

**ANEKS NR 1 DO ARKUSZA KLUCZOWYCH INFORMACJI INWESTYCYJNYCH
ZAWIERAJĄCEGO INFORMACJE O OFERCIE PUBLICZNEJ
AKCJI SERII B SPÓŁKI WIĘCEJ SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ CFI 1 SPÓŁKA KOMANDYTOWO - AKCYJNA
Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU**

Komplementariusz uprawniony do reprezentacji spółki pod firmą Więcej spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CFI 1 Spółka Komandytowo - Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001107941 (dalej jako „**Spółka**”), działając na podstawie art. 37c ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, w związku z ofertą publiczną objęcia akcji Spółki serii B, tj. nie mniej niż 1 i nie więcej niż 450.000 akcji imiennych nieuprzywilejowanych serii B, o łącznej wartości nominalnej nie mniejszej niż 1,00 zł i nie większej niż 450.000,00 zł (dalej jako „**Oferta**”), postanawia dokonać zmiany arkusza kluczowych informacji inwestycyjnych z 14 października 2024 r., zawierającego informacje o Ofercie (dalej jako „**AKII**”), w taki sposób, że:

1. Część A AKII, Działalność podstawowa Właściciela Projektu, Oferowane przez Właściciela Projektu produkty lub usługi, akapit pierwszy, otrzymuje nowe następujące brzmienie (podkreśleniem zaznaczono nowo dodane fragmenty):

*"Właściciel Projektu jest nowo zawiązaną spółką, której celem jest nabycie nieruchomości stanowiących samodzielne lokale niemieszkalne o charakterze usługowym w budynku położonym w Gdańsku przy ul. Kollątaja 4 (apartamentowiec Kollątaja 4) oraz wynajem tych lokali w celu osiągnięcia bieżących przychodów z tytułu czynszu najmu. Aktualnymi właścicielami lokali w budynku przy ul. Kollątaja 4 w Gdańsku (dalej jako "**Budynek**") są: (i) Michał Niwiński prowadzący działalność gospodarczą pod firmą IT Consulting Michał Niwiński; (ii) spółka BH Properties sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku (KRS nr 0000819373) oraz (iii) MBA Fundacja Rodzinna z siedzibą w Gdańsku (numer RFR 1058). Spółka wskazuje, że w Budynku znajdują się lokale niemieszkalne o charakterze usługowym oraz lokale mieszkalne. Przedmiotem nabycia przez Spółkę mają być tylko lokale niemieszkalne o charakterze usługowym. Spółka wskazuje przy tym, że lokale niemieszkalne i lokale mieszkalne posiadają osobne wejścia do Budynku i osobne klatki schodowe. Do wskazanych lokali niemieszkalnych i mieszkalnych przypisany jest udział w nieruchomości wspólnej. Lokale niemieszkalne i lokale mieszkalne posiadają wspólną halę garażową, w której 9 stanowisk postojowych przypisanych jest do lokali niemieszkalnych. Wszystkie z tych stanowisk również mają być przedmiotem nabycia przez Spółkę. Pomimo oznaczenia lokali jako lokale niemieszkalne, są one przystosowane do celów zakwaterowania osób i świadczenia usług w postaci najmu krótkoterminowego i najmu długoterminowego. Aktualnie lokale te wynajmowane są m.in. dla turystów oraz studentów."*

2. Część A AKII, Działalność podstawowa Właściciela Projektu, Oferowane przez Właściciela Projektu produkty lub usługi, akapit czwarty, otrzymuje nowe następujące brzmienie (podkreśleniem zaznaczono nowo dodany fragment):

“Właściciel Projektu zawarł z MBA Fundacją Rodzinną w dniu 08.10.2024 umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości, na podstawie której strony zobowiązały się do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży następujących lokali położonych w Budynku, stanowiących odrębne nieruchomości, na rzecz Właściciela Projektu: (i) lokal nr 41 na czwartej kondygnacji Budynku, księga wieczysta KW Nr GD1G/00351118/8, wraz z udziałem wynoszącym 72/10000 w nieruchomości wspólnej, cena nabycia lokalu - 811.873,80 zł brutto; (ii) lokal nr 42 na czwartej kondygnacji Budynku, księga wieczysta KW Nr GD1G/00351119/5, wraz z udziałem wynoszącym 63/10000 w nieruchomości wspólnej, cena nabycia lokalu - 709.162,65 zł brutto; (iii) lokal nr 43 na czwartej kondygnacji Budynku, księga wieczysta nr KW Nr GD1G/00351120/5, wraz z udziałem wynoszącym 81/10000 w nieruchomości wspólnej oraz przypisanym stanowiskiem postojowym nr 41, cena nabycia lokalu - 963.434,40 zł brutto; (iv) lokal nr 44 na czwartej kondygnacji Budynku, księga wieczysta nr KW Nr GD1G/00351121/2, wraz z udziałem wynoszącym 66/10000 w nieruchomości wspólnej, cena nabycia lokalu - 742.464,90 zł brutto. Umowa przedwstępna została zawarta w formie aktu notarialnego sporządzonego przed notariuszem Lucyną Wąsowicz - Harendarczyk z kancelarii notarialnej w Gdańsku. Spółka publikuje hyperlink do wskazanej umowy - [\[LINK\]](#). Umowa przyrzeczona zostanie zawarta w terminie wskazanym przez Spółkę sprzedającemu na 14 dni przed wskazanym terminem, ale nie później niż 22.12.2024. Łączna cena zakupu wszystkich lokali objętych umową przedwstępną to 3.226.935,75 zł brutto. Cena sprzedaży ma zostać zapłacona przez Właściciela Projektu w terminie 14 dni roboczych od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej.”

3. Część C AKII, Czynniki ryzyka, Ryzyko projektu, pkt 1, otrzymuje nowe następujące brzmienie (podkreśleniem zaznaczono nowo dodane oraz zmienione fragmenty):

*“**1. Ryzyko związane z niewykonaniem umów przedwstępnych** - Właściciel Projektu zawarł z aktualnymi właścicielami lokali w dniu 08.10.2024 oraz 09.10.2024 umowy przedwstępne sprzedaży nieruchomości, na podstawie których strony zobowiązały się do zawarcia umów przyrzeczonych sprzedaży lokali na rzecz Właściciela Projektu. Istnieje ryzyko, że sprzedający będą uchylać się od zawarcia umów przyrzeczonych sprzedaży, co może uniemożliwić nabycie lokali przez Spółkę. W celu mitygowania wskazanego ryzyka Spółka podjęła następujące działania: (i) umowy przedwstępne zostały zawarte w formie aktu notarialnego (co umożliwia Spółce ewentualne dochodzenie zawarcia umowy przyrzeczonej, w tym na drodze sądowej); (ii) na podstawie umów przedwstępnych do sądu wieczystoksięgowego zostały złożone wnioski o wpis roszczenia Spółki o przeniesienie własności poszczególnych lokali, a wzmianki o tych wnioskach zostały już ujawnione w dziale III ksiąg wieczystych prowadzonych dla przedmiotowych lokali. Spółka posiada zatem roszczenie do sprzedających o przeniesienie własności lokali. Spółka nie posiada jednak*

obecnie tytułu w postaci prawa własności tych lokali. Aby zmitygować te ryzyko, przed rozpoczęciem emisji Akcji Nowej Emisji Spółka dokonała zawarcia z Dostawcą oraz operatorem płatności (Krajowy Integrator Płatności S.A. obsługujący system płatności Tpay) porozumienia na podstawie którego środki wpłacone przez inwestorów na objęcie Akcji Nowej Emisji zostaną zwolnione na rzecz Spółki dopiero po dokonaniu przydziału Akcji Nowej Emisji oraz zawarciu przynajmniej jednej z umów przyrzeczonych, jak również przedstawieniu Dostawcy dokumentów potwierdzających te zdarzenia. Kwota zwalnianych środków nie będzie w takim przypadku wyższa niż suma: (i) ceny lokali zakupionych na podstawie przedstawionych umów przyrzeczonych; (ii) kwoty na pokrycie kosztów emisji Akcji Nowej Emisji w postaci wynagrodzenia Dostawcy oraz operatora płatności, która zostanie obliczona proporcjonalnie do kwoty zebranych środków w ramach emisji Akcji Nowej Emisji, oraz (iii) kwoty na pokrycie pozostałych kosztów emisji Akcji Nowej Emisji oraz bieżących kosztów związanych z działalnością Spółki, przy czym kwota ta również zostanie obliczona proporcjonalnie do kwoty zebranych środków w ramach emisji Akcji Nowej Emisji. Wskazana łączna kwota powinna również odpowiadać łącznej cenie emisyjnej Akcji Nowej Emisji, które zostaną przydzielone inwestorom (z zastrzeżeniem możliwości pobrania wynagrodzenia operatora płatności i Dostawcy jeszcze przed zwolnieniem środków do Spółki). W przypadku braku zawarcia lub przedstawienia Dostawcy żadnej z umów przyrzeczonych lub braku dokonania przydziału Akcji Nowej Emisji lub braku przedstawienia Dostawcy uchwały o przydziale Akcji Nowej Emisji (jakiegokolwiek z tych czynności) w terminie 6 tygodni od dnia zakończenia emisji Akcji Nowej Emisji środki zostaną zwrócone inwestorom. Zwrot tych środków nastąpi niezwłocznie po upływie terminu, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym. Spółka zakłada zatem, że po zakończeniu emisji najpierw nastąpi zawarcie umów przyrzeczonych sprzedaży lokali oraz nabycie prawa własności lokali przez Spółkę a dopiero potem nastąpi zwolnienie środków z emisji na rzecz Spółki (które będą gromadzone przez operatora płatności obsługującego emisję Akcji Nowej Emisji), z których Spółka zapłaci cenę sprzedaży do sprzedających lokale.”

Spółka wskazuje, że ww. porozumienie trójstronne z operatorem płatności oraz Dostawcą zostało już zawarte. W poprzedniej wersji AKII widniała informacja o tym, że zawarcie tego porozumienia jest planowane przed rozpoczęciem emisji akcji Spółki, w związku z czym informacja ta została zaktualizowana.

4. W części C AKII, Czynniki ryzyka, Ryzyko projektu, dodaje się nowy pkt 7 o następującym brzmieniu:

“7. Ryzyko dotyczące rodzaju nabywanych lokali - Spółka wskazuje, że przedmiotem nabycia przez Spółkę mają być lokale niemieszkalne o charakterze usługowym położone w Budynku. Pomimo oznaczenia lokali jako lokale niemieszkalne, są one przystosowane do celów zakwaterowania osób i świadczenia usług w postaci najmu krótkoterminowego i najmu długoterminowego. Lokale niemieszkalne i mieszkalne różnią się od siebie m.in. zakresem ochrony najemcy (który jest większy w przypadku najemców lokali mieszkalnych), zasadami opodatkowania oraz kwestią ograniczeń w zakresie zamieszkiwania na pobyt stały (które istnieją w przypadku lokali niemieszkalnych). W przypadku ewentualnego niepowodzenia

projektu i konieczności sprzedaży w przyszłości lokali, które mają zostać zakupione przez Spółkę, istnieje ryzyko, że trudniej będzie sprzedać lokal niemieszkalny w porównaniu do lokalu mieszkalnego, m.in. ze względu na ewentualny większy popyt w przyszłości na lokale mieszkalne, ograniczenia co do wykorzystywania lokali niemieszkalnych lub też ewentualne zmiany prawne i podatkowe w przyszłości, które będą powodować większą opłacalność nabycia lokalu mieszkalnego w porównaniu do lokalu niemieszkalnego. Wskazane ryzyko może przede wszystkim zaistnieć w odniesieniu do potencjalnego kupującego, który będzie osobą fizyczną nieprowadzącą działalności gospodarczej. Nie można jednak wykluczyć okoliczności przeciwnych, w których łatwiejsza będzie sprzedaż lokalu usługowego (niemieszkalnego) niż lokalu mieszkalnego, w szczególności w przypadku, gdy potencjalnym kupującym będzie osoba prowadząca działalność gospodarczą (m.in. z uwagi na możliwość odliczenia podatku VAT, brak podatku od czynności cywilnoprawnych od transakcji nabycia lokalu, mniejszy zakres ochrony najemców w przypadku lokali usługowych).”

5. Część C AKII, Czynniki ryzyka, Ryzyko braku płynności inwestycji, otrzymuje nowe następujące brzmienie (podkreśleniem zaznaczono nowo dodany fragment):

“Inwestor obejmujący akcje Spółki ma następnie możliwość zbycia tych akcji, np. na podstawie cywilnoprawnej umowy sprzedaży. Po stronie inwestora pozostaje jednak znalezienie nabywcy na akcje. Spółka nie gwarantuje inwestorowi pomocy w znalezieniu takiego nabywcy. Istnieje ryzyko, że inwestorowi nie uda znaleźć się nabywcy na akcje, jak również ryzyko, że nie uzyska on ceny wyższej lub równej cenie po jakiej dokona nabycia akcji.”

6. Część C AKII, Czynniki ryzyka, Inne ryzyka, pkt 1, otrzymuje nowe następujące brzmienie (podkreśleniem zaznaczono zmieniony fragment):

***“1. Ryzyko wystąpienia okoliczności zewnętrznych, niezależnych od Emitenta, które mogą wpływać negatywnie na działalność Emitenta** – Emitent nie może zagwarantować, że wszystkie jego cele strategiczne, w tym cele projektu, zostaną osiągnięte. Istnieje szereg okoliczności, które nie są zależne od Emitenta, a mogą negatywnie rzutować na jego działalność. Dotyczy to w szczególności takich kwestii jak: zmieniające się preferencje najemców lokali, ewentualny spadek cen nieruchomości oraz rynkowych stawek czynszu najmu lokali, zmiany legislacyjne, które mogą ewentualnie ograniczać możliwość działania Emitenta (w porównaniu do stanu obecnego), niestabilność systemu podatkowego, zmieniające się otoczenie konkurencyjne, zmienne ceny energii elektrycznej, wzrost innych kosztów eksploatacyjnych, zmiany kursów walut, epidemie i pandemie chorób zakaźnych, wzrastające koszty działalności operacyjnej, w tym wzrost kosztów zatrudnienia i podwykonawców, wzrost inflacji oraz stóp procentowych, konflikty zbrojne (w tym wojna na Ukrainie), brak pozyskania dalszych środków finansowych na prowadzenie działalności, w tym w wyniku braku objęcia wszystkich Akcji Nowej Emisji.”*

Spółka koryguje fragment o “zmieniających się preferencjach najemców lokali”. Upřednio fragment ten odnosil się do preferencji najemców lokali mieszkalnych. Spółka dokonuje korekty z uwagi na to, że przedmiotem nabycia przez Spółkę mają być lokale niemieszkalne o charakterze usługowym (przystosowane do zakwaterowania osób i wynajmu krótkoterminowego i długoterminowego), a nie lokale mieszkalne.

7. W części F AKII, prawa inwestorów koryguje się nazwę dotychczasowej rubryki “Kluczowe prawa związane z akcjami serii C” na “Kluczowe prawa związane z Akcjami Nowej Emisji”.

Pozostałe postanowienia AKII pozostają bez zmian.

Komplementariusz Spółki postanawia jednocześnie przyjąć tekst jednolity AKII, uwzględniający zmiany dokonane na podstawie niniejszego aneksu nr 1, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszego aneksu.

25 października 2024 r.

W imieniu Więcej sp. z o.o. CFI 1 S.K.A.

Michał Walaskowski -
Członek Zarządu Więcej sp. z o.o. (komplementariusza)

Kamil Michalik -
Członek Zarządu Więcej sp. z o.o. (komplementariusza)

Adrian Gorzycki -
Członek Zarządu Więcej sp. z o.o. (komplementariusza)

Załącznik:

1. Tekst jednolity AKII.