiązanych lub kilku niepowiązanych transakcji, zawartych dobrowolnie lub w trybie postępowania egzekucyjnego lub upadłościowego.

„**Sankcje**” oznacza przepisy prawa i regulacje dotyczące sankcji gospodarczych, finansowych i handlowych, embarga i inne środki ograniczające, przyjęte lub egzekwowane przez (a) Unię Europejską (w tym na podstawie Rozporządzeń Sankcyjnych), w tym jej państwa członkowskie; (b) Zjednoczone Królestwo Wielkiej Brytanii i Irlandii; (c) Konfederację Szwajcarską; (d) Stany Zjednoczone Ameryki; (e) Organizację Narodów Zjednoczonych; oraz (f) odpowiednie instytucje i agendy rządowe, w tym między innymi Urząd Kontroli Aktywów Zagranicznych (Office of Foreign Assets



Control – OFAC) amerykańskiego Departamentu Skarbu, amerykański Departament Stanu, amerykański Departament Handlu, Urząd Skarbowy Zjednoczonego Królestwa (*His Majesty's Treasury*).

„**Stawka Referencyjna**” oznacza zmienną stawkę referencyjną wskazaną w Punkcie 9 Suplementu Emisyjnego mającą zastosowanie do obliczenia Kwoty Odsetek.

„**Strona Internetowa Emitenta**” oznacza stronę internetową pod adresem: [www.domd.pl](http://www.domd.pl) lub inną, która ją zastąpi.

„**Suplement Emisyjny**” oznacza dokument określony w Załączniku 1 do niniejszych Warunków Emisji, zawierający szczegółowe warunki emisji Obligacji i stanowiący integralną część Warunków Emisji niniejszej serii Obligacji.

„**Środki Pieniężne**” oznaczają środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym środki pieniężne zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych w rozumieniu Ustawy o Ochronie, z wyłączeniem:

- (i) aktywów finansowych, w których podmiotami zobowiązanymi są podmioty inne niż Skarb Państwa RP i banki;
- (ii) aktywów finansowych (innych niż skarbowe) bez możliwości upłynnienia w okresie jednego miesiąca, w tym np. certyfikaty depozytowe banków;
- (iii) aktywów o ograniczonej możliwości dysponowania, w tym np. depozytów i papierów wartościowych będących przedmiotem Zabezpieczenia.

„**Świadectwo Zgodności**” oznacza dokument przygotowany i podpisany przez Emitenta określający Wskaźnik Dźwigni Finansowej, zgodny ze wzorem stanowiącym Załącznik 3 do niniejszych Warunków Emisji.

„**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach.

„**Ustawa o Obrocie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi.

„**Ustawa o Ochronie**” oznacza ustawę z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

„**Ustawa o Ofercie**” oznacza ustawę z 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o



spółkach publicznych.

„**Ustawa o PDOF**” oznacza ustawę z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych.

„**Ustawa o PDOP**” oznacza ustawę z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych.

„**Ustawa PR**” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 r. - Prawo restrukturyzacyjne.

„**Ustawa PU**” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.

„**Ustawa o Rachunkowości**” oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.

„**Wskaźnik Dźwigni Finansowej**” oznacza wskaźnik zdefiniowany i badany zgodnie z postanowieniami Punktu 13 (*Wskaźnik Dźwigni Finansowej*).

„**Zabezpieczenie**” oznacza hipotekę, zastaw, zastaw rejestrowy, przelew lub przewłaszczenie na zabezpieczenie albo zabezpieczenie lub dowolną inną umowę lub porozumienie wywierające podobny skutek lub ograniczającą prawo Emitenta do dysponowania danym aktywem.

„**Zadłużenie Finansowe**” oznacza:

- (i) wartość bilansową zobowiązań do zapłaty lub zwrotu pieniędzy (w tym kwoty głównej i odsetek) wynikających z umowy pożyczki, kredytu, wystawienia weksli i z innych tytułów prawnych o podobnym charakterze ekonomicznym (przy czym wyłączeniu podlegają weksle stanowiące zabezpieczenie umowy pożyczki, kredytu i innych umów mających na celu pozyskanie finansowania), emisji obligacji lub innych papierów dłużnych o charakterze podobnym do obligacji lub weksli;
- (ii) wartość nominalną warunkowych (pozabilansowych) zobowiązań do zapłaty wynikających z udzielonego poręczenia, gwarancji lub przystąpienia do długu z wyłączeniem umów handlowych;
- (iii) wartość zobowiązań pozabilansowych z tytułu rynkowej wyceny jakiegokolwiek transakcji pochodnej, która zabezpiecza Emitenta przed zmianami kursu walutowego, ceny lub stóp procentowych (przy czym dla potrzeb określenia



wartości zadłużenia wynikającego z transakcji pochodnej będzie brana pod uwagę ujemna wartość wyceny);

- (iv) jakiegokolwiek kwoty będącej rezultatem zawartych umów lub transakcji (w tym nabycie z odroczonej datą płatności), które mają efekt tożsamy z zobowiązaniem do zapłaty lub zwrotu pieniędzy lub zadłużeniem z wyłączeniem zobowiązań z tytułu dostaw i usług (w tym wobec klientów) i przychodów przyszłych okresów;
- (v) wartość bieżącą przyszłych zobowiązań z tytułu leasingu, z wyłączeniem wartości bieżącej przyszłych zobowiązań z tyt. umów prawa wieczystego użytkowania gruntów (prezentowanej w sprawozdaniu finansowym, zgodnie z MSSF 16, jako zobowiązanie z tytułu leasingu - nowy zakres ujawnień począwszy od 2019r.).

**„Zgromadzenie Obligatariuszy”** oznacza zgromadzenie Obligatariuszy posiadających Obligacje danej serii (lub obligacje objęte tym samym kodem w rozumieniu art. 55 ust. 2 Ustawy o Obrocie), o którym mowa w art. 46 Ustawy o Obligacjach, odbywające się na zasadach określonych w Regulaminie Zgromadzenia Obligatariuszy.

## 2.2 Zasady wykładni

2.2.1 W Warunkach Emisji, jeżeli z kontekstu nie wynika inaczej, słowa występujące w liczbie mnogiej obejmują te same słowa w liczbie pojedynczej i odwrotnie.

2.2.2 Nagłówki, tytułu i podtytułu użyte na początku niektórych paragrafów w Warunkach Emisji zostały podane wyłącznie dla ułatwienia odniesienia i nie mają wpływu na interpretację niniejszych Warunków Emisji.

### 2.2.3 Odniesienia do:

- (a) niniejszych Warunków Emisji lub jakiegokolwiek innego dokumentu, obejmują odniesienia do Warunków Emisji lub jakiegokolwiek innego dokumentu z późniejszymi zmianami,
- (b) przepisu prawa, ustawy lub rozporządzenia obejmują odniesienia do tego przepisu prawa, ustawy lub rozporządzenia z późniejszymi zmianami.

## 3. OPIS OBLIGACJI

3.1 Obligacje są papierami wartościowymi na okaziciela emitowanymi w serii zgodnie z art. 4 Ustawy o Obligacjach. Obligacje nie mają postaci dokumentu, a prawa z nich wynikające, zgodnie art. 8 ust. 3 Ustawy o Obligacjach oraz art. 7 ust. 1 Ustawy o Obrocie, powstają w chwili dokonania po raz pierwszy zapisu w Ewidencji Osób



- Uprawnionych . Emitent zobowiązuje się wprowadzić Obligacje do obrotu na ASO oraz zapewnić ich notowanie na ASO w terminach wskazanych w Punkcie 13 Suplementu Emisyjnego.
- 3.2 W ramach serii wskazanej w Punkcie 1 Suplementu Emisyjnego Emitent emituje Obligacje w maksymalnej liczbie Obligacji proponowanych do nabycia wskazanej w Punkcie 4 Suplementu Emisyjnego. Wartość nominalna jednej Obligacji jest wskazana w Punkcie 6 Suplementu Emisyjnego. Łączna maksymalna wartość nominalna wszystkich Obligacji emitowanych w ramach serii jest wskazana w Punkcie 5 Suplementu Emisyjnego.
- 3.3 Obligacje emitowane są w Dniu Emisji. Przyjęcie propozycji nabycia Obligacji zgodnie z art. 42 Ustawy o Obligacjach może zostać złożone w postaci elektronicznej.
- 3.4 Prawa z Obligacji, zgodnie z postanowieniami Ustawy o Obrocie, przysługują (do czasu zarejestrowania Obligacji na Rachunku Obligacji) osobie wskazanej w Ewidencji Osób Uprawnionych jako uprawniona z takich Obligacji, a po zarejestrowaniu Obligacji na Rachunku Obligacji osobie wskazanej jako posiadacz Rachunku Papierów Wartościowych, na którym są zapisane albo, w przypadku zapisania Obligacji na Rachunku Zbiorczym, osobie wskazanej Depozytariuszowi przez posiadacza takiego Rachunku Zbiorczego jako osoba uprawniona lub wskazanej jako uprawniona do świadczeń z danych Obligacji zapisanych na koncie podmiotowym Agenta Emisji w rozumieniu Regulacji KDPW.
- 3.5 Wyemitowane Obligacje stanowią nieodwołalne, bezpośrednie, bezwarunkowe, niezabezpieczone i niepodporządkowane zobowiązania Emitenta do spełnienia świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek, równe i bez prawa pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa polskiego) z co najmniej równym pierwszeństwem zaspokojenia względem wszystkich pozostałych obecnych lub przyszłych bezpośrednich, bezwarunkowych, niezabezpieczonych i niepodporządkowanych zobowiązań Emitenta.
- 3.6 Obligacje są emitowane jako obligacje niezabezpieczone.
- 3.7 Emitent nie określa celu emisji Obligacji w rozumieniu Ustawy o Obligacjach.
- 3.8 Zgodnie z art. 14 Ustawy o Obligacjach roszczenia wynikające z obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się z upływem 10 lat.



#### 4. PRZENOSZENIE PRAW Z OBLIGACJI

Przeniesienie praw z Obligacji następuje zgodnie z postanowieniami Ustawy o Obligacjach, Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW.

#### 5. PŁATNOŚCI Z TYTUŁU OBLIGACJI

- 5.1 Emitent zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji będzie dokonywał na rzecz Obligatariuszy płatności świadczeń z tytułu Obligacji w odpowiednich Dniach Płatności oraz w dniach wcześniejszego wykupu zgodnie z postanowieniami Punktów 8 (*Wykup Obligacji*), 10 (*Wcześniejszy Wykup w Przypadku Wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu Za Zgodą Zgromadzenia Obligatariuszy*), 11 (*Wcześniejszy Wykup w Przypadku Wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu Bez Zgody Zgromadzenia Obligatariuszy*) i 12 (*Likwidacja, Połączenie, Podział lub Przekształcenie*) niniejszych Warunków Emisji. Jeżeli dzień, w którym ma nastąpić płatność nie jest Dniem Roboczym, płatność nastąpi w najbliższym Dniu Roboczym przypadającym po tym dniu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub zwłokę lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.
- 5.2 Wszelkie płatności z tytułu świadczeń z Obligacji zapisanych na Rachunku Obligacji będą dokonywane za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki Obligacji zgodnie z aktualnymi Regulacjami KDPW. Płatności z takich Obligacji będą dokonywane na rzecz podmiotów, na rzecz których prawa z Obligacji są zarejestrowane na Rachunkach Obligacji w Dniu Ustalenia Praw, przy czym w przypadku Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym płatności będą przekazane posiadaczowi takiego Rachunku Zbiorczego, a w przypadku uprawnionych do świadczeń z danych Obligacji zapisanych w Dniu Emisji na koncie podmiotowym Agenta Emisji, płatności będą przekazywane Agentowi Emisji. O ile będzie to miało zastosowanie, dokonywanie płatności z tytułu Obligacji zapisanych w Ewidencji Osób Uprawnionych będzie dokonywane za pośrednictwem Agenta Emisji, zgodnie z odpowiednimi przepisami prawa, w tym dotyczącymi Podatku Dochodowego. Płatności z takich Obligacji będą dokonywane na rzecz podmiotów, na rzecz których prawa z Obligacji są zapisane w Ewidencji Osób Uprawnionych w Dniu Ustalenia Praw.
- 5.3 Miejscem spełnienia świadczenia pieniężnego z Obligacji jest siedziba podmiotu prowadzącego Rachunek Obligacji, na który zostaną przekazane Obligatariuszowi środki z tytułu posiadanych przez niego Obligacji lub w przypadku spełnienia świadczeń z Obligacji zapisanych w Ewidencji Osób Uprawnionych - siedziba Agenta Emisji.
- 5.4 Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązujących w dniu dokonywania płatności.



5.5 Emitent nie będzie dokonywał potrąceń wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji z wierzytelnościami Emitenta w stosunku do Obligatariuszy.

## 6. BRAK PŁATNOŚCI, PŁATNOŚCI CZĘŚCIOWE

6.1 W przypadku niedokonania płatności lub dokonania częściowej płatności przez Emitenta, Obligatariusze będą uprawnieni dochodzić swoich praw bezpośrednio od Emitenta przy zastosowaniu przysługujących im środków prawnych.

6.2 W przypadku opóźnienia w zapłacie jakiegokolwiek części Kwoty Wykupu odpowiedni Obligatariusz będzie uprawniony do żądania od Emitenta za każdy dzień opóźnienia aż do dnia faktycznej zapłaty (ale bez tego dnia) odsetek obliczanych według stopy odsetek ustawowych za opóźnienie.

## 7. OPROCENTOWANIE

7.1 Obligacje są oprocentowane od Dnia Emisji (włącznie z tym dniem) do Dnia Wykupu lub dnia wcześniejszego wykupu (z wyłączeniem tego dnia) zgodnie z 10 (*Wcześniejszy Wykup w Przypadku Wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu Za Zgodą Zgromadzenia Obligatariuszy*), 11 (*Wcześniejszy Wykup w Przypadku Wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu Bez Zgody Zgromadzenia Obligatariuszy*) i 12 (*Likwidacja, Połączenie, Podział lub Przekształcenie*) niniejszych Warunków Emisji według Stawki Referencyjnej powiększonej o Marżę ; wysokość Kwoty Odsetek jest ustalana zgodnie z postanowieniami Punktu 7.3, z zastrzeżeniem, że:

7.1.1 Marża ulegnie zmianie dla danego Okresu Odsetkowego (zgodnie z poniższą tabelą) rozpoczynającego się po dniu przekazania przez Emitenta informacji o wysokości Wskaźnika Dźwigni Finansowej zgodnie z Punktem 17, w sytuacji gdy Wskaźnik Dźwigni Finansowej osiągnie wartość wskazaną w tabeli:

Wskaźnik Dźwigni Finansowej (W)	Marża (M)
$W \leq 0,50$	M p.a.
$0,50 < W \leq 0,75$	$M + (M * 0,35)$ p.a.
$0,75 < W$	$M + (M * 0,70)$ p.a.

7.1.2 Marża zmieniona zgodnie z Punktem 7.1.1 będzie obowiązywała od Okresu Odsetkowego rozpoczynającego się po dniu, w którym Emitent przekazał informację o wysokości Wskaźnika Dźwigni Finansowej przedstawionej w tabeli powyżej, do ostatniego dnia Okresu Odsetkowego, w którym Emitent przedstawił informację o



wysokości Wskaźnika Dźwigni Finansowej zgodnie z Punktem 13 (*Wskaźnik Dźwigni Finansowej*) lub Dnia Wykupu lub dnia wcześniejszego wykupu w zależności od tego, który dzień nastąpi wcześniej.

- 7.2 Kwota *Odsetek* obliczana jest odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego.
- 7.3 Obligatariuszowi w każdym Dniu Płatności *Odsetek* z tytułu jednej Obligacji przysługuje Kwota *Odsetek* w wysokości obliczanej zgodnie z następującym wzorem:

$$KO = N \times (SB) \times \frac{LD}{365}$$

gdzie:

- „*KO*” oznacza Kwotę *Odsetek* od jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy.
- „*N*” oznacza wartość nominalną jednej Obligacji wskazaną w Punkcie 6 Suplementu Emisyjnego.
- „*SB*” oznacza sumę Marży oraz Stawki Referencyjnej z Dnia Ustalenia Stawki Referencyjnej (określonej w punktach procentowych do dwóch miejsc po przecinku).
- „*LD*” oznacza liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym.

po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do najbliższego grosza (pół grosza będzie zaokrąglane w górę).

- 7.4 Kwota *Odsetek* od Obligacji obliczana będzie przez Agenta Kalkulacyjnego.
- 7.5 Definicje związane z procedurą ustalania Stawki Referencyjnej:
- 7.5.1 „**Brak Zezwolenia WIBOR**” oznacza sytuację, w której administrator WIBOR nie otrzymał lub zostało mu cofnięte lub zawieszono zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania WIBOR, wskutek czego banki w Polsce nie mogą stosować WIBOR.
- 7.5.2 „**Korekta**” oznacza wartość lub działanie, które jest stosowane aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym. Korekta będzie określona zgodnie z Punktem 7.6.7 niniejszych Warunków Emisji.
- 7.5.3 „**Ogłoszenie Braku Reprezentatywności WIBOR**” oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający publicznego oświadczenia, że WIBOR przestał lub przestanie być reprezentatywny dla właściwego dla niego rynku bazowego lub rzeczywistości



ekonomicznej, którą WIBOR miał mierzyć i że brak jest możliwości do przywrócenia takiej reprezentatywności.

- 7.5.4 **„Ogłoszenie Końca Publikacji”** oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że WIBOR przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następcą, który będzie nadal obliczał lub publikował WIBOR.
- 7.5.5 **„Podmiot Wyznaczający”** oznacza odpowiednio uprawniony organ administracji publicznej (w tym zwłaszcza Ministra właściwego do spraw instytucji finansowych), Komisję Nadzoru Finansowego, Narodowy Bank Polski, administratora WIBOR lub organizację branżową, którą wskazała Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR/.
- 7.5.6 **„WIBOR”** oznacza wskaźnik referencyjny WIBOR (administrowany przez GPW Benchmark S.A. lub inny podmiot, który go w tej roli zastąpi), dla okresu (terminu) równego Właściwemu Tenorowi, dla którego jest ustalany, wyrażony w procentach w skali roku.
- 7.5.7 **„Właściwy Tenor”** oznacza termin (okres) wskazany w Punkcie 8 Suplementu Emisyjnego.
- 7.5.8 **„Wskaźnik Alternatywny”** oznacza wskaźnik referencyjny ustalony zgodnie z Punktami 7.6.1 - 7.6.12 niniejszych Warunków Emisji, który zastępuje WIBOR lub inny wskaźnik alternatywny w sytuacjach opisanych w niniejszych Warunkach Emisji.
- 7.6 Stawka Referencyjna zostanie ustalona w następujący sposób:
- 7.6.1 w Dniu Ustalenia Stawki Referencyjnej Agent Kalkulacyjny ustali Ogłoszoną Stawkę Referencyjną;
- 7.6.2 w przypadku, gdy Stawka Referencyjna nie może być określona zgodnie z powyższymi zasadami, Stawka Referencyjna zostanie ustalona na poziomie ostatniej dostępnej Ogłoszonej Stawki Referencyjnej, chyba że jest to związane z Ogłoszeniem Końca Publikacji, Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR;
- 7.6.3 w przypadku, gdy Stawka Referencyjna nie może być ustalona w Dniu Ustalenia Stawki Referencyjnej w związku z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR, lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR, WIBOR przestanie być reprezentatywny, Stawka Referencyjna zostanie ustalona jako Wskaźnik Alternatywny skorygowany o Korektę (jeśli będzie miała zastosowanie), w sposób opisany poniżej;
- 7.6.4 jeśli brak dostępności WIBOR będzie związany z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku



Reprezentatywności WIBOR, WIBOR przestanie być reprezentatywny, Wskaźnik Alternatywny trwale zastępuje WIBOR. W innym przypadku WIBOR albo jego oficjalny następca jest ponownie stosowany dla ustalenia Stawki Referencyjnej od Dnia Ustalenia Stawki Referencyjnej, w którym WIBOR albo oficjalny następca będzie ponownie dostępny.

7.6.5 Wskaźnik Alternatywny ustala się zgodnie z jedną z następujących metod:

- (a) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który został wskazany do stosowania zamiast danego wskaźnika w ustawie lub rozporządzeniu do ustawy lub który rekomendowała (w najnowszej wydanej rekomendacji) do stosowania zamiast danego wskaźnika ciało, grupa lub organizacja powołana w celu wskazania zamiennika dla danego wskaźnika na podstawie przepisów prawa lub w inny sposób rekomendowany przez organ państwowy lub inny organ władzy publicznej;
- (b) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast danego wskaźnika Komisja Nadzoru Finansowego;
- (c) Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna stosowana przez Narodowy Bank Polski.

7.6.6 Metody, o których mowa w punkcie 7.6.5 powyżej, stosuje się w kolejności od Punktu 7.6.5(a) do Punktu 7.6.5(c). Kolejna metoda jest stosowana, gdy poprzednia metoda nie da rezultatu do Dnia Ustalenia Stawki Referencyjnej włącznie z tym dniem.

7.6.7 Po ustaleniu Wskaźnika Alternatywnego Korekta zostaje ustalona zgodnie z następującymi zasadami:

- (a) Korekta ma charakter wartości lub działania, które koryguje wartość Wskaźnika Alternatywnego. Wartość Korekty może być wartością dodatnią, ujemną, zerową, jak również być określona wzorem lub metodą obliczenia oraz może obejmować inne dostosowania związane z zastąpieniem WIBOR;
- (b) raz ustalona Korekta jest stosowana przez cały czas stosowania Wskaźnika Alternatywnego;
- (c) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o których mowa w Punktach od 7.6.5(a) do 7.6.5(c) powyżej:
  - (i) Podmiot Wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę;
  - (ii) Podmiot Wyznaczający wskazał, aby nie stosować Korekty – nie stosuje się Korekty;



jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o których mowa w Punktach od 7.6.5(a) do 7.6.5(b) powyżej Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do Korekty lub gdy Wskaźnik Alternatywny został wyznaczony zgodnie z metodą, o której mowa w punkcie 7.6.5(c) powyżej:

- (i) Korekta jest dodawana do wartości Wskaźnika Alternatywnego;
- (ii) Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy WIBOR oraz Wskaźnikiem Alternatywnym;
- (iii) mediana różnic jest ustalana:
  - (A) za okres 24 miesięcy przed dniem, w którym WIBOR przestał być publikowany (gdy nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo pierwszym dniem, w którym Wskaźnik Alternatywny jest stosowany (gdy WIBOR nie został opublikowany, ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo dniem, w którym wystąpił Brak Zezwolenia WIBOR albo dniem, w którym zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR, WIBOR przestał być reprezentatywny;
  - (B) biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR jak i Wskaźnik Alternatywny.

7.6.8 Procedura wyboru Wskaźnika Alternatywnego oraz ustalenia Korekty w związku z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub Brakiem Zezwolenia WIBOR jest przeprowadzana tylko raz (ten sam Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są stosowane zamiast WIBOR także w kolejnych Dniach Ustalenia Stawki Referencyjnej).

7.6.9 Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczone na rzecz Emitenta przez Agenta Kalkulacyjnego albo inny profesjonalny podmiot, jeżeli taki podmiot został wyznaczony uchwałą Zgromadzenia Obligatariuszy za zgodą Emitenta. Emitent opublikuje w sposób określony w Punkcie 15 (Zawiadomienia) niniejszych Warunków Emisji, informację o podmiocie, o którym mowa powyżej, ze wskazaniem danych tego podmiotu, a także wybranego Wskaźnika Alternatywnego oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub opinię tego podmiotu, że Korekta nie jest wymagana.

7.6.10 Jeśli Wskaźnik Alternatywny jest publikowany z dołu, przez co nie jest on dostępny dla Okresu Odsetkowego w Dniu Ustalenia Stawki Referencyjnej, Dzień Ustalenia Stawki Referencyjnej ulega odpowiedniemu przesunięciu do czasu publikacji Wskaźnika Alternatywnego dla danego Okresu Odsetkowego, z uwzględnieniem standardu



rynkowego oraz z uwzględnieniem odpowiednich regulacji ASO dotyczących przekazywania informacji o ustalonej stopie procentowej i kwocie odsetek od Obligacji.

- 7.6.11 W przypadku gdy zgodnie z Punktem 7.6.4 Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi WIBOR, postanowienia Punktów 7.6.3 – 7.6.8 odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego z uwzględnieniem ewentualnej Korekty.
- 7.6.12 Zmiana metody obliczania WIBOR lub Wskaźnika Alternatywnego ogłoszona przez jego administratora, w tym zmiana uznana przez administratora za istotną zmianę, nie stanowi podstawy do zmiany Warunków Emisji lub stosowania Korekty.
- 7.6.13 Agent Kalkulacyjny, z zastrzeżeniem Punktu 7.6.10 powyżej, będzie dokonywał ustalenia Stawki Referencyjnej zgodnie z postanowieniami Punktów 7.6.1 - 7.6.12 oraz będzie obliczał Kwotę Odsetek od jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy nie później niż w Dniu Roboczym następującym po Dniu Ustalenia Stawki Referencyjnej. Wszelkie ustalenia i obliczenia zostaną dokonane przez Agenta Kalkulacyjnego w sposób oraz według zasad określonych w Warunkach Emisji z zachowaniem należytej staranności wynikającej z zawodowego charakteru prowadzonej przez Agenta Kalkulacyjnego działalności z zastrzeżeniem Punktu 7.8.
- 7.7 Jeżeli Stawka Referencyjna określona dla danego Okresu Odsetkowego będzie niższa niż zero, to do ustalenia wysokości oprocentowania w tym Okresie Odsetkowym przyjmuje się, że Stawka Referencyjna w tym Okresie Odsetkowym wynosi zero.
- 7.8 Nie później niż w Dniu Roboczym następującym po Dniu Ustalenia Stawki Referencyjnej przypadającym przed danym Dniem Płatności Odsetek, Agent Kalkulacyjny zawiadomi Emitenta o wysokości Stawki Referencyjnej i o wysokości Kwoty Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego. Emitent będzie informował KDPW o wysokości Kwoty Odsetek zgodnie z Regulacjami KDPW, a od dnia wprowadzenia Obligacji do obrotu na ASO tabele odsetkowe dla każdego Okresu Odsetkowego będą przekazywane przez Agenta Kalkulacyjnego do Emitenta, a następnie przez Emitenta zgodnie z odpowiednimi regulacjami podmiotu prowadzącego ASO z zastrzeżeniem Punktu 7.6.10 powyżej.

## **8. WYKUP OBLIGACJI**

- 8.1 Obligacje będą wykupywane w Dniu Wykupu, lub w datach wcześniejszego wykupu - zgodnie z postanowieniami niniejszego Punktu 8 (*Wykup Obligacji*), 10 (*Wcześniejszy Wykup w Przypadku Wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu Za Zgodą Zgromadzenia Obligatariuszy*), 11 (*Wcześniejszy Wykup w Przypadku Wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu Bez Zgody Zgromadzenia Obligatariuszy*) oraz 12 (*Likwidacja, Połączenie, Podział lub Przekształcenie*). Z tytułu każdej Obligacji w Dniu Wykupu albo innej dacie wskazanej w zdaniu poprzednim Emitent jest zobowiązany do dokonania płatności na rzecz Obligatariuszy Kwoty Wykupu.



8.2 Obligacje wykupione w całości zostaną umorzone.

## **9. OPODATKOWANIE**

9.1 Obliczenie i pobranie Podatku Dochodowego z kwot wypłacanych z tytułu Obligacji dokonane zostanie zgodnie z obowiązującymi przepisami.

9.2 Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych nałożonych z mocy przepisów wydanych w Rzeczypospolitej Polskiej w odniesieniu do Obligacji, chyba że dokonanie takiego potrącenia lub pobrania podatku, opłaty lub innej należności publicznoprawnej wymagane jest przepisami prawa.

9.3 Emitent, Depozytariusz, Agent Emisji ani Agent Kalkulacyjny nie będzie dokonywał 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 innej należności publicznoprawnej.

9.4 Obligatariusz prześle Depozytariuszowi lub odpowiednio Agentowi Emisji wszelkie informacje i dokumenty niezbędne do obsługi zobowiązań Obligatariusza z tytułu Podatku Dochodowego, w zakresie i terminie wymaganym obowiązującymi przepisami prawa i regulacjami. Niezależnie od powyższego każdy Obligatariusz zobowiązany jest przekazać Depozytariuszowi lub odpowiednio Agentowi Emisji oraz Emitentowi informacje i dokumenty dotyczące statusu podatkowego Obligatariusza, jakie mogą być wymagane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w tym między innymi ważne i aktualne Certyfikaty Rezydencji.

9.5 W przypadku, gdy Obligatariusz nie prześle wszelkich informacji i dokumentów niezbędnych do zastosowania zgodnie z przepisami prawa obniżonej lub zerowej stawki Podatku Dochodowego, Podatek Dochodowy ten zostanie pobrany w pełnej wysokości.

## **10. WCZEŚNIEJSZY WYKUP W PRZYPADKU WYSTĄPIENIA PODSTAWY WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU ZA ZGODĄ ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY**

10.1 W przypadku wystąpienia któregokolwiek z następujących zdarzeń:

10.1.1 Wprowadzenie w błąd: którekolwiek z oświadczeń lub zapewnień złożonych oraz informacji podanych przez Emitenta lub jakikolwiek inny Podmiot Zależny w Materiałach Informacyjnych lub w jakichkolwiek innych materiałach przekazywanych Obligatariuszom okaże się nieprawdziwe w jakimkolwiek zakresie na dzień, w którym



zostało złożone;

- 10.1.2 Naruszenie Wskaźnika Dźwigni Finansowej: Emitent naruszył swoje zobowiązanie do utrzymania Wskaźnika Dźwigni Finansowej na poziomie nie wyższym niż 1,00;
- 10.1.3 Naruszenie Zadłużenia Finansowego: (i) jakiegokolwiek Zadłużenie Finansowe Emitenta stanie się wymagalne i płatne przed terminem jego wymagalności na skutek wystąpienia przypadku naruszenia zobowiązania (opisanego w jakikolwiek sposób); (ii) Emitent nie dokonuje płatności kwoty, do której zapłaty był zobowiązany z tytułu Zadłużenia Finansowego, z uwzględnieniem okresu karencji dla tej płatności przewidzianego w odpowiedniej umowie z którego zobowiązanie to wynika; (iii) Emitent nie dokonuje zapłaty zobowiązania odszkodowawczego w związku z Zadłużeniem Finansowym; (iv) Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub rozpocznie negocjacje z jednym lub z kilkoma wierzycielami z zamiarem zmiany zasad spłaty Zadłużenia Finansowego;
- 10.1.4 Zabezpieczenie papierów dłużnych: Emitent lub jakikolwiek Podmiot Zależny ustanowił jakiegokolwiek Zabezpieczenie na całości lub jakiegokolwiek części swojego obecnego lub przyszłego majątku o jakimkolwiek charakterze, w celu zabezpieczenia zobowiązań z tytułu Papierów Dłużnych emitowanych przez Emitenta lub jakikolwiek Podmiot Zależny, chyba że jednocześnie lub wcześniej zobowiązania Emitenta lub takiego Podmiotu Zależnego z tytułu Obligacji zostaną zabezpieczone w nie mniej korzystny sposób. Powyższe zdarzenie nie będzie stanowiło przypadku naruszenia Warunków Emisji, jeżeli zostanie usunięte w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od skierowania przez Obligatariusza do Emitenta pisemnego żądania usunięcia takiego zdarzenia ;
- 10.1.5 Zmiana kontroli: Akcjonariusz:
- (a) utracił prawo do powoływania: (i) co najmniej połowy członków rady nadzorczej Emitenta lub (ii) co najmniej połowy członków zarządu Emitenta lub (c) prezesa zarządu Emitenta, lub
  - (b) przestał posiadać: (i) przynajmniej 35% akcji Emitenta lub (ii) akcje uprawniające do wykonywania przynajmniej 35% głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta.
- 10.1.6 Nabycie aktywów finansowych: (a) Emitent lub Podmiot Zależny udzielił pożyczki (w wysokości przekraczającej 10% skonsolidowanych kapitałów własnych Grupy wskazanych w ostatnim opublikowanym skonsolidowanym sprawozdaniu Emitenta) Akcjonariuszowi lub podmiotom bezpośrednio lub pośrednio powiązany z Akcjonariuszem (dla uniknięcia wątpliwości za podmioty powiązane uznawani też będą udziałowcy lub akcjonariusze Akcjonariusza oraz inne podmioty sprawujące nad nim kontrolę samodzielnie lub łącznie, w sposób bezpośredni lub pośredni) z wyłączeniem



Podmiotów Zależnych; (b) Emitent lub Podmiot Zależny nabył akcje, udziały, obligacje, inne dłużne papiery wartościowe wyemitowane przez Akcjonariusza lub podmioty bezpośrednio lub pośrednio powiązane z Akcjonariuszem (dla uniknięcia wątpliwości za podmioty powiązane uznawani też będą udziałowcy lub akcjonariusze Akcjonariusza oraz inne podmioty sprawujące nad nim kontrolę samodzielnie lub łącznie, w sposób bezpośredni lub pośredni) z wyłączeniem Podmiotów Zależnych;

- 10.1.7 Egzekucja lub zajęcie mienia: w odniesieniu do składników majątkowych Emitenta lub Podmiotu Zależnego, nastąpiło zajęcie komornicze lub została skierowana egzekucja o łącznej wartości stanowiącej co najmniej 5% wartości sumy skonsolidowanych kapitałów własnych Emitenta wskazanych w ostatnim zatwierdzonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta, w obu przypadkach w celu innym niż udzielenie zabezpieczenia, która nie została umorzona lub uchylona lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 120 (stu dwudziestu) dni od dnia uzyskania przez, odpowiednio, Emitenta lub Podmiot Zależny informacji o jej rozpoczęciu, i w razie wniesienia środka zaskarżenia nie została w ciągu 120 (stu dwudziestu) dni od dnia uzyskania przez, odpowiednio, Emitenta lub Podmiot Zależny informacji o jej rozpoczęciu wstrzymana do czasu rozpatrzenia środka zaskarżenia;
- 10.1.8 Utrata statusu spółki publicznej: Emitent utracił status spółki publicznej w rozumieniu Ustawy o Obrocie;
- 10.1.9 Niewykonanie prawomocnych orzeczeń: Emitent nie dokonał płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej wartość 5% skonsolidowanych kapitałów własnych Emitenta;
- 10.1.10 Naruszenie określonych zobowiązań z Obligacji: Emitent nie wykona lub nienależycie wykona swoje zobowiązanie do przekazania informacji zgodnie z Punktem 17 niniejszych Warunków Emisji lub zobowiązanie do wprowadzenia Obligacji do obrotu na ASO lub do zapewnienia ich notowania na ASO zgodnie z Punktem 3.1 i takie naruszenie nie zostało usunięte w ciągu 10 Dni Roboczych od dnia wystąpienia danego zdarzenia;
- 10.1.11 Niewypłacalność: z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, wystąpi którekolwiek z poniżej wskazanych zdarzeń:
- (a) Emitent lub Istotny Podmiot Zależny stał się niewypłacalny w rozumieniu Ustawy PU lub zagrożony niewypłacalnością w rozumieniu Ustawy PR;
  - (b) Emitent lub Istotny Podmiot Zależny złożył wniosek o ogłoszenie własnej upadłości;



- (c) Emitent lub Istotny Podmiot Zależny złożył wniosek o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego;
  - (d) Emitent lub Istotny Podmiot Zależny: (i) przyznał, że jest niezdolny do spłaty swoich zobowiązań pieniężnych w terminie ich wymagalności; (ii) z powodu kłopotów finansowych rozpoczął negocjacje z ogółem swoich wierzycieli lub pewną kategorią swoich wierzycieli z zamiarem zmiany zasad spłaty swojego zadłużenia; (iii) zawarł z nadzorcą układu umowę o sprawowanie nadzoru nad przebiegiem postępowania o zatwierdzenie układu; lub (iv) rozpoczął samodzielne zbieranie głosów dotyczące propozycji układowej, w tym dostarczył któremukolwiek ze swoich wierzycieli kartę do głosowania; lub
  - (e) w odniesieniu do majątku Emitenta lub Istotnego Podmiotu Zależnego został wyznaczony syndyk, zarządca, administrator lub inny podmiot mający pełnić podobne funkcje albo zarząd takiego podmiotu złożył wniosek o wyznaczenie syndyka, zarządcy, administratora lub podmiotu mającego pełnić podobne funkcje.
- 10.1.12 Utrata zezwoleń oraz patentów: Emitent utraci jakiegokolwiek zezwolenia, pozwolenia, licencje, koncesje albo określone prawa własności przemysłowej, niezbędne do wykonywania swojej podstawowej działalności w postaci realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków oraz zagospodarowania i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek („**Działalność Podstawowa**”);
- 10.1.13 Działalność Podstawowa: Emitent zaprzestanie prowadzenia w całości lub w znacznej części Działalności Podstawowej;
- 10.1.14 Niedozwolona wypłata dywidendy: wartość wypłaconych przez Emitenta w danym roku dywidend i skupionych akcji własnych przekroczy 100% skonsolidowanego zysku netto przypadającego akcjonariuszom Emitenta (jako jednostki dominującej) za rok poprzedni oraz spowoduje, że Wskaźnik Dźwigni Finansowej w wyniku dokonania tych czynności będzie wyższy niż 0,5;
- 10.1.15 Niezgodność Obligacji z prawem lub Warunkami Emisji: zobowiązania Emitenta z tytułu Obligacji (i) przestaną stanowić nieodwołalne i niepodporządkowane zobowiązania Emitenta, równe i bez prawa pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa polskiego) z co najmniej równym pierwszeństwem zaspokojenia względem wszystkich pozostałych obecnych lub przyszłych niepodporządkowanych i niezabezpieczonych zobowiązań Emitenta; lub (ii) staną się z jakiegokolwiek powodu niezgodne z prawem lub niewykonalne;



- 10.1.16 Wykluczenie Obligacji z obrotu na ASO: Obligacje, które zostały uprzednio wprowadzone do obrotu na ASO, zostaną wykluczone z obrotu na ASO;
- 10.1.17 Rozporządzenie mieniem: Emitent lub którykolwiek Podmiot Zależny dokona Rozporządzenia swoimi składnikami majątkowymi niebędącego Dozwolonym Rozporządzeniem;
- 10.1.18 Naruszenie związane z Sankcjami: jakakolwiek działalność dowolnego Podmiotu z Grupy Emitenta jest zlokalizowana lub realizowana w jakimkolwiek Kraju Objętym Sankcjami lub z udziałem Podmiotu Objętego Sankcjami, przy czym jeżeli dany kraj, w którym jest zlokalizowana lub realizowana działalność dowolnego Podmiotu z Grupy Emitenta lub dany podmiot, z udziałem którego taka działalność jest prowadzona zostanie objęty Sankcjami po Dniu Emisji, podstawa wcześniejszego wykupu wskazana w niniejszym Punkcie 10.1.18 nie wystąpi, jeżeli dowolny Podmiot z Grupy Emitenta zaprzestanie prowadzenia działalności w Kraju Objętym Sankcjami lub z udziałem Podmiotu Objętego Sankcjami w terminie 90 dni od dnia nałożenia Sankcji na dany kraj lub podmiot;
- 10.1.19 Nieważność dokumentów związanych z Programem Emisji: jakikolwiek dokument związany z Programem Emisji (w tym Umowa Emisyjna) okaże się nieważny lub nieskuteczny i nie będzie możliwości konwalidacji tej czynności;
- 10.1.20 Utrzymanie środków pieniężnych: Środki Pieniężne oraz aktywa rzeczowe, które nie podlegają Zabezpieczeniu, będą posiadały mniejszą wartość niż łączna wartość nominalna (pomniejszona o dokonane płatności rat wykupu zdefiniowanych jako „Raty Wykupu” w warunkach emisji obligacji innych niż Obligacje, emitowanych w ramach Programu Emisji, jeśli ma zastosowanie) niewykupionych obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji powiększona o narosłe odsetki oraz każdej innej premii zdefiniowanej jako „Premia” w warunkach emisji obligacji innych niż Obligacje emitowanych w ramach Programu Emisji, jeśli ma zastosowanie;
- oraz podjęcia przez Obligatariuszy uchwały co najmniej bezwzględną większością głosów wszystkich Obligacji obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy w przedmiocie wyrażenia zgody na skorzystanie przez Obligatariuszy z opcji wcześniejszego wykupu za zgodą Zgromadzenia Obligatariuszy na skutek wystąpienia którejkolwiek podstawy wcześniejszego wykupu za zgodą Zgromadzenia Obligatariuszy, każdy Obligatariusz będzie uprawniony do żądania wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego Obligacji, z zastrzeżeniem, że w przypadku usunięcia skutków danego przypadku naruszenia Warunków Emisji wskazanego w Punktach 10.1.3 – 10.1.13 Warunków Emisji do dnia podjęcia przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwały w przedmiocie wyrażenia zgody na skorzystanie przez Obligatariuszy z opcji wcześniejszego wykupu za zgodą

XXIV



Zgromadzenia Obligatariuszy, tak naprawione naruszenie nie będzie stanowiło podstawy żądania wcześniejszego wykupu przez Obligatariuszy.

- 10.2 W przypadku podjęcia uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy zgodnie z Punktem 10.1 powyżej, Emitent poda do wiadomości Obligatariuszy treść uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy wyrażającej zgodę na skorzystanie przez Obligatariuszy z podstawy wcześniejszego wykupu za zgodą Zgromadzenia Obligatariuszy, w najkrótszym możliwym czasie, lecz nie później niż w terminie 7 (siedmiu) dni od daty zamknięcia obrad Zgromadzenia Obligatariuszy i zawiadomi Obligatariuszy o terminie na złożenie żądania wcześniejszego wykupu posiadanych przez nich Obligacji. Termin na złożenie przez Obligatariuszy takiego żądania wcześniejszego wykupu w związku z daną podstawą wcześniejszego wykupu za zgodą Zgromadzenia Obligatariuszy będzie wynosił 20 (dwadzieścia) Dni Roboczych od dnia podania treści uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy do wiadomości Obligatariuszy przez Emitenta.
- 10.3 Dla skutecznego złożenia żądania wcześniejszego wykupu zgodnie z Punktem 10.1, Obligatariusz powinien:
- (a) złożyć Emitentowi (z kopią do Depozytariusza prowadzącego Rachunek Obligacji, na którym takie Obligacje są zapisane) pisemne, pod rygorem nieważności, żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji posiadanych przez tego Obligatariusza;
  - (b) wskazać podstawę żądania wcześniejszego wykupu, powołując się na odpowiednią uchwałę Zgromadzenia Obligatariuszy, o której mowa w Punkcie 10.1, wyrażającą zgodę na skorzystanie przez Obligatariuszy z prawa wcześniejszego wykupu lub załączając jej kopię; oraz
  - (c) wraz z żądaniem zobowiązany jest przedstawić świadectwo depozytowe lub zaświadczenie depozytowe dotyczące posiadanych przez niego Obligacji, w stosunku do których składa żądanie wcześniejszego wykupu (z terminem ważności do dnia wcześniejszego wykupu włącznie).
- 10.4 Skuteczne doręczenie żądania wcześniejszego wykupu powoduje, że Obligacje posiadane przez takiego Obligatariusza, objęte takim żądaniem wcześniejszego wykupu, stają się wymagalne i płatne w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od dnia złożenia tego żądania za wyjątkiem żądania wcześniejszego wykupu Obligacji w związku z wystąpieniem zdarzenia, o którym mowa w Punkcie 10.1.5 (Zmiana kontroli), w którym to przypadku Obligacje posiadane przez takiego Obligatariusza, objęte takim żądaniem



wcześniejszego wykupu, stają się wymagalne i płatne w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia złożenia takiego żądania.

- 10.5 W przypadku nieskorzystania przez Obligatariusza z wcześniejszego wykupu w przypadku wystąpienia podstawy wcześniejszego wykupu za zgodą Zgromadzenia Obligatariuszy w terminie wskazanym w Punkcie 10.2 powyżej, prawo do skorzystania z wcześniejszego wykupu w przypadku wystąpienia podstawy wcześniejszego wykupu za zgodą Zgromadzenia Obligatariuszy w związku z wystąpieniem konkretnego zdarzenia stanowiącego taką podstawę wygasa. W przypadku wystąpienia kolejnego zdarzenia stanowiącego podstawę wcześniejszego wykupu w przypadku wystąpienia podstawy wcześniejszego wykupu za zgodą Zgromadzenia Obligatariuszy, terminy na dokonanie czynności przewidzianych w punkcie 10.2 będą od dnia podjęcia nowej uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy.
- 10.6 W związku ze złożeniem żądania wcześniejszego wykupu Emitent zobowiązany jest do dokonania na rzecz Obligatariusza, który złożył takie żądanie, płatności Kwoty Wykupu takich Obligacji powiększonej o Kwotę Odsetek od takich Obligacji narosłych do dnia wcześniejszego wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

## **11. WCZEŚNIEJSZY WYKUP W PRZYPADKU WYSTĄPIENIA PODSTAWY WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU BEZ ZGODY ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY**

- 11.1 W przypadku niewykonania przez Emitenta zobowiązania do dokonania płatności z tytułu Obligacji w terminie, każdy Obligatariusz, w stosunku do którego Emitent nie dokonał takiej płatności będzie uprawniony do żądania wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego Obligacji, chyba że opóźnienie dokonania płatności jest niezawinione przez Emitenta i trwa krócej niż 3 (trzy) dni;
- 11.2 W przypadku niezwołania przez Emitenta w terminie 14 dni od dnia złożenia wniosku Zgromadzenia Obligatariuszy z terminem odbycia zgromadzenia przypadającym nie wcześniej niż 21 dni i nie później niż 30 dni po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy, pomimo prawidłowo złożonego żądania przez Obligatariusza lub Obligatariuszy posiadających na dzień złożenia wniosku co najmniej 10% skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji (w rozumieniu Ustawy o Obligacjach) w związku z udokumentowanym wystąpieniem i trwaniem przypadku naruszenia, chyba że wniosek taki zostanie cofnięty przez Obligatariusza lub Obligatariuszy, którzy go złożyli, lub Emitent celowo uniemożliwia zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy, lub Emitent nie opublikował Uchwał Zgromadzenia Obligatariuszy (tj. protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy w sposób oraz w terminie określonym w art. 68 ust. 4 Ustawy o Obligacjach),



każdy Obligatariusz, będzie uprawniony do żądania wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego Obligacji.

- 11.3 W celu dokonania wcześniejszego wykupu Obligacji zgodnie z Punktem 11.1 oraz odpowiednio 11.2, Obligatariusz złoży Emitentowi (z kopia do Depozytariusza prowadzącego Rachunek Obligacji, na którym takie Obligacje są zapisane) pisemne, pod rygorem nieważności, żądanie wcześniejszego wykupu wszystkich lub części Obligacji posiadanych przez tego Obligatariusza. Dla skutecznego złożenia powyższego żądania Obligatariusz wraz z żądaniem zobowiązany jest przedstawić świadectwo depozytowe lub odpowiednio zaświadczenie depozytowe dotyczące posiadanych przez niego Obligacji, w stosunku do których składa żądanie wcześniejszego wykupu (z terminem ważności do dnia wcześniejszego wykupu włącznie) oraz wskazujące podstawę takiego żądania. Skuteczne doręczenie żądania wcześniejszego wykupu powoduje, że Obligacje posiadane przez takiego Obligatariusza stają się wymagalne i płatne: (i) (w przypadku zaistnienia zdarzenia, o którym mowa w Punkcie 11.1) w najkrótszym terminie pozwalającym na dokonanie takich płatności zgodnie z Regulacjami KDPW, po dniu otrzymania żądania Obligatariusza; lub (ii) (w przypadku zaistnienia zdarzenia, o którym mowa w Punkcie 11.2) w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia złożenia tego żądania. W związku ze złożeniem żądania wcześniejszego wykupu Emitent zobowiązany jest do dokonania na rzecz Obligatariusza, który złożył takie żądanie płatności Kwoty Wykupu takich Obligacji powiększonej o Kwotę Odsetek od takich Obligacji narosłych do dnia wcześniejszego wykupu (z wyłączeniem tego dnia) bez dodatkowych działań lub formalności.
- 11.4 W przypadku nieskorzystania przez Obligatariusza z prawa żądania wcześniejszego wykupu w terminie 6 (sześciu) miesięcy od dnia powzięcia wiadomości o wystąpieniu zdarzenia stanowiącego podstawę wcześniejszego wykupu bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy, o której mowa w Punkcie 11.2, prawo do skorzystania z tej podstawy wcześniejszego wykupu bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy wygasa. W przypadku wystąpienia kolejnego zdarzenia lub zdarzeń stanowiących taką podstawę wcześniejszego wykupu bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy, o której mowa w Punkcie 11.2, powyższy termin 6 (sześciu) miesięcy biegnie od dnia powzięcia wiadomości o wystąpieniu kolejnego zdarzenia stanowiącego taką podstawę wcześniejszego wykupu bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy.

## 12. LIKWIDACJA, POŁĄCZENIE, PODZIAŁ LUB PRZEKSZTAŁCENIE

W: (i) dniu otwarcia likwidacji Emitenta lub (ii) dniu połączenia, dniu podziału lub dniu przekształcenia w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub odpowiednio przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w



obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania, Obligacje stają się natychmiast wymagalne i płatne. Emitent jest zobowiązany zapłacić każdemu Obligatariuszowi w tym dniu Kwotę Wykupu wraz z narosłymi odsetkami za czas od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego (włącznie z tym dniem), w którym nastąpiło otwarcie likwidacji, połączenie, podział lub odpowiednio przekształcenie do dnia otwarcia likwidacji, dnia połączenia, dnia podziału lub dnia przekształcenia (z wyłączeniem tego dnia).

### 13. WSKAŹNIK DŹWIGNI FINANSOWEJ

13.1 Emitent zapewni, że w czasie od Dnia Emisji do Dnia Wykupu Wskaźnik Dźwigni Finansowej (obliczany na bazie danych finansowych wynikających ze skonsolidowanych sprawozdań finansowych Emitenta) będzie nie wyższy niż 1,0 na dany Dzień Badania.

13.2 Definicje finansowe:

„**Dzień Badania**” oznacza 31 marca, 30 czerwca, 30 września oraz 31 grudnia każdego roku przypadające w okresie od Dnia Emisji do Dnia Wykupu.

„**Wskaźnik Dźwigni Finansowej**” oznacza stosunek Zadłużenia Finansowego Netto do Kapitałów Własnych.

„**Zadłużenie Finansowe Netto**” oznacza kwotę Zadłużenia Finansowego pomniejszoną o kwotę Środków Pieniężnych;

„**Kapitały Własne**” oznacza wartość księgową skonsolidowanych kapitałów własnych Grupy z wyłączeniem:

- (i) udziałów niekontrolujących;
- (ii) wartości niematerialnych i prawnych;
- (iii) skupionych akcji własnych (bez względu na sposób prezentacji skupione akcje pomniejszają kapitały własne);
- (iv) skumulowanej wartości z przeszacowania zwiększającego wartość posiadanych gruntów (bez względu na sposób prezentacji), przy czym nie dotyczy to sytuacji, w której przeszacowanie zwiększające wartość gruntów dotyczy tych gruntów,



których wartość była wcześniej zmniejszona przez Emitenta w wyniku wcześniejszego przeszacowania;

- (v) należności (z wyłączeniem wynikających z normalnego toku działalności) i aktywów finansowych Akcjonariusza lub podmiotów bezpośrednio lub pośrednio powiązanych z Akcjonariuszem (dla uniknięcia wątpliwości za podmioty powiązane uznawani też będą udziałowcy lub akcjonariusze Akcjonariusza oraz inne podmioty sprawujące nad nim kontrolę samodzielnie lub łącznie, w sposób bezpośredni lub pośredni) oraz
- (vi) kapitału z dewaluacji zobowiązań finansowych;

### 13.3 Obliczanie Wskaźnika Dźwigni Finansowej

Wskaźnik Dźwigni Finansowej będzie obliczany przez Emitenta na dany Dzień Badania:

- (i) przypadający 31 marca oraz 30 września, na bazie danych finansowych wynikających z kwartalnych skonsolidowanych sprawozdań finansowych Emitenta (za okres badania kończący się w danym Dniu Badania);
- (ii) przypadający 30 czerwca, na bazie danych finansowych wynikających z śródrocznych skonsolidowanych sprawozdań finansowych Emitenta przejrzanych przez audytora (za okres badania kończący się w tym Dniu Badania);
- (iii) przypadający 31 grudnia, na bazie danych finansowych wynikających z rocznych skonsolidowanych sprawozdań finansowych Emitenta zbadanych przez audytora (za okres badania kończący się w tym Dniu Badania);

oraz w każdym przypadku potwierdzany przez zarząd Emitenta.

## 14. FUNKCJA ORGANIZATORA, AGENTA EMISJI, AGENTA DOKUMENTACYJNEGO ORAZ AGENTA KALKULACYJNEGO

- 14.1 W sprawach związanych z Obligacjami Organizator, Agent Emisji, Agent Dokumentacyjny oraz Agent Kalkulacyjny (zwanymi łącznie na potrzeby niniejszego Punktu „Agenci”) nie ponoszą żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Kwoty Wykupu lub Kwoty Odsetek, ani za żadne inne zobowiązania Emitenta wynikające z Obligacji oraz za skuteczność dochodzenia roszczeń Obligatariuszy wobec Emitenta. Agenci nie pełnią funkcji banku reprezentanta w rozumieniu art. 78 Ustawy o Obligacjach, ani są zobowiązani do reprezentowania Obligatariuszy wobec Emitenta.



- 14.2 Agenci nie dokonują weryfikacji lub oceny ryzyka Emitenta oraz ryzyka inwestycji w Obligacje.
- 14.3 Agenci, w ramach prowadzonej działalności, współpracują z Emitentem w zakresie różnych usług i mogą posiadać informacje, które mogą być istotne w kontekście sytuacji finansowej Emitenta oraz jego możliwości wywiązywania się ze zobowiązań wynikających odpowiednio z Obligacji, jednakże nie są uprawnieni do ich udostępniania Obligatariuszom, chyba że Emitent wyraźnie wskaże dokumenty i informacje, które mają być przekazane Obligatariuszom w związku z Obligacjami i pełnieniem funkcji Agentów. Wykonywanie przez Agentów określonych czynności oraz pełnienie określonych funkcji w związku z Obligacjami nie uniemożliwia Agentom oraz jego podmiotom zależnym lub stowarzyszonym świadczenia Emitentowi innych usług, doradzania Emitentowi lub współpracy z Emitentem w każdym innym dowolnym zakresie lub formie.
- 14.4 W przypadku niedokonania płatności przez Emitenta w przypadku Obligacji wpisanych do Ewidencji Osób Uprawnionych, Agent Emisji wyda każdemu Obligatariuszowi na jego pisemne żądanie dokument, w którym stwierdzi brak płatności lub dokonanie częściowej płatności z tytułu Obligacji w dniu wymagalności takiej płatności, a Obligatariusze będą dochodzić swoich praw bezpośrednio od Emitenta przy zastosowaniu właściwych środków prawnych oraz procedury określonej w Warunkach Emisji. Agent Emisji nie jest zobowiązany do reprezentowania Obligatariuszy, asystowania przy jakimkolwiek roszczeniu lub żądaniu dokonania zapłaty w stosunku do Emitenta. Jedynie uprawnionym do takiego działania jest Obligatariusz; oraz od dnia rejestracji Obligacji w Depozycie, podmiot prowadzący Rachunek Obligacji, działając zgodnie ze swoimi wewnętrznymi regulacjami, wyda każdemu Obligatariuszowi zapisanemu na prowadzonym przez niego Rachunku Obligacji, na jego pisemne żądanie dokument, w którym stwierdzi brak płatności lub dokonanie częściowej płatności z tytułu Obligacji w dniu jej wymagalności (lub inny dokument wykazujący właściwie brak płatności lub dokonanie częściowej płatności z tytułu Obligacji w dniu jej wymagalności), a Obligatariusze będą dochodzić swoich praw bezpośrednio od Emitenta przy zastosowaniu właściwych środków prawnych oraz procedury określonej w Warunkach Emisji.

## 15. ZAWIADOMIENIA

- 15.1 Wszelkie zawiadomienia skierowane do Obligatariuszy będą przekazywane przez Emitenta za pośrednictwem Strony Internetowej Emitenta. Po wprowadzeniu Obligacji do obrotu na Rynku ASO, zawiadomienia będą również przekazywane przez Emitenta do organizatora ASO zgodnie z regulaminem ASO, chyba że Emitent wypełnia swoje obowiązki wynikające z posiadania statusu spółki publicznej.

XXX

### Dom Development S.A.

Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa  
Metropolitan, wejście nr 3, II piętro  
22 351 66 33  
domd.pl

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie,  
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Nr KRS 0000031483, NIP 525-14-92-233, REGON 012212483  
Kapitał zakładowy/Kapitał wpłacony: 25 798 422 PLN



15.2 Wszelkie zawiadomienia od Obligatariuszy do Emitenta będą uznane za skuteczne, o ile zostaną sporządzone w formie przewidzianej niniejszymi Warunkami Emisji i wystane listem poleconym lub przesyłką kurierską i doręczone na adresy wskazane w Punkcie 16 (*Adresy Do Doręczeń*) niniejszych Warunków Emisji. Emitent może zawiadomić Obligatariuszy o zmianie adresu do doręczeń. Zawiadomienie takie stanie się skuteczne w terminie 5 Dni Roboczych od zawiadomienia przez Emitenta o zmianie zgodnie z Punktem 15.1.

15.3 Jeżeli zawiadomienie zostanie doręczone (lub opublikowane przez Emitenta) po godzinie 17:00 w Dniu Roboczym lub w dniu niebędącym Dniem Roboczym, będzie ono uważane za doręczone w pierwszym Dniu Roboczym następującym po dniu, w którym takie zawiadomienie zostało faktycznie doręczone (lub opublikowane).

## **16. ADRESY DO DORĘCZEŃ**

16.1 W przypadku Emitenta: DOM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Warszawie, Plac Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa..

16.2 W przypadku Agenta Kalkulacyjnego: mBank S.A., ul. Prosta 18, 00-850 Warszawa.

16.3 W przypadku Agenta Dokumentacyjnego: Kancelaria Notarialna I.Bogustawska R.Choromańska R.Giler W.Gładkowski i partnerzy Notariusze sp. p., 00-078 Warszawa, Plac Piłsudskiego 3.

16.4 W przypadku Organizatora: mBank S.A., ul. Prosta 18, 00-850 Warszawa.

16.5 W przypadku Agenta Emisji: mBank S.A., ul. Prosta 18, 00-850 Warszawa

## **17. PRZEKAZYWANIE INFORMACJI**

17.1 Z zastrzeżeniem ust. 17.2, Emitent będzie publikował odpowiednie Materiały Informacyjne, tj.: (i) sporządzone zgodnie z MSSF roczne jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta oraz roczne skonsolidowane sprawozdania finansowe Emitenta wraz ze sprawozdaniami z badania; (ii) sporządzone zgodnie z MSSF śródroczne jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta oraz śródroczne skonsolidowane sprawozdania finansowe Emitenta wraz z raportem z przeglądu audytora; (iii) sporządzone zgodnie z MSSF kwartalne jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta oraz kwartalne skonsolidowane sprawozdania finansowe Emitenta) zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi przekazywania sprawozdań finansowych.

17.2 Jeśli Emitent nie będzie podlegał obowiązkowi raportowania informacji bieżących i okresowych, Emitent będzie udostępniał na Stronie Internetowej Emitenta,

XXXI

### **Dom Development S.A.**

Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa  
Metropolitan, wejście nr 3, II piętro  
22 351 66 33  
domd.pl

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie,  
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Nr KRS 0000031483, NIP 525-14-92-233, REGON 012212483  
Kapitał zakładowy/Kapitał wpłacony: 25 798 422 PLN



sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa: (a) ostatecznie dostępne, w dniu udostępnienia propozycji nabycia Obligacji, zatwierdzone roczne jednostkowe oraz skonsolidowane (jeśli ma zastosowanie) sprawozdanie finansowe Emitenta wraz ze sprawozdaniami z badania – od dnia udostępnienia propozycji nabycia Obligacji; (b) roczne jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta wraz ze sprawozdaniem z badania oraz (jeśli ma zastosowanie) roczne skonsolidowane sprawozdania finansowe Emitenta wraz ze sprawozdaniem z badania - w terminie 15 dni od dnia zatwierdzenia tego sprawozdania.

- 17.3 Emitent zobowiązuje się, że: (i) do czasu całkowitego wykupu Obligacji, będzie publikował na stronie internetowej Emitenta, najpóźniej w ostatnim dniu każdego kolejnego roku obrotu, informacje dotyczące prognozy kształtowania się zobowiązań finansowych Emitenta, o których mowa w art. 35 ust. 1 pkt 2 Ustawy o Obligacjach, na ostatni dzień następnego roku obrotowego (w przypadku gdy Emitent sporządza skonsolidowane sprawozdania finansowe zgodnie z art. 55–63d ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości lub innymi mającymi zastosowanie przepisami o rachunkowości dotyczącymi skonsolidowanych sprawozdań finansowych, informacje dotyczące prognozy kształtowania się zobowiązań finansowych, o których mowa powyżej, przedstawiają dodatkowo dane dotyczące grupy kapitałowej Emitenta); oraz (ii) do Dnia Wykupu wyjaśniać i wskazywać, w rocznych jednostkowych i (jeśli ma zastosowanie) skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych Emitenta sporządzonych według stanu na ostatni dzień danego roku obrotowego, istotne różnice między publikowanymi przez Emitenta informacjami dotyczącymi prognozy kształtowania się zobowiązań Emitenta, o których mowa w art. 35 ust. 1 pkt 2 Ustawy o Obligacjach, na ostatni dzień takiego roku obrotowego, a zobowiązaniami finansowymi Emitenta wynikającymi z ksiąg rachunkowych Emitenta na taki dzień.
- 17.4 Emitent będzie publikował Świadczenie Zgodności zawierające informację o wysokości Wskaźnika Dźwigni Finansowej obliczonego na dany Dzień Badania, nie później niż w terminie 20 dni od opublikowania kwartalnych, półrocznych lub rocznych skonsolidowanych sprawozdań finansowych Emitenta, przy czym opublikowanie Świadczenia Zgodności musi nastąpić przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego rozpoczynającego się po publikacji ostatniego sprawozdania finansowego.
- 17.5 Emitent zobowiązuje się powiadomić Obligatariuszy o wystąpieniu każdego ze zdarzeń opisanych w Punktach: 10.1, 11.1, 11.2 oraz 12 w trybie przewidzianym dla publikacji Materiałów Informacyjnych w Punkcie 17.6 poniżej.
- 17.6 Materiały Informacyjne będą publikowane na Stronie Internetowej Emitenta. Po wprowadzeniu Obligacji do obrotu na Rynku ASO, Materiały Informacyjne będą również



przekazywane przez Emitenta do organizatora ASO zgodnie z regulaminem ASO, chyba że Emitent wypetnia swoje obowiązki wynikające z posiadania statusu spółki publicznej.

17.7 Wydruki wszelkich dokumentów, informacji i komunikatów publikowanych na Stronie Internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach Emitent będzie przekazywać Agentowi Dokumentacyjnemu. Agent Dokumentacyjny będzie przechowywać je do czasu upływu przedawnienia roszczeń wynikających z Obligacji. W celu uniknięcia wątpliwości Emitent nie będzie przekazywał Agentowi Dokumentacyjnemu sprawozdań finansowych.

## **18. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY**

18.1 Obligatariusze mogą podejmować na Zgromadzeniu Obligatariuszy decyzje w postaci uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy. Przedmiotem Zgromadzenia Obligatariuszy mogą być zagadnienia wskazane w Ustawie o Obligacjach, zmiana każdego z postanowień Warunków Emisji oraz sprawy wskazane w Warunkach Emisji.

18.2 Zasady zwoływania i organizacji Zgromadzenia Obligatariuszy oraz podejmowania uchwał Zgromadzenia Obligatariuszy określa Ustawa o Obligacjach oraz regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy stanowiący Załącznik 2 do niniejszych Warunków Emisji.

## **19. PRAWO WŁAŚCIWE I JURYSDYKCJA**

19.1 Obligacje podlegają prawu polskiemu i zgodnie z nim należy dokonywać wykładni Warunków Emisji.



**ZAŁĄCZNIK 1  
DO WARUNKÓW EMISJI  
SUPLEMENT EMISYJNY**

Niniejszy załącznik stanowi suplement emisyjny do Warunków Emisji i razem z nimi stanowi jednolity dokument Warunków Emisji niniejszej serii Obligacji

**SZCZEGÓŁOWE WARUNKI EMISJI**

1.	Oznaczenie serii:	DOMDEM2040331
2.	Dzień Emisji:	4 marca 2026 roku
3.	Dzień Wykupu	4 marca 2031 roku
4.	Maksymalna liczba Obligacji proponowanych do nabycia:	250.000
5.	Łączna maksymalna wartość nominalna emitowanych Obligacji:	250.000.000 PLN
6.	Wartość nominalna jednej Obligacji na Dzień Emisji:	1.000 PLN
7.	Marża (w punktach bazowych w stosunku rocznym):	120 p.b. p.a.
8.	Okres Odsetkowy:	6 miesięcy
9.	Stawka Referencyjna:	WIBOR 6-miesięczny
10.	Cel emisji:	Emitent nie określa celu emisji Obligacji w rozumieniu Ustawy o Obligacjach.
11.	Dni Płatności Odsetek:	4 września 2026 r.; 4 marca 2027 r.; 6 września 2027 r.; 6 marca 2028 r.; 4 września 2028 r.; 5 marca 2029 r.; 4 września 2029 r.; 4 marca 2030 r.;

**Dom Development S.A.**

Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa  
Metropolitan, wejście nr 3, II piętro  
22 351 66 33  
domd.pl

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie,  
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Nr KRS 0000031483, NIP 525-14-92-233, REGON 012212483  
Kapitał zakładowy/Kapitał wpłacony: 25 798 422 PLN



		4 września 2030 r.; 4 marca 2031 r.
12.	Kwota Wykupu przypadająca do płatności w Dniu Wykupu dla jednej Obligacji:	1.000 PLN
13.	Termin, w ciągu którego Obligacje zostaną wprowadzone do obrotu na ASO:  Termin, w ciągu którego Obligacje zostaną notowane na ASO:	90 dni od Dnia Emisji  120 Dni Roboczych od Dnia Emisji
14.	Podmiot pełniący funkcję Agenta Emisji	mBank S.A.
15.	Podmiot pełniący funkcję Agenta Kalkulacyjnego	mBank S.A.
16.	Podmiot pełniący funkcję Agenta Dokumentacyjnego	Kancelaria Notarialna I.Bogusławska R.Choromańska R.Giler W.Gładkowski i partnerzy Notariusze sp. p., 00-078 Warszawa, Plac Piłsudskiego 3 (KRS: 0000274737)
17.	Miejsce i data sporządzenia Warunków Emisji	Warszawa, 23 lutego 2026 r.



**ZAŁĄCZNIK 2**  
**DO WARUNKÓW EMISJI**  
**REGULAMIN ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY**

**1. ZWOŁYWANIE ZGROMADZENIA**

- (a) Zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane jest przez Emitenta z własnej inicjatywy lub na pisemny lub złożony w formie elektronicznej na adres [finanse@domd.pl](mailto:finanse@domd.pl) wniosek Obligatariusza lub Obligatariuszy posiadających łącznie co najmniej 10% skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji (w rozumieniu Ustawy o Obligacjach) na dzień zgłoszenia Emitentowi żądania zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy („**Uprawnieni Obligatariusze**”). Do wniosku o zwołanie Zgromadzenia Obligatariuszy Uprawnieni Obligatariusze są obowiązani dołączyć świadectwa lub zaświadczenia depozytowe potwierdzające, że są Uprawnionymi Obligatariuszami.
- (b) Jeżeli w terminie 14 dni od dnia przedstawienia Emitentowi żądania, o którym mowa w punkcie 1 (a), 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 występujących z tym żądaniem. Sąd wyznaczy spośród Obligatariuszy występujących z żądaniem osobę uprawnioną do otwarcia Zgromadzenia Obligatariuszy.
- (c) Emitent jest zobowiązany do publikacji, w terminie 14 Dni od otrzymania odpowiedniego wniosku złożonego przez Uprawnionych Obligatariuszy, na Stronie Internetowej Emitenta zawiadomienia wskazującego datę, godzinę i miejsce rozpoczęcia obrad, porządek obrad Zgromadzenia Obligatariuszy oraz informację o miejscu złożenia świadectwa lub zaświadczenia depozytowego („**Zawiadomienie o Zwołaniu Zgromadzenia**”). Zawiadomienie o Zwołaniu Zgromadzenia zawiera również informacje o sposobie uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy i wykonywania głosu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, a także może zawierać inne informacje niezbędne do podjęcia przez Obligatariusza decyzji o uczestniczeniu w Zgromadzeniu Obligatariuszy. W przypadku, o którym mowa w punkcie 1 (b), w ogłoszeniu należy wskazać postanowienie sądu upoważniające do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy.
- (d) Data publikacji przez Emitenta Zawiadomienia o Zwołaniu Zgromadzenia stanowi dzień zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy („**Dzień Zwołania Zgromadzenia**”).
- (e) Zgromadzenie Obligatariuszy odbywa się w miejscowości będącej siedzibą



podmiotu organizującego ASO lub w Warszawie, nie wcześniej niż 21 dni i nie później niż 30 dni od Dnia Zwołania Zgromadzenia. Dokładny czas i miejsce Zgromadzenia Obligatariuszy zamieszczone zostanie w Zawiadomieniu o Zwołaniu Zgromadzenia. Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy może odbywać się także przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. O udziale w Zgromadzeniu Obligatariuszy w sposób, o którym mowa w zdaniu pierwszym, postanawia Emitent zwołujący Zgromadzenie Obligatariuszy. W przypadku, gdy udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy odbywa się przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, zastosowanie znajdują odpowiednie postanowienia Ustawy o Obligacjach.

## 2. PRAWO DO UCZESTNICTWA W ZGROMADZENIU

- (a) Prawo do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy przysługuje Obligatariuszowi, który najpóźniej na 7 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy złożył u Emitenta (na adres wskazany w Zawiadomieniu o Zwołaniu Zgromadzenia) odpowiednie świadectwo lub zaświadczenie depozytowe dotyczące posiadanych przez niego Obligacji. Termin ważności takiego świadectwa lub zaświadczenia depozytowego powinien upływać najwcześniej z końcem dnia, na który zostało zwołane Zgromadzenie Obligatariuszy.
- (b) Emitent przez co najmniej 3 pełne Dni Robocze przed rozpoczęciem Zgromadzenia Obligatariuszy udostępnia w swojej siedzibie listę Obligatariuszy uprawnionych do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy, zawierającą informacje, o których mowa w art. 56 ust. 2 Ustawy o Obligacjach. Każdy Obligatariusz ma prawo przeglądać listę, żądać odpisu listy za zwrotem kosztów jego sporządzenia lub przestania listy nieodpłatnie pocztą elektroniczną na wskazany przez niego adres.
- (c) Osoba reprezentująca Obligatariusza będącego osobą prawną lub jednostką nieposiadającą osobowości prawnej na Zgromadzeniu Obligatariuszy powinna wykazać umocowanie do działania w imieniu Obligatariusza przedstawiając aktualny odpis z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego (lub informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu, wydaną na podstawie art. 4 ust. 4a i n. ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym) lub z innego odpowiedniego rejestru, wydany nie wcześniej niż miesiąc przed Dniem Zgromadzenia Obligatariuszy), do którego dany Obligatariusz jest wpisany, lub inny dokument stwierdzający bez uzasadnionych wątpliwości, że dana osoba jest upoważniona do działania w imieniu danego Obligatariusza.
- (d) Obligatariusz może być reprezentowany przez pełnomocnika. Obligatariusz może występować jako pełnomocnik innego Obligatariusza. Pełnomocnictwa powinny być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności przez Obligatariusza/osoby



upoważnione do reprezentowania Obligatariusza według przedstawionego wraz z pełnomocnictwem aktualnego odpisu z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego lub z innego odpowiedniego rejestru (wydanego nie wcześniej niż miesiąc przed Dniem Zgromadzenia Obligatariuszy), do którego dany Obligatariusz jest wpisany.

- (e) Oprócz Obligatariuszy w Zgromadzeniu Obligatariuszy powinien uczestniczyć członek organu zarządzającego Emitenta, a dodatkowo mogą brać udział członkowie innych organów Emitenta, pełnomocnicy i prokurenci Emitenta, doradcy Emitenta oraz doradcy Obligatariuszy, Organizator oraz doradcy Organizatora. Osobom tym przysługuje prawo wypowiedania się w sprawach będących przedmiotem obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.
- (f) Prawo Obligatariusza do uczestnictwa w Zgromadzeniu Obligatariuszy obejmuje w szczególności prawo do:
  - (i) udziału w głosowaniu; oraz
  - (ii) zabierania głosu.

### **3. TRYB ODBYWANIA ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY**

- (a) Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera członek Zarządu Emitenta lub wyznaczony przez niego przedstawiciel.
- (b) Zgromadzenie Obligatariuszy prowadzi przewodniczący, który jest wybierany spośród uczestników Zgromadzenia Obligatariuszy po jego otwarciu: (i) przez Emitenta - w przypadku, gdy Zgromadzenie Obligatariuszy zostało zwołane z inicjatywy Emitenta albo (ii) przez Obligatariuszy – w przypadku, gdy Zgromadzenie Obligatariuszy zostało zwołane na wniosek Obligatariusza.
- (c) Jeden głos przypada na jedną Obligację.
- (d) Przewodniczący może, zarówno z własnej inicjatywy jak i na wniosek Obligatariuszy lub Emitenta, zarządzać przerwą w Zgromadzeniu Obligatariuszy. Zarządzenie przerwy w Zgromadzeniu Obligatariuszy wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy. Łącznie przerwy nie mogą trwać dłużej niż 30 (trzydzieści) dni. W przypadku przerwy w Zgromadzeniu Obligatariuszy Obligatariusze stawający po przerwie obowiązani są do przedstawienia, najpóźniej w dniu wznowienia obrad Zgromadzenia Obligatariuszy przed ich wznowieniem, nowych świadectw lub zaświadczeń depozytowych potwierdzających posiadanie przez nich Obligacji, jeśli świadectwa lub zaświadczenia depozytowe przedstawione przed zarządzeniem przerwy utraciły ważność. Termin ważności świadectwa lub zaświadczenia depozytowego powinien upływać najwcześniej z końcem dnia, na który zostało



wyznaczone wznowienie Zgromadzenia Obligatariuszy.

- (e) Do obowiązków przewodniczącego Zgromadzenia Obligatariuszy należy:
- (i) udzielanie zgody na uczestnictwo w Zgromadzeniu Obligatariuszy osobom, których prawo do uczestnictwa w Zgromadzeniu Obligatariuszy nie wynika wprost z niniejszego Regulaminu oraz podejmowanie decyzji dotyczących głosowań w trakcie Zgromadzenia Obligatariuszy;
  - (ii) uzupełnianie porządku obrad;
  - (iii) czuwanie nad sprawnym i właściwym przebiegiem obrad;
  - (iv) udzielanie głosu oraz czuwanie nad merytorycznym przebiegiem dyskusji prowadzonych w trakcie obrad;
  - (v) zarządzanie przerw w obradach;
  - (vi) zarządzanie głosowań i czuwanie nad ich właściwym przebiegiem;
  - (vii) zapewnienie, aby wszystkie sprawy umieszczone w porządku obrad zostały rozpatrzone;
  - (viii) liczenie oddanych głosów;
  - (ix) podpisywanie listy obecności i sprawdzanie, czy została ona poprawnie sporządzona,
- oraz wydawanie stosownych zarządzeń i poleceń służących wypełnieniu określonych wyżej obowiązków.
- (f) Niezwłocznie po otwarciu Zgromadzenia Obligatariuszy przewodniczący zobowiązany jest sprawdzić i podpisać listę obecności, zawierającą imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania albo nazw (firmy) oraz siedziby Obligatariuszy oraz liczbę Obligacji posiadanych przez Obligatariusza oraz liczbę przysługujących mu głosów. Listę obecności podpisuje przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy. Lista jest dostępna do wglądu dla uczestników Zgromadzenia Obligatariuszy w czasie jego trwania, a wszelkie zmiany dotyczące składu Zgromadzenia Obligatariuszy, w tym czas wystąpienia takiej zmiany, są na niej odnotowywane.
- (g) Po przedstawieniu porządku obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, przewodniczący otwiera dyskusję, udzielając głosu uczestnikom według kolejności zgłoszeń. Uczestnicy mogą zabierać głos wyłącznie w sprawach umieszczonych w porządku obrad, będących w danej chwili przedmiotem dyskusji.



- (h) Z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy sporządzany jest protokół. Protokół powinien zawierać:
- (i) stwierdzenie, że Zgromadzenie Obligatariuszy zostało prawidłowo zwołane i jego zdolności do podejmowania uchwał;
  - (ii) opis przebiegu Zgromadzenia Obligatariuszy, liczbę reprezentowanych głosów, treść podjętych uchwał, łączną liczbę głosów ważnych, procentowy udział wartości Obligacji, z których oddano ważne głosy, w skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji (w rozumieniu Ustawy o Obligacjach), liczbę głosów oddanych za poszczególnymi uchwałami, liczbę głosów wstrzymujących się, liczbę głosów nieważnych oraz listę Obligatariuszy głosujących przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej (o ile ma to zastosowanie); oraz
  - (iii) zgłoszone sprzeciwy.
- (i) Protokół podpisują przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy i osoba go sporządzająca. Do protokołu należy dołączyć listę obecności, listę Obligatariuszy głosujących przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej (o ile ma zastosowanie) oraz kopie pełnomocnictw, odpisów z Krajowego Rejestru Sądowego i innych dokumentów służących wykazaniu umocowania do reprezentacji Obligatariusza lub innego uczestnika Zgromadzenia Obligatariuszy. Protokół ze Zgromadzenia Obligatariuszy jest publikowany w terminie 7 dni od dnia jego zakończenia, na Stronie Internetowej Emitenta.
- (j) W przypadku, gdy Emitent nie dokonał publikacji protokołu w terminie określonym w pkt (i) powyżej, przewodniczący przekazuje odpis protokołu ze Zgromadzenia Obligatariuszy do Organizatorów, który umożliwia każdemu Obligatariuszowi na jego żądanie i po przedstawieniu ważnego świadectwa lub zaświadczenia depozytowego zapoznanie się z nim w siedzibie dowolnego z Organizatorów.

#### **4. PODEJMOWANIE UCHWAŁ**

- (a) Na Zgromadzeniu Obligatariuszy mogą być podejmowane uchwały jedynie w sprawach wymienionych w Zawiadomieniu o Zwołaniu Zgromadzenia.
- (b) Zgromadzenie Obligatariuszy może podjąć uchwałę mimo braku formalnego zwołania, jeżeli skorygowana łączna wartość nominalna Obligacji (w rozumieniu Ustawy o Obligacjach) jest reprezentowana na tym Zgromadzeniu Obligatariuszy, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad. Przedstawiciel Zarządu Emitenta składa na Zgromadzeniu Obligatariuszy oświadczenie o skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji (w



- rozumieniu Ustawy o Obligacjach).
- (c) Zgromadzenie Obligatariuszy jest ważne, jeżeli jest reprezentowana na nim co najmniej połowa skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji (w rozumieniu Ustawy o Obligacjach).
  - (d) Głosowanie jest jawne, chyba że większość Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy wyrazi zgodę na głosowanie tajne.
  - (e) Z zastrzeżeniem odmiennych postanowień art. 65 ust. 1 i 2 Ustawy o Obligacjach, uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy zapadają bezwzględną większością głosów wszystkich Obligatariuszy uczestniczących w Zgromadzeniu Obligatariuszy.
  - (f) Po podjęciu uchwały w przedmiocie zmiany Warunków Emisji oraz po dokonaniu przez Emitenta kontrasygnaty takiej uchwały, Emitent opublikuje zmienione zgodnie z treścią takiej uchwały Warunki Emisji na Stronie Internetowej Emitenta oraz w formie raportu bieżącego, w terminach przewidzianych dla realizacji obowiązków informacyjnych Emitenta, a w przypadku braku podstawy dla publikacji raportu bieżącego w związku ze zmianą, Emitent opublikuje zmienione zgodnie z treścią takiej uchwały Warunki Emisji wyłącznie na Stronie Internetowej Emitenta, w terminie 3 Dni Roboczych od dnia podjęcia uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy.
  - (g) Uchwała podjęta przez należycie zwołane i odbyte Zgromadzenie Obligatariuszy jest wiążąca względem wszystkich Obligatariuszy, również tych, którzy nie uczestniczyli w Zgromadzeniu Obligatariuszy lub głosowali przeciwko tej uchwale, wstrzymali się od głosu albo oddali głosy nieważne.
  - (h) Emitent publikuje treść przyjętych przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwał na Stronie Internetowej Emitenta oraz w przypadku gdy Emitent nie wypełnia swoich obowiązków wynikających z posiadania statusu spółki publicznej, przekazuje ich treść za pośrednictwem ASO (zgodnie z regulaminem ASO) niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 7 dni od daty zamknięcia obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

## 5. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- (a) Emitent zapewnia obsługę techniczną Zgromadzenia Obligatariuszy, w tym umożliwiającą głosowanie oraz protokolanta. Emitent ponosi koszty organizacji Zgromadzenia Obligatariuszy.
- (b) Wszelkie sprawy związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy nieuregulowane w niniejszym Regulaminie mogą być za zgodą Emitenta ustalone uchwałą Zgromadzenia Obligatariuszy przyjętą zgodnie z niniejszym Regulaminem.



- (c) W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie Zgromadzenia Obligatariuszy zastosowanie mają właściwe przepisy Ustawy o Obligacjach. W przypadku wejścia w życie przepisów prawa wymuszających swoje zastosowanie do Regulaminu Zgromadzenia Obligatariuszy odpowiednie postanowienia niniejszego Regulaminu Zgromadzenia Obligatariuszy zostaną zastąpione takimi odpowiednimi przepisami prawa. Emitent, po uzgodnieniu z Organizatorami, może dokonać zmian wyłączenie tych postanowień, które tego wymagają w związku z wejściem w życie nowych przepisów prawa, o których mowa powyżej. W celu ułatwienia ustalenia treści wówczas obowiązującego Regulaminu Zgromadzenia Obligatariuszy Emitent może opublikować na Stronie Internetowej Emitenta tekst jednolity takiego Regulaminu.

W imieniu **DOM DEVELOPMENT S.A.**

---



**ZAŁĄCZNIK 3**  
**DO WARUNKÓW EMISJI**  
**WZÓR ŚWIADECTWA ZGODNOŚCI**

Do: [Obligatariusze]

Od: Dom Development S.A. jako Emitenta

Data: [•]

**ŚWIADECTWO ZGODNOŚCI**

Niniejszy dokument, stanowiący Świadczenie Zgodności, odnosi się do warunków emisji obligacji serii [•] („**Warunki Emisji**”) wyemitowanych w dniu [•] przez Dom Development S.A.

Zaświadczamy, że na Dzień Badania, przypadający w dniu [•] Wskaźnik Dźwigni Finansowej obliczany zgodnie z Warunkami Emisji na podstawie danych zawartych w [•]<sup>1</sup> oraz wskazanych poniżej, osiągnął następujące wartości:

Nazwa wskaźnika	Wartość (poziom)
Zadłużenie Finansowe:	[•]
Zadłużenie Finansowe Netto:	[•]
Środki Pieniężne:	[•]
Kapitały Własne:	[•]
<b>Wskaźnik Dźwigni Finansowej:</b>	[•]

Zaświadczamy, że na Dzień Badania, przypadający w dniu [•] wartość Wskaźnika Dźwigni Finansowej [jest zgodna]/[nie jest zgodna] z poziomami określonymi w Warunkach Emisji.

Terminy pisane wielką literą, a niezdefiniowane w niniejszym Świadczeniu Zgodności mają znaczenie nadane tym terminom w Warunkach Emisji.

W imieniu **DOM DEVELOPMENT S.A.**

<sup>1</sup> Należy wskazać odpowiednie sprawozdanie finansowe, na podstawie którego obliczono Wskaźnik Dźwigni Finansowej.



## ZAŁĄCZNIK 5

### DEFINICJE I OBJAŚNIENIA SKRÓTÓW

„**Agent Kalkulacyjny**” oznacza mBank S.A.

„**ASO GPW**” oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. lub ich następców prawnych.

„**Depozyt**” oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW.

„**Dzień Emisji**” oznacza dzień wskazany w Punkcie 2 Suplementu Emisyjnego.

„**Dzień Płatności**” oznacza, w zależności od kontekstu, Dzień Płatności Odsetek lub Dzień Wykupu.

„**Dzień Płatności Odsetek**” lub w zależności od kontekstu „**Dni Płatności Odsetek**” oznacza dni wskazane w Punkcie 11 Suplementu Emisyjnego.

„**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela lub dzień ustawowo wolny od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną w sposób umożliwiającą wykonanie czynności określonych w Warunkach Emisji, w tym rejestrację przez Agenta Emisji Obligacji zapisanych w Ewidencji Osób Uprawnionych w Depozycie.

„**Dzień Ustalenia Praw**” oznacza koniec szóstego Dnia Roboczego przed Dniem Wykupu lub odpowiednio Dniem Płatności Odsetek, a gdy taki dzień nie będzie mógł być Dniem Ustalenia Praw zgodnie z Regulacjami KDPW inny najbliższy dzień przed Dniem Wykupu lub odpowiednio Dniem Płatności Odsetek zgodnie z aktualnie obowiązującymi Regulacjami KDPW w zakresie mającym zastosowanie do ustalenia podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem przypadku: (A) w którym świadczenia pieniężne z tytułu wykupu Obligacji spełniane są po Dniu Wykupu, kiedy to za Dzień Ustalenia Praw uważa się drugi Dzień Roboczy po dniu, w którym kwota świadczenia została przekazana KDPW; (B) otwarcia likwidacji Emitenta, jego połączenia, podziału lub przekształcenia, o których mowa w Punkcie 12 (*Likwidacja, Połączenie, Podział lub Przekształcenie*) Warunków Emisji lub (C) wystąpienia sytuacji, w której zgodnie z Punktem 10 (*Wcześniejszy Wykup w Przypadku Wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu Za Zgodą Zgromadzenia Obligatariuszy*) oraz 11 (*Wcześniejszy Wykup w Przypadku Wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu Bez Zgody Zgromadzenia Obligatariuszy*) Warunków Emisji zostanie złożone żądanie wcześniejszego wykupu, kiedy to za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień otwarcia likwidacji, dzień połączenia, dzień podziału lub dzień przekształcenia Emitenta, o których mowa w Punkcie 12 (*Likwidacja, Połączenie, Podział lub Przekształcenie*) Warunków Emisji lub dzień złożenia żądania

**Dom Development S.A.**

Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa  
Metropolitan, wejście nr 3, II piętro  
22 351 66 33  
domd.pl

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie,  
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Nr KRS 0000031483, NIP 525-14-92-233, REGON 012212483  
Kapitał zakładowy/Kapitał wpłacony: 25 798 422 PLN



wcześniejszego wykupu.

„**Dzień Ustalenia Stawki Referencyjnej**” oznacza trzeci Dzień Roboczy przypadający przed początkiem danego Okresu Odsetkowego, zastrzeżeniem Punktu 7.6.11 Warunków Emisji.

„**Dzień Wykupu**” oznacza dzień wskazany w Punkcie 3 Suplementu Emisyjnego.

„**Ewidencja Osób Uprawnionych**” oznacza ewidencję osób uprawnionych z Obligacji, prowadzoną przez Agenta Emisji zgodnie z art. 7a Ustawy o Obrocie.

„**Grupa**” oznacza w danym czasie Emitenta oraz Podmioty z Grupy Emitenta.

„**KDPW**” oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie.

„**Kwota Odsetek**” oznacza kwotę odsetek należną od Emitenta z tytułu Obligacji obliczaną i wypłacaną zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji.

„**Kwota Wykupu**” oznacza w odniesieniu do każdej Obligacji kwotę przypadającą do zapłaty w Dniu Wykupu, dniu otwarcia likwidacji Emitenta, dniu jego połączenia, podziału lub przekształcenia, o których mowa w Punkcie 12 (*Likwidacja, Połączenie, Podział lub Przekształcenie*) Warunków Emisji lub odpowiednio w dniu wcześniejszego wykupu (z wyłączeniem tego dnia), tj. jej wartość nominalną wskazaną w Punkcie 6 Suplementu Emisyjnego.

„**Marża**” oznacza „Marżę” wskazaną w Punkcie 7 Suplementu Emisyjnego.

„**Obligacje**” oznacza obligacje **serii DOMDEM2040331 wyemitowane w dniu 4 marca 2026r.** przez Emitenta na podstawie Warunków Emisji w ramach Programu Emisji.

„**Obligatariusze**” oznacza osobę lub podmiot (i) będący posiadaczem Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są prawa z Obligacji, lub (ii), w odniesieniu do Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym, oznacza osobę lub podmiot wskazany Depozytariuszowi przez posiadacza Rachunku Zbiorczego, jako będący uprawnionym z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym działający, w zakresie jakichkolwiek praw wynikających z Warunków Emisji oraz Obligacji, za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego, a każda z nich zwana jest „**Obligatariuszem**”.

„**Okres Odsetkowy**” oznacza okres o długości wskazanej w Punkcie 8 Suplementu Emisyjnego, przy założeniu, że (i) w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego – jest to okres rozpoczynający się w Dniu Emisji (włącznie z tym dniem) i kończący się w pierwszym Dniu Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia), (ii) w przypadku każdego następnego Okresu Odsetkowego - jest to okres rozpoczynający się w danym Dniu Płatności Odsetek (włącznie z tym dniem) i kończący się w następnym Dniu Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia), z zastrzeżeniem, że ostatni Okres Odsetkowy może być krótszy ze względu na wcześniejszy wykup Obligacji na podstawie Punktu 8 (*Wykup Obligacji*), 10 (*Wcześniejszy Wykup w Przypadku Wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu Za Zgodą*

**Dom Development S.A.**

Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa  
Metropolitan, wejście nr 3, II piętro  
22 351 66 33  
domd.pl

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie,  
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Nr KRS 0000031483, NIP 525-14-92-233, REGON 012212483  
Kapitał zakładowy/Kapitał wpłacony: 25 798 422 PLN



Zgromadzenia Obligatariuszy), 11 (Wcześniejszy Wykup w Przypadku Wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu Bez Zgody Zgromadzenia Obligatariuszy) lub 12 (Likwidacja, Połączenie, Podział lub Przekształcenie) Warunków Emisji.

„**Organizator**” oznacza mBank S.A.

„**Podmioty z Grupy Emitenta**” oznacza podmioty zależne od Emitenta lub współkontrolowane przez Emitenta, w rozumieniu przepisów MSR i MSSF, w stosunku do których istnieje obowiązek konsolidacji sprawozdania finansowego na podstawie Ustawy o Rachunkowości, (przy czym zwolnienie z obowiązku konsolidacji nie powoduje wyłączenia danego podmiotu z definicji „Podmioty z Grupy Emitenta”) i opisane w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy lub które zostaną opisane w najbliższym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta, z wyłączeniem Emitenta, a każdy z nich zwany jest „Podmiotem z Grupy Emitenta”.

„**Rachunek Obligacji**” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych, Rachunek Zbiorczy lub konto podmiotowe Agenta Emisji w rozumieniu Regulacji KDPW.

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

„**Rachunek Zbiorczy**” oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie, na którym zostały zapisane prawa z Obligacji.

„**Regulacje KDPW**” oznaczają obowiązujące regulaminy, uchwały, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW/spółkę zależną KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych.

„**Stawka Referencyjna**” oznacza zmienną stawkę referencyjną wskazaną w Punkcie 9 Suplementu Emisyjnego mającą zastosowanie do obliczenia Kwoty Odsetek.

„**Strona Internetowa Emitenta**” oznacza stronę internetową pod adresem: [www.domd.pl](http://www.domd.pl) lub inną, która ją zastąpi.

„**Suplement Emisyjny**” oznacza dokument określony w Załączniku 1 do Warunków Emisji, zawierający szczegółowe warunki emisji Obligacji i stanowiący integralną część Warunków Emisji.

„**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach.

„**Ustawa o Obrocie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi.

„**Ustawa o Ofercie**” oznacza ustawę z 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach

**Dom Development S.A.**

Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa  
Metropolitan, wejście nr 3, II piętro  
22 351 66 33  
[domd.pl](http://domd.pl)

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie,  
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Nr KRS 0000031483, NIP 525-14-92-233, REGON 012212483  
Kapitał zakładowy/Kapitał wpłacony: 25 798 422 PLN



wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.

„**Ustawa PR**” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 r. - Prawo restrukturyzacyjne.

„**Ustawa PU**” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.

„**Ustawa o Rachunkowości**” oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.

„**Warunki Emisji**” oznacza warunki emisji w rozumieniu Ustawy o Obligacjach mające zastosowanie do Obligacji.

„**Wskaźnik Dźwigni Finansowej**” oznacza wskaźnik zdefiniowany i badany zgodnie z postanowieniami Punktu 13 (*Wskaźnik Dźwigni Finansowej*) Warunków Emisji.

„**Zgromadzenie Obligatariuszy**” oznacza zgromadzenie Obligatariuszy posiadających Obligacje danej serii (lub obligacje objęte tym samym kodem w rozumieniu art. 55 ust. 2 Ustawy o Obrocie), o którym mowa w art. 46 Ustawy o Obligacjach, odbywające się na zasadach określonych w Regulaminie Zgromadzenia Obligatariuszy.

**Dom Development S.A.**

Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa  
Metropolitan, wejście nr 3, II piętro  
22 351 66 33  
domd.pl

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie,  
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Nr KRS 0000031483, NIP 525-14-92-233, REGON 012212483  
Kapitał zakładowy/Kapitał wpłacony: 25 798 422 PLN