

MARVIPOL
development



PROSPEKT PODSTAWOWY

CZWARTEGO PUBLICZNEGO
PROGRAMU EMISJI OBLIGACJI

MARVIPOL DEVELOPMENT S.A.



PROSPEKT PODSTAWOWY PROGRAMU EMISJI OBLIGACJI MARVIPOL DEVELOPMENT S.A.

NINIEJSZY PROSPEKT PODSTAWOWY („PROSPEKT”) ZOSTAŁ SPORZĄDZONY PRZEZ MARVIPOL DEVELOPMENT SPÓŁKĘ AKCYJNĄ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE, UL. PROSTA 32, 00 – 838 WARSZAWA, WPISANĄ DO REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO POD NUMEREM KRS: 0000534585 („EMITENT”, „SPÓŁKA”).

PROSPEKT ZOSTAŁ SPORZĄDZONY W ZWIĄZKU Z CZWARTĄ PUBLICZNĄ OFERTĄ EMISJI OBLIGACJI I DOPUSZCZENIEM DO OBROTU NA RYNKU REGULOWANYM CATALYST PROWADZONYM PRZEZ GIEŁDĘ PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH W WARSZAWIE S.A. („GPW”) OBLIGACJI NA OKAZIĘCIA O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ NIE WYŻSZEJ NIŻ 300.000.000,00 ZŁOTYCH („OBLIGACJE”).

OBLIGACJE BĘDĄ OFEROWANE W RAMACH OFERT PUBLICZNYCH. OBLIGACJE BĘDĄ EMITOWANE W SERIACH W RAMACH POWTARZAJĄCYCH SIĘ EMISJI ORAZ OFEROWANE NA WARUNKACH I ZGODNIE Z ZASADAMI OPISANYMI W NINIEJSZYM PROSPEKcie ORAZ OSTATECZNYCH WARUNKACH EMISJI. SZCZEGÓŁOWE INFORMACJE DOTYCZĄCE LICZBY EMITOWANYCH OBLIGACJI I WARUNKÓW OFERTY W RAMACH DANEJ SERII ORAZ TERMINÓW OTWARCIA I ZAMKNIĘCIA SUBSKRYPCJI ZAWIERAĆ BĘDĄ OSTATECZNE WARUNKI EMISJI. OSTATECZNE WARUNKI EMISJI ZOSTANĄ OPUBLIKOWANE NA STRONIE EMITENTA.

OFERTA PUBLICZNA OBLIGACJI NIE JEST KIEROWANA DO (I) JAKICHKOLWIEK OBYWATELI ROSYJSKICH LUB OSÓB FIZYCZNYCH ZAMIESZKAŁYCH W ROSJI, LUB JAKICHKOLWIEK OSÓB PRAWNYCH, PODMIOTÓW LUB ORGANÓW Z SIEDZIBĄ W ROSJI, PRZY CZYM OGRANICZENIE NIE MA ZASTOSOWANIA DO OBYWATELI PAŃSTWA CZŁONKOWSKIEGO, PAŃSTWA BĘDĄCEGO CZŁONKIEM EUROPEJSKIEGO OBSZARU GOSPODARCZEGO LUB SZWAJCARII ANI DO OSÓB FIZYCZNYCH POSIADAJĄCYCH ZEZWOLENIE NA POBYT CZASOWY LUB STAŁY W PAŃSTWIE CZŁONKOWSKIM, W PAŃSTWIE BĘDĄCYM CZŁONKIEM EUROPEJSKIEGO OBSZARU GOSPODARCZEGO LUB W SZWAJCARII, (II) JAKICHKOLWIEK OBYWATELI BIAŁORUSKICH LUB OSÓB FIZYCZNYCH ZAMIESZKAŁYCH NA BIAŁORUSI, LUB DOWOLNYCH OSÓB PRAWNYCH, PODMIOTÓW LUB ORGANÓW Z SIEDZIBĄ NA BIAŁORUSI, PRZY CZYM OGRANICZENIE NIE MA ZASTOSOWANIA DO OBYWATELI PAŃSTWA CZŁONKOWSKIEGO LUB OSÓB FIZYCZNYCH POSIADAJĄCYCH ZEZWOLENIE NA POBYT CZASOWY LUB STAŁY W PAŃSTWIE CZŁONKOWSKIM.

PROSPEKT SPORZĄDZONY ZOSTAŁ W FORMIE JEDNOLITEGO DOKUMENTU W ROZUMIENIU ART. 6 UST. 3 ROZPORZĄDZENIA PARLAMENTU EUROPEJSKIEGO I RADY (UE) 2017/1129 Z DNIA 14 CZERWCA 2017 R. W SPRAWIE PROSPEKTU, KTÓRY MA BYĆ PUBLIKOWANY W ZWIĄZKU Z OFERTĄ PUBLICZNĄ PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH LUB DOPUSZCZENIEM ICH DO OBROTU NA RYNKU REGULOWANYM ORAZ UCHYLENIA DYREKTYWY 2003/71/WE („ROZPORZĄDZENIE 2017/1129”) I USTAWY Z DNIA 29 LIPCA 2005 R. O OFERCIE PUBLICZNEJ I WARUNKACH WPROWADZANIA INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH DO ZORGANIZOWANEGO SYSTEMU OBROTU ORAZ O SPÓŁKACH PUBLICZNYCH („USTAWA O OFERCIE”). PROSPEKT ZOSTAŁ PRZYGOTOWANY NA PODSTAWIE ZAŁĄCZNIKA NR 6 ORAZ ZAŁĄCZNIKA NR 14 DO ROZPORZĄDZENIA DELEGOWANEGO KOMISJI (UE) 2019/980 Z DNIA 14 MARCA 2019 R. UZUPEŁNIAJĄCEGO ROZPORZĄDZENIE PARLAMENTU EUROPEJSKIEGO I RADY (UE) 2017/1129 W ODNIESIENIU DO FORMATU, TREŚCI, WERYFIKACJI I ZATWIERDZANIA PROSPEKTU, KTÓRY MA BYĆ PUBLIKOWANY W ZWIĄZKU Z OFERTĄ PUBLICZNĄ PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH LUB DOPUSZCZENIEM ICH DO OBROTU NA RYNKU REGULOWANYM, I UCHYLAJĄCE ROZPORZĄDZENIE KOMISJI (WE) NR 809/2004 („ROZPORZĄDZENIE 2019/980”), A TAKŻE W ODNIESIENIU DO WYMOGÓW INFORMACYJNYCH ORAZ ZGODNIE Z INNYMI PRZEPISAMI REGULUJĄCYMI RYNEK KAPITAŁOWY NA TERYTORIUM RZECZPOSPOLITEJ POLSKIEJ, W SZCZEGÓLNOŚCI Z USTAWĄ O OFERCIE.

INWESTOWANIE W OBLIGACJE ŁĄCZY SIĘ Z RYZYKIEM WŁAŚCIWYM DLA INSTRUMENTÓW RYNKU KAPITAŁOWEGO O CHARAKTERZE NIEUDZIAŁOWYM ORAZ RYZYKIEM ZWIĄZANYM Z DZIAŁALNOŚCIĄ GRUPY EMITENTA, A TAKŻE Z OTOCZENIEM, W KTÓRYM PROWADZĄ ONI DZIAŁALNOŚĆ. W SZCZEGÓLNOŚCI ZWRACA SIĘ UWAGĘ INWESTORÓW, IŻ OBLIGACJE NIE SĄ DEPOZYTAMI (LOKATAMI) BANKOWYMI I NIE SĄ OBJĘTE SYSTEMEM GWARANTOWANIA DEPOZYTÓW JAK RÓWNIEŻ, IŻ W PRZYPADKU NIEWYPŁACALNOŚCI EMITENTA SPOWODOWANEJ POGORSZENIEM SIĘ JEGO SYTUACJI FINANSOWEJ, W TYM UTRATĄ PŁYNNOŚCI PRZEZ EMITENTA LUB ZMIENIAJĄCĄ SIĘ SYTUACJĄ NA RYNKU KAPITAŁOWYM, CZĘŚĆ LUB CAŁOŚĆ ZAINWESTOWANEGO KAPITAŁU MOŻE ZOSTAĆ UTRACONA JAK RÓWNIEŻ INWESTORZY MOGĄ NIE OTRZYMAĆ ODSETEK PRZEWIDZIANYCH W OSTATECZNYCH WARUNKACH EMISJI. ZWRACA SIĘ RÓWNIEŻ UWAGĘ INWESTORÓW, IŻ WYCOFANIE SIĘ Z INWESTYCJI PRZED UPŁYWEM OKRESU, NA JAKI OBLIGACJE BĘDĄ WYEMITOWANE (TJ. PRZED DATĄ WYKUPU OBLIGACJI) MOŻE BYĆ UTRUDNIONE LUB NIEMOŻLIWE ZE WZGLĘDU NA RYZYKO OGRANICZENIA PŁYNNOŚCI LUB RYZYKO BRAKU PŁYNNOŚCI OBLIGACJI, (CZYLI MOŻLIWOŚCI ODSPRZEDAŻY OBLIGACJI), A CENA ZA ZBYWANE OBLIGACJE MOŻE ODBIEGAĆ OD ICH WARTOŚCI NOMINALNEJ LUB CENY NABYCIA. DODATKOWO ZWRACA SIĘ UWAGĘ INWESTORÓW NA POTRZEBĘ DYWERSYFIKACJI INWESTYCJI (PODZIAŁU POSIADANYCH ŚRODKÓW NA POSZCZEGÓLNE RODZAJE INWESTYCJI I EMITENTÓW) ORAZ WSKAZUJE SIĘ, ŻE INWESTYCJA WSZYSTKICH POSIADANYCH ŚRODKÓW W OBLIGACJE ZWIĘKSZA RYZYKO INWESTORA. POSZCZEGÓLNE RYZYKA ZWIĄZANE Z INWESTOWANIEM W OBLIGACJE ZOSTAŁY PRZEDSTAWIONE W CZĘŚCI II PROSPEKTU EMISJI OBLIGACJI: „CZYNNIKI RYZYKA”.

Firma inwestycyjna
Michael / Ström Dom Maklerski S.A.

Doradca Prawny
FORTON Legal Łańcucha i Wspólnicy Spółka Komandytowa

MICHAEL/STRÖM
DOM MAKLERSKI

FORTON
legal.

NINIEJSZY PROSPEKT ZOSTAŁ ZATWIERDZONY PRZEZ KOMISJĘ NADZORU FINANSOWEGO W DNIU 19 MARCA 2025 ROKU. TERMIN WAŻNOŚCI PROSPEKTU WYNOŚI 12 MIESIĘCY OD DNIA JEGO ZATWIERDZENIA, POD WARUNKIEM, ŻE ZOSTAŁ UZUPEŁNIONY STOSOWNYMI SUPLEMENTAMI WYMAGANYMI W ART. 23 ROZPORZĄDZENIA 2017/1129. OBOWIĄZEK UZUPEŁNIENIA PROSPEKTU W PRZYPADKU NOWYCH ZNACZĄCYCH CZYNNIKÓW, ISTOTNYCH BŁĘDÓW LUB ISTOTNYCH NIEDOKŁADNOŚCI NIE MA ZASTOSOWANIA GDY PROSPEKT STRACI WAŻNOŚĆ.

ZATWIERDZAJĄC PROSPEKT, KOMISJA NIE WERYFIKUJE ANI NIE ZATWIERDZA MODELU BIZNESOWEGO EMITENTA, METOD PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ORAZ SPOSOBU JEJ FINANSOWANIA. W POSTĘPOWANIU W SPRAWIE ZATWIERDZENIA PROSPEKTU OCENIE NIE PODLEGA PRAWDZIWOŚĆ ZAWARTYCH W TYM PROSPEKcie INFORMACJI, ANI POZIOM RYZYKA ZWIĄZANEGO Z PROWADZONĄ PRZEZ EMITENTA DZIAŁALNOŚCIĄ, ORAZ RYZYKA INWESTYCYJNEGO ZWIĄZANEGO Z NABYCIEM TYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH.



**PROSPEKT PODSTAWOWY PROGRAMU EMISJI OBLIGACJI
MARVIPOL DEVELOPMENT S.A.**

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO ZATWIERDZA NINIEJSZY PROSPEKT WYŁĄCZNIE JAKO SPEŁNIAJĄCY STANDARDY KOMPLETNOŚCI, ZROZUMIAŁOŚCI I SPÓJNOŚCI NAŁOŻONE ROZPORZĄDZENIEM (UE) 2017/1129, NIE DOTYCZY TO ŚCISŁOŚCI INFORMACJI ZAWARTYCH W PROSPEKCIE

PROSPEKT ZOSTAŁ SPORZĄDZONY ZGODNIE Z NAJLEPSZĄ WIEDZĄ I PRZY DOŁOŻENIU NALEŻYTEJ STARANNOŚCI, A ZAWARTE W NIM INFORMACJE SĄ ZGODNE ZE STANEM NA DZIEŃ JEGO ZATWIERDZENIA. MOŻLIWE JEST, ŻE OD CHWILI UDOSTĘPNIENIA PROSPEKTU DO PUBLICZNEJ WIADOMOŚCI ZAJDĄ ZMIANY DOTYCZĄCE SYTUACJI EMITENTA. W TAKIEJ SYTUACJI INFORMACJE O WSZELKICH ZDARZENIACH LUB OKOLICZNOŚCIACH, KTÓRE MOGŁYBY W SPOSÓB ZNACZĄCY WPŁYNAĆ NA OCENĘ OBLIGACJI, ZOSTANĄ PODANE DO PUBLICZNEJ WIADOMOŚCI W FORMIE SUPLEMENTU LUB SUPLEMENTÓW DO NINIEJSZEGO PROSPEKTU. OBOWIĄZEK UZUPEŁNIENIA PROSPEKTU W PRZYPADKU NOWYCH ZNACZĄCYCH CZYNNIKÓW, ISTOTNYCH BŁĘDÓW LUB ISTOTNYCH NIEDOKŁADNOŚCI NIE MA ZASTOSOWANIA GDY PROSPEKT STRACI WAŻNOŚĆ. PAPIERY WARTOŚCIOWE OBJĘTE PROSPEKTEM PODSTAWOWYM NIE BĘDĄ OFEROWANE POZA GRANICAMI RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ. PROSPEKT ANI PAPIERY WARTOŚCIOWE NIM OBJĘTE NIE BYŁY PRZEDMIOTEM REJESTRACJI, ZATWIERDZENIA LUB NOTYFIKACJI W JAKIMKOLWIEK PAŃSTWIE POZA GRANICAMI RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ, W SZCZEGÓLNOŚCI, ZGODNIE Z PRZEPISAMI ROZPORZĄDZENIA W SPRAWIE PROSPEKTU LUB AMERYKAŃSKIEJ USTAWY O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH.

CZĘŚĆ I – OGÓLNY OPIS PROGRAMU OFERTOWEGO	6
CZĘŚĆ II – CZYNNIKI RYZYKA.....	9
1. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA I JEGO GRUPY ORAZ OTOCZENIEM, W JAKIM EMITENT I GRUPA PROWADZĄ DZIAŁALNOŚĆ	9
2. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z PAPIERAMI WARTOŚCIOWYMI.....	17
CZĘŚĆ III – DOKUMENT REJESTRACYJNY	26
1. OSOBY ODPOWIEDZIALNE, INFORMACJE OSÓB TRZECICH, RAPORTY EKSPERTÓW ORAZ ZATWIERDZANIE PRZEZ WŁAŚCIWY ORGAN	26
2. BIEGLI REWIDENCI	29
3. CZYNNIKI RYZYKA	30
4. INFORMACJE O EMITENCIE.....	30
5. OGÓLNY ZARYS DZIAŁALNOŚCI	40
6. STRUKTURA ORGANIZACYJNA.....	67
7. INFORMACJE O TENDENCJACH	71
8. PROGNOZY LUB OSZACOWANIA ZYSKÓW	73
9. ORGANY ADMINISTRACYJNE, ZARZĄDZAJĄCE I NADZORCZE	74
10. GŁÓWNI AKCJONARIUSZE	79
11. INFORMACJE FINANSOWE DOTYCZĄCE AKTYWÓW I PASYWÓW EMITENTA, JEGO SYTUACJI FINANSOWEJ ORAZ ZYSKÓW I STRAT	81
12. DODATKOWE INFORMACJE	88
13. ISTOTNE UMOWY	90
14. DOSTĘPNE DOKUMENTY	104
CZĘŚĆ IV – DOKUMENT OFERTOWY	105
1. CEL, OSOBY ODPOWIEDZIALNE, INFORMACJE OSÓB TRZECICH, RAPORTY EKSPERTÓW ORAZ ZATWIERDZANIE PRZEZ WŁAŚCIWY ORGAN	105
1.1. WSKAZANIE WSZYSTKICH OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA PRZEKAZANE W DOKUMENCIE OFERTOWYM INFORMACJE LUB ICH CZĘŚCI	105
2. CZYNNIKI RYZYKA	105
3. PODSTAWOWE INFORMACJE.....	106
4. INFORMACJE O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH STANOWIĄCYCH PRZEDMIOT OFERTY PUBLICZNEJ LUB DOPUSZCZENIA DO OBROTU.....	107
5. WARUNKI OFERTY PUBLICZNEJ PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	128
6. DOPUSZCZENIE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH DO OBROTU I USTALENIA DOTYCZĄCE OBROTU	141
7. DODATKOWE INFORMACJE	143
WYKAZ SKRÓTÓW	145
WYKAZ ODESŁAŃ	153
ZAŁĄCZNIKI.....	155
1. ZAŁĄCZNIK. STATUT EMITENTA	155

PROSPEKT EMISYJNY

2. ZAŁĄCZNIK. UCHWAŁA DOTYCZĄCA USTANOWIENIA PROGRAMU EMISJI OBLIGACJI	179
3. ZAŁĄCZNIK. FORMULARZ PODSTAWOWYCH WARUNKÓW EMISJI	180
4. ZAŁĄCZNIK. FORMULARZ OSTATECZNYCH WARUNKÓW EMISJI.....	208

CZĘŚĆ I – OGÓLNY OPIS PROGRAMU OFERTOWEGO

Niniejszy opis czwartego Programu Emisji Obligacji („**Program**”) stanowi ogólny opis programu ofertowego w rozumieniu art. 25 ust. 1 lit. b Rozporządzenia Delegowanego. Opis zawiera podsumowanie podstawowych parametrów Programu i jest oparty na treści Prospektu, uchwały Zarządu Emitenta z dnia 21 stycznia 2025 r. w sprawie ustalenia czwartego Programu Emisji Obligacji Publicznych o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 300.000.000 (trzysta milionów) złotych oraz powinien być czytany z pozostałymi częściami Prospektu oraz wszelkimi suplementami do niego, jak również z odpowiednimi Ostatecznymi Warunkami Emisji Danej Serii Obligacji.

Emitent	Marvipol Development Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie
Identyfikator podmiotu prawnego emitenta (LEI)	259400I0C8HBAHH0Y245
Strona Internetowa	www[.]marvipol[.]pl
Opis Programu	Program Emisji Obligacji na okaziciela ustanowiony na podstawie uchwały Zarządu Emitenta z dnia 21 stycznia 2025 r. w sprawie ustalenia Czwartego Programu Emisji Obligacji Publicznych.
Wielkość Programu	W ramach Programu Emisji Obligacji mogą zostać wyemitowane Obligacje o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 300.000.000 złotych (trzysta milionów złotych).
Firma Inwestycyjna	Michael / Ström Dom Maklerski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie.
Sposób sprzedaży	Obligacje będą oferowane w ramach ofert publicznych. Obligacje będą emitowane w seriach w ramach powtarzających się emisji. Informacja o szczegółowych parametrach Obligacji oferowanych do objęcia zostanie podana w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.
Informacja o rodzajach inwestorów, do których kierowana jest Oferta	Oferta będzie skierowana do: Inwestorów Indywidualnych oraz Inwestorów Instytucjonalnych.
Cena Emisyjna	Cena emisyjna jednej Obligacji emitowanej w ramach Programu ustalana będzie przez Emitenta odrębnie dla każdej serii Obligacji i zostanie przedstawiona w odpowiednich Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.

	Ostateczna Cena Emisyjna jednej Obligacji nie będzie wyższa niż cena maksymalna wynosząca 110% wartości nominalnej jednej Obligacji.
Waluta	Walutą emitowanych Obligacji będzie złoty polski (zł, PLN).
Forma Obligacji	Obligacje będą papierami wartościowymi na okaziciela. Obligacje nie będą miały formy dokumentu i będą zdematerializowane. Obligacje zostaną zarejestrowane w KDPW oraz zostanie im nadany kod ISIN. Prawa z Obligacji powstaną w chwili zapisu Obligacji na rachunkach papierów wartościowych lub na rachunkach zbiorczych albo w dniu zapisania w ewidencji osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie.
Zabezpieczenie Obligacji	Obligacje będą emitowane jako papiery wartościowe niezabezpieczone.
Świadczenie z Obligacji	Spełnienie przez Emitenta świadczeń z tytułu odsetek będzie następowało w datach płatności odsetek (Dniach Płatności Odsetek), określonych oddzielnie dla każdej serii Obligacji. Okres odsetkowy to okres, za który naliczane są odsetki od wartości nominalnej Obligacji. Po upływie ostatniego okresu odsetkowego Obligacje nie będą oprocentowane.
Oprocentowanie Obligacji	Oprocentowanie Obligacji zostanie określone oddzielnie dla każdej serii Obligacji. Oprocentowanie może zostać ustalone jako stałe lub jako zmienne w oparciu o stopę procentową WIBOR lub inną stopę procentową, która może zastąpić powyższą stopę procentową dla depozytów denominowanych w złotych. Informacja o nominalnej stopie procentowej zostanie przedstawiona w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.
Wykup Obligacji	Okres zapadalności Obligacji zostanie określony oddzielnie dla każdej serii Obligacji. Okres zapadalności dla każdej serii Obligacji podany zostanie w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji. Wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę kwoty pieniężnej w wysokości wartości nominalnej Obligacji.
Wcześniejszy wykup Obligacji	Natychmiastowy Wykup Obligacji – Niezależnie od postanowień zawartych w Podstawowych Warunkach Emisji Obligacji w przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji. Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi w części, w jakiej przewidują świadczenia pieniężne także w przypadku

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

Emitent jest uprawniony do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji na zasadach określonych w pkt. 12. Podstawowych Warunków Emisji Obligacji Podstawowych Warunków Emisji Obligacji.

Obligatariusz ma prawo żądać wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego Obligacji na zasadach określonych w pkt. 11 Podstawowych Warunków Emisji.

Status Obligacji

Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, nie mającym postaci dokumentu w rozumieniu art. 8 Ustawy o Obligacjach, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Podstawowych Warunkach Emisji oraz Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji, w sposób i terminach tam określonych.

**Opodatkowanie
Obligacji**

Inwestorzy powinni zwrócić uwagę na to, że przepisy podatkowe Rzeczypospolitej Polskiej, a także państw, w których inwestorzy są rezydentami podatkowymi, mogą nakładać podatki na przychody osiągnięte przez inwestorów z tytułu posiadania Obligacji lub nakładać na inwestorów obowiązki informacyjne związane z posiadaniem Obligacji.

Konieczność zapłacenia podatku od przychodów z Obligacji osiągniętych przez inwestora może spowodować, że zysk inwestora z inwestycji w Obligacje będzie niższy niż zakładany. Ponadto, niewykonanie obowiązków informacyjnych nakładanych na inwestora przez właściwe przepisy prawa, może spowodować nałożenie na inwestora sankcji przewidzianej przez te przepisy.

**Notowanie i dopuszczenie
do obrotu**

Emitent zamierza wystąpić do GPW z wnioskiem o dopuszczenie, a następnie o wprowadzenie obligacji do obrotu na Catalist.

**Ograniczenia
oferowania**

Papiery wartościowe objęte Prospektem nie będą oferowane poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej. Prospekt ani papiery wartościowe nim objęte nie były przedmiotem rejestracji, zatwierdzenia lub notyfikacji w jakimkolwiek państwie poza Rzeczpospolitą Polską. Każdy inwestor zamieszkały bądź mający siedzibę poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej powinien

zapoznać się z przepisami prawa polskiego oraz przepisami praw innych państw, które mogą się do niego stosować. Oferta publiczna obligacji objętych Prospektem nie jest kierowana do jakichkolwiek:

- obywateli rosyjskich lub osób fizycznych zamieszkałych w Rosji, lub jakichkolwiek osób prawnych, podmiotów lub organów z siedzibą w Rosji, przy czym ograniczenie nie ma zastosowania do obywateli państwa członkowskiego, państwa będącego członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub Szwajcarii ani do osób fizycznych posiadających zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w państwie członkowskim, w państwie będącym członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub w Szwajcarii,

- obywateli białoruskich lub osób fizycznych zamieszkałych na Białorusi, lub dowolnych osób prawnych, podmiotów lub organów z siedzibą na Białorusi, przy czym ograniczenie nie ma zastosowania do obywateli państwa członkowskiego lub osób fizycznych posiadających zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w państwie członkowskim.

CZĘŚĆ II – CZYNNIKI RYZYKA

1. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA I JEGO GRUPY ORAZ OTOCZENIEM, W JAKIM EMITENT I GRUPA PROWADZĄ DZIAŁALNOŚĆ

1.1. RYZYKO ZMNIEJSZENIA DOSTĘPNOŚCI KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH

Popyt na rynku mieszkaniowym jest w znacznym stopniu uzależniony od dostępności kredytów mieszkaniowych i zdolności do ich obsługi. Spadek dostępności tych kredytów mógłby negatywnie wpłynąć na sprzedaż mieszkań przez Grupę i w konsekwencji wielkość przychodów Grupy.

W 2022 roku dostępność kredytów hipotecznych drastycznie się obniżyła. Za spadek ilości udzielanych kredytów hipotecznych, w głównej mierze odpowiedzialna była seria podwyżek stóp procentowych zapoczątkowana w 2021 r. oraz rekomendacja S Komisji Nadzoru Finansowego z marca 2022 r., która nakazała bankom obliczanie zdolności kredytowej przy oprocentowaniu powiększonym o 5 punktów procentowych. Znowelizowana rekomendacja S (w lutym 2023 roku) spowodowała, iż banki mogą już stosować niższy bufor 2,5%, ale tylko w przypadku niektórych kredytów. Spadek dostępności kredytów miał przełożenie na słabsze wyniki sprzedaży mieszkań przez Grupę w 2022 r., gdzie zawarto 207 umów wobec 376 umów w 2021 r.

Rok 2023 był okresem stabilizacji stóp procentowych, a dokonane przez RPP we wrześniu i październiku 2023 r., obniżki stóp procentowych, a także wzrost wynagrodzeń, spowodowały zwiększenie zdolności kredytowej. Ponadto, Rządowy projekt „Bezpieczny kredyt 2%”, wprowadzony z dniem 1 lipca 2023 roku, dodatkowo pobudził aktywność na rynku kredytów mieszkaniowych, przekładając się na znaczącą odbudowę popytu na rynku nieruchomości, a tym samym zwiększając zainteresowanie ofertą deweloperów. W przypadku Grupy Emitenta przełożyło się to na wzrost sprzedaży do 661 lokali w 2023 r. w porównaniu do 207 lokali w 2022 r.

W 2024 r. Grupa sprzedała 430 lokali, wobec 661 umów w poprzednim roku. Czynniki wpływającymi na słabsze rok do roku wyniki sprzedaży były: brak kontynuacji rządowych programów wsparcia kredytobiorców oraz wciąż wysokie stopy procentowe. Pomimo tego Grupa doświadcza stabilnego popytu na lokale ze strony klientów gotówkowych oraz finansujących zakup standardowym kredytem hipotecznym.

Na Datę Prospektu nie jest możliwe do przewidzenia, czy dostępność kredytów mieszkaniowych będzie na podobnym poziomie jak w poprzednich okresach, a rządowe programy dotyczące wsparcia w nabyciu mieszkań będą kontynuowane w przyszłości.

Emitent szacuje, że większość sprzedawanych przez niego mieszkań jest finansowana przez nabywców z wykorzystaniem kredytów hipotecznych.

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

1.2. RYZYKO ZWIĄZANE Z KONFLIKTEM ZBROJNYM NA TERENIE UKRAINY

Pod koniec lutego 2022 r. nastąpiła inwazja wojsk rosyjskich na terenie Ukrainy, kraju sąsiadującego z Polską. W wyniku konfliktu państwa europejskie, USA, Australia oraz część krajów azjatyckich (m.in. Japonia, Korea Południowa, Singapur) nałożyły sankcje finansowe i handlowe na Rosję oraz częściowo na Białoruś. W wyniku tego, wymiana handlowa z tymi krajami oraz Ukrainą, która jest w stanie wojny, uległa załamaniu. Według danych Eurostatu w 2021 r. udział Rosji, Ukrainy i Białorusi w polskim imporcie wyniósł odpowiednio 5,7%, 1,5% oraz 0,5%, a w 2023 wymiana z Rosją i Białorusią spadła o ponad połowę (poniżej 2% dla Rosji oraz 0,2% dla Białorusi). Głównymi produktami importowanymi z tych krajów są: drewno, produkty chemiczne (Białoruś), półprodukty z żelaza i stali, produkty roślinne (Ukraina), surowce energetyczne, stal, metale przemysłowe (Rosja). W wyniku tego, występowały krótkoterminowe braki tych produktów oraz nastąpił gwałtowny wzrost cen niektórych z tych dóbr. Duża część tych produktów jest wykorzystywana w branży budownictwa, co miało wpływ na wzrost kosztów wykonawstwa inwestycji Grupy. Wzrost cen materiałów ma także wpływ na ofertowanie umów generalnego wykonawstwa dla nowych projektów Grupy (wzrost cen budowy o ok. 1000-1500 zł / m² od czasu wybuchu konfliktu).

Na Dzień Prospektu Grupa nie odnotowała opóźnień w realizacji inwestycji w związku z wpływem wojny w Ukrainie na polski rynek pracy.

Spółka ani podmioty wchodzące w skład jej Grupy Kapitałowej nie są, według wiedzy Spółki, stronami umów i porozumień z podmiotami zarejestrowanymi w Ukrainie, Białorusi lub Rosji lub mającymi istotne powiązania gospodarcze z ww. krajami.

W ocenie Zarządu Spółki sytuacja w Ukrainie może pośrednio wpływać na działalność segmentu deweloperskiego Grupy poprzez m.in.:

- sytuację gospodarczą w Polsce,
- sytuację na rynkach finansowych i m.in. koszty finansowania działalności Grupy,
- sytuację na rynku surowców, w tym surowców energetycznych, wpływających m.in. na koszty realizacji projektów deweloperskich,
- sytuację na rynku pracy w Polsce, w tym potencjalne zmiany w dostępności pracowników w sektorze usług budowlanych,

W ocenie Zarządu Spółki sytuacja w Ukrainie może pośrednio wpływać na działalność segmentu magazynowego Grupy poprzez m.in.:

- sytuację na rynkach finansowych i m.in. koszty finansowania działalności Grupy,
- sytuację gospodarczą w Polsce i jej wpływ na popyt na powierzchnie magazynowe,
- sytuację na rynku pracy w Polsce, w tym potencjalne zmiany w dostępności pracowników w sektorze usług budowlanych,
- sytuację na rynku surowców, w tym surowców energetycznych.
- ocenę atrakcyjności inwestycyjnej Polski i jej rynku magazynowego przez inwestorów zagranicznych.

W ocenie Zarządu Spółki wojna w Ukrainie może pośrednio wpływać na działalność segmentu pozostałych aktywów nieruchomościowych Grupy poprzez m.in.:

- nastroje konsumenckie oraz sytuację gospodarczą, wpływającą m.in. na popyt na usługi hotelowe,
- sytuację na rynku surowców energetycznych i jej wpływ m.in. na ceny energii w Polsce,

Opisane powyżej czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową Grupy Emitenta. Powyższe ryzyko nie zmaterializowało się do tej pory.

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

1.3. RYZYKO SPADKU CEN MIESZKAŃ

Decyzje podejmowane przez Emitenta muszą uwzględniać stosunkowo długi horyzont czasowy dla każdej inwestycji, jak również znaczące wahania cen sprzedaży lokali w trakcie trwania projektów.

Czynniki te mogą wywrzeć znaczący wpływ na rentowność Emitenta i jego potrzeby finansowe. Poziom cen kształtowany jest pod wpływem relacji podaży i popytu, na który oddziałuje m.in. siła nabywcza potencjalnych klientów oraz dostępna wysokość kosztów finansowania zakupu lokali. Spadek cen mieszkań może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta.

Rynek nieruchomości zwykle reaguje z opóźnieniem w porównaniu do innych klas aktywów i ewentualne spadki cen mieszkań mogą być widoczne dopiero w dłuższej perspektywie. Emitent obecnie nie przewiduje przeceny w prowadzonych przez siebie inwestycjach (okresowe promocje cenowe na wybrane lokale Emitent traktuje jako operacyjny element marketingu), choć w przypadku potencjalnie utrzymującej się tendencji spadkowej cen na rynku mieszkaniowym, może być zmuszony do korekty swoich cenników, aby jego oferta pozostała konkurencyjna na rynku.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysoką, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwa zaistnienia tego ryzyka jako średnie. Powyższy czynnik ryzyka nie zmaterializował się w sposób istotny dla Emitenta w przeszłości.

1.4. RYZYKO ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ PROJEKTÓW DEWELOPERSKICH

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

Z uwagi na długi czas realizacji inwestycji i znaczne zaangażowanie kapitałowe projekty te obarczone są wieloma istotnymi czynnikami ryzyka. Do nich zaliczyć można zarówno czynniki atmosferyczne (np. przedłużająca się zima) jak również m.in.: nieuzyskanie pozwoleń zawierających warunki, zgodne z planami Grupy, opóźnienia w zakończeniu budowy, wzrost kosztów powyżej poziomu założonego w budżecie inwestycji, spowodowany niekorzystnymi warunkami pogodowymi, niewypłacalnością wykonawców, niedoborem materiałów lub sprzętu budowlanego, trudności techniczne, brak możliwości uzyskania pozwoleń umożliwiających oddanie budynku lub budynków do użytkowania lub innych wymaganych pozwoleń czy też zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów. Ryzyko może zrealizować się również w przypadku wystąpienia czynnika ludzkiego, np. błędy projektowe czy błędy w procedurach.

Wystąpienie któregośkolwiek z powyższych zdarzeń może spowodować opóźnienia w zakończeniu projektu deweloperskiego, nieodpowiednią jakość zrealizowanych prac budowlanych, wzrost kosztów lub utratę przychodów z takiego projektu, a w efekcie nieosiągnięcie przez nieruchomość zakładanej

w planie wartości. W skrajnych przypadkach oba czynniki ryzyka mogą doprowadzić do nieukończenia inwestycji. Wszystko to z kolei może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta.

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

1.5. RYZYKO ZWIĄZANE Z KORZYSTANIEM PRZEZ EMITENTA I JEGO GRUPĘ KAPITAŁOWĄ Z FINANSOWANIA DŁUŻNEGO

Emitent oraz Grupa Kapitałowa Emitenta korzysta z zewnętrznego finansowania dłużnego: emisji obligacji oraz kredytów bankowych.

W związku z korzystaniem przez Emitenta i jego podmioty zależne z zewnętrznego finansowania dłużnego, naruszenie postanowień lub innych zobowiązań umownych zawartych w umowach i warunkach emisji dotyczących finansowania zewnętrznego, może skutkować negatywną zmianą warunków udzielonego finansowania, w tym podwyższeniem wysokości oprocentowania, odmową dalszego finansowania i żądaniem natychmiastowej spłaty udzielonego finansowania, bądź skorzystaniem z udzielonych zabezpieczeń w przypadku zawartych umów kredytowych. Istnieje ryzyko, że Emitent i jego podmioty zależne mogą nie mieć możliwości odnowienia, spłaty lub refinansowania zadłużenia w terminie jego zapadalności.

Utrudnienia lub okresowy brak możliwości w pozyskaniu finansowania dłużnego przez Emitenta i jego podmioty zależne, wzrost kosztów odsetkowych takiego finansowania lub niezdolność do pozyskania kapitału na akceptowalnych ekonomicznie warunkach, wpływające negatywnie na działalność operacyjną, a tym samym na wyniki finansowe, mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność Emitenta i jego podmiotów zależnych, ich sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysoką, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwa zaistnienia tego ryzyka jako niskie. Wskazane ryzyko nie materializowało się w przeszłości. Emitent wskazuje, że działalność Grupy Emitenta jest mocno uzależniona od możliwości i warunków pozyskania finansowania dłużnego. Jest to czynnik specyficzny dla branży, w której Emitent prowadzi działalność.

Informacja dotycząca zadłużenia Emitenta w poszczególnych okresach sprawozdawczych (objętych Historycznymi Informacjami Finansowymi) została zaprezentowana w pkt 4.1.7 Prospektu.

1.6. RYZYKO ZWIĄZANE ZE ZMIANĄ KOSZTÓW BUDOWY ORAZ ZALEŻNOŚCIĄ GRUPY KAPITAŁOWEJ OD WYKONAWCÓW ROBÓT BUDOWLANYCH

Grupa zawiera umowy, w których kwoty wynagrodzenia dla wykonawców, zleceniobiorców są konkretnie określone i pozwalają na całkowite zakończenie realizowanych inwestycji zgodnie z przyjętymi przez Grupę budżetami. Ryzyko zmian cen w tych kontraktach leży po stronie wykonawców, zleceniobiorców i jedynie za zgodą Grupy kwota ich wynagrodzenia może ulec zmianie. Niemniej Grupa

narażona jest na ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy oraz zależnością Grupy od wykonawców robót budowlanych. Należy mieć na uwadze, że każdy znaczny wzrost kosztów może negatywnie wpłynąć na rentowność projektów Grupy, co z kolei może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta, a w konsekwencji w skrajnym scenariuszu przełożyć się na przesunięcie lub brak możliwości spełnienia świadczeń z Obligacji. W ostatnich dwóch latach Grupa obserwuje istotny wzrost cen materiałów budowlanych na prowadzonych przez Grupę inwestycjach oraz przy planowaniu budżetów przyszłych inwestycji.

Grupa w celu dywersyfikacji ryzyka wypłacalności generalnego wykonawcy współpracuje z kilkoma sprawdzonymi podmiotami jak: Alstal Grupa Budowlana, Techbau sp. z o.o., Adamietz sp. z o.o., Karmar S.A., W tej sytuacji w przypadku dużego obciążenia pracami budowlanymi jednego z wykonawców pozostali mogą rozpocząć realizację kolejnego projektu. Dynamiczny rozwój Grupy powoduje konieczność poszukiwania i weryfikacji nowych firm wykonawczych. Istnieje ryzyko związane z terminowością realizacji prac oraz ich jakością.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie. Powyższy czynnik ryzyka zmaterializował się u Emitenta w przeszłości, ale nie miało to istotnego wpływu na działalność Emitenta.

1.7. RYZYKO ZWIĄZANE ZE SPRZEDAŻĄ PROJEKTÓW MAGAZYNOWYCH

Pomimo posiadania większościowego udziału w projektach magazynowych Grupa uzależniona jest od dobrej współpracy z Grupą Panattoni, będącą deweloperem powierzchni magazynowych, która aktywnie uczestniczy na każdym etapie procesu (tj. wybór lokalizacji projektu, zakup gruntu, uzyskanie stosownych pozwoleń administracyjnych, pozyskiwania najemców oraz ostatecznej sprzedaży projektów magazynowych). Pogorszenie lub zerwanie współpracy z tym partnerem mogłoby przełożyć się na zmniejszenie przewidywanych wpływów ze sprzedaży projektów, a w konsekwencji przełożyć się na ograniczenie możliwości spełnienia świadczeń z Obligacji. Czynniki makroekonomiczne oraz wojna w Ukrainie powodują, że procesy decyzyjne w zakresie inwestycyjnego nabycia projektów magazynowych przebiegają obecnie znacznie wolniej, przez co na rynku obserwuje się zmniejszoną liczbę transakcji sprzedaży magazynów. Długotrwały proces sprzedaży projektów magazynowych wiąże się również z możliwością negocjacji ceny sprzedaży. Brak transakcji sprzedaży projektów magazynowych lub sprzedaż w niższej niż zakładano cenie może przełożyć się na ograniczenie możliwości spełnienia świadczeń z Obligacji.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnie, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie. Powyższy czynnik ryzyka nie zmaterializował się w sposób istotny dla Emitenta w przeszłości.

1.8. RYZYKO WYNIKAJĄCE Z KONCENTRACJI DZIAŁALNOŚCI GRUPY NA WARSZAWSKIM RYNKU MIESZKANIOWYM

Obecnie większość aktywów Grupy wykorzystywanych jest do realizacji projektów mieszkaniowych w Warszawie. Taka koncentracja powoduje uzależnienie się od koniunktury na rynku warszawskim, w konsekwencji czego Grupa Emitenta musi konkurować z dużą ilością podmiotów gospodarczych krajowych jak i zagranicznych obsługujących rynek deweloperski. W efekcie czego w krótkim i średnim horyzoncie czasowym, przychody i zyski generowane przez Grupę będą uzależnione od sytuacji na stołecznym, największym w Polsce, rynku mieszkaniowym. Wielość konkurencyjnych inwestycji mieszkaniowych może mieć wpływ na obniżenie przychodów Grupy Emitenta. Przełożyć się to może w sposób bezpośredni na wynik finansowy oraz perspektywy rozwoju Grupy Emitenta w przyszłości, a także, w konsekwencji, na zdolność do wykonywania zobowiązań z Obligacji.

Równocześnie znajomość otoczenia rynkowego, know-how i doświadczenie zdobyte podczas kilkudziesięciu lat działalności na warszawskim rynku nieruchomości są jedną z najmocniejszych stron Grupy.

W celu dywersyfikacji ryzyka biznesowego Grupa jest również obecna we Wrocławiu, Trójmieście i Kołobrzegu. Ponadto, prowadzi działalność w segmencie magazynowym w całym kraju.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie. Powyższy czynnik ryzyka nie zmaterializował się w sposób istotny dla Emitenta w przeszłości.

1.9. RYZYKO ZWIĄZANE Z MOŻLIWOŚCIĄ NABYCIA KOLEJNYCH GRUNTÓW

Rozwój Grupy w istotnym stopniu zależy od zdolności pozyskiwania atrakcyjnych terenów pod nowe projekty deweloperskie po konkurencyjnych cenach oraz ich właściwego wykorzystania. W przyszłości pozyskanie gruntów w celu realizacji projektów deweloperskich może być trudniejsze lub bardziej kosztowne niż dotychczas z przyczyn takich jak: silna konkurencja na rynku nieruchomości, czasochłonny proces uzyskiwania pozwoleń administracyjnych i innych niezbędnych decyzji, zgód i pozwoleń, brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ograniczona dostępność terenów z odpowiednią infrastrukturą. Powyższe czynniki mogą mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta, a w konsekwencji na możliwość spełnienia świadczeń z Obligacji.

Emitent aktywnie penetruje rynek nieruchomości na rynku warszawskim oraz innych lokalnych rynkach, na których prowadzi oraz może w przyszłości prowadzić projekty deweloperskie i analizuje na bieżąco ofertę rynkową. Obecny bank ziemi Emitenta opiewa na ok. 2.000 lokali (ok. 100 tys. m² PUM/PUU), co zapewnia Emitentowi ciągłość oferty przez najbliższe 3 lata. W przyszłości nie można jednak wykluczyć ryzyka trudności w zaopatrzeniu Grupy w odpowiednią ilość gruntów w dobrych lokalizacjach, które zagwarantują płynną działalność i stały rozwój.

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

1.10. RYZYKO ZWIĄZANE Z PROWADZENIEM NAJMU DŁUGO-, ŚREDNIO- I KRÓTKOTERMINOWEGO W OBIEKCIE ROYAL TULIP WARSAW APARTMENTS

Grupa oferuje usługi najmu długo, średnio i krótkoterminowego w obiekcie Royal Tulip Warsaw Apartments (część projektu Unique Tower). Przychody w tej działalności uzależnione są od poziomu obłożenia obiektu).

Na dzień zatwierdzenia Prospektu jedna ze spółek zależnych Grupy jest stroną umów najmu oraz dzierżawy 312 mieszkań znajdujących się części projektu Unique Tower. Umowy dotyczą wynajmu oraz dzierżawy sprzedanych mieszkań, w większości przypadków na okres 10 lat, w trakcie których wynajmujący ma prawo do otrzymywania stałego czynszu. Tym samym w przypadku niskiego obłożenia istnieje ryzyko wygenerowania przychodów, które mogą nie pokryć zobowiązań z tytułu najmu.

W momencie przekazania nabywcom wykończonych i wyposażonych lokali, rozpoczyna się okres najmu lub dzierżawy mieszkań przez Grupę. Transakcja ujmowana jest jako sprzedaż i leasing zwrotny. Zgodnie z polityką rachunkowości Grupy, z uwzględnieniem standardów MSSF 15 i MSSF 16, część wyniku jest rozpoznawana po przekazaniu lokalu w stanie deweloperskim, część po przekazaniu wykończonego i wyposażonego lokalu, a część ujmowana jest w bilansie i będzie wpływać na wynik Grupy przez cały okres najmu lub dzierżawy. W odniesieniu do zatrzymanego prawa do użytkowania mieszkań występuje obowiązek ujęcia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy aktywów oraz zobowiązań z tytułu leasingu. Na dzień 30 września 2024 r. przedmiotem leasingu były 312 przekazane lokale, z których na moment pierwszego ujęcia Grupa rozpoznała prawo do użytkowania aktywów z tytułu leasingu w kwocie 59 951 tys. zł oraz zobowiązanie z tytułu leasingu w kwocie 70 963 tys. zł.

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

1.11. RYZYKO ZWIĄZANE Z PŁYNNOŚCIĄ PRZEZ NIEDOPASOWANIE TERMINÓW ZAPADALNOŚCI AKTYWÓW I PASYWÓW

Emitent jest narażony na ryzyko płynności w wyniku niedopasowania terminów zapadalności aktywów i pasywów. Poniższa tabela prezentuje zestawienie terminów zapadalności / wymagalności aktywów i pasywów Emitenta według stanu na dzień 30 września 2024 r. (w tys. PLN):

Zobowiązania (według umownych terminów wymagalności) na dzień 30.09.2024 r. (w tys. zł)	do 1 roku	do 2 lat	do 3 lat	do 4 lat	do 5 lat	powyżej 5 lat	Nieokreślone	Razem
Zobowiązania z tyt. kredytów i pożyczek	350	15 533		9 182	0	0	0	25 065
Zobowiązania z tytułu obligacji	143 906	102 280	50 587	156 622		0	0	453 395
Zobowiązania z tytułu leasingu	6 850	7 722	7 889	8 965	9 780	42 836	0	84 042
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	54 488	0	0	0	0	0	7 578	62 066
Rezerwy oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego	0	0	0	0	0	0	29 294	29 294
Przychody przyszłych okresów (zaliczki od klientów)	397 767	0	33 763	0	0	0	0	431 530
Zobowiązania razem	603 361	125 535	92 239	174 769	9 780	42 836	36 872	1 085 392

Aktywa (według oczekiwanych terminów wymagalności) na dzień 30.09.2024 r. (w tys. zł)	do 1 roku	do 2 lat	do 3 lat	do 4 lat	do 5 lat	powyżej 5 lat	Nieokreślone	Razem
Aktywa razem	951 868	141 244	313 627	100 418	73 484	0	172 539	1 753 180
Luka płynności netto	348 507	15 709	221 388	-74 351	63 704	-42 836	135 667	667 788
Skumulowana luka płynności netto	348 507	364 216	585 604	511 253	574 957	532 121	667 788	667 788

Źródło: Emitent

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

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

2. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z PAPIERAMI WARTOŚCIOWYMI

2.1. RYZYKO OPÓŹNIENIA, NIEWYKONANIA W CAŁOŚCI LUB CZĘŚCI ZOBOWIĄZAŃ Z OBLIGACJI

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

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

W wypadku niewypłacalności Emitenta oraz w wypadku jego upadłości lub restrukturyzacji obligatariusz może nie odzyskać całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje. Emitent może stać się niewypłacalny, jeżeli utraci zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych, albo gdy jego zobowiązania pieniężne, będą przekraczać wartość jego majątku. W sytuacji niewypłacalności może zostać ogłoszona upadłość Emitenta. W takiej sytuacji spłata jego zobowiązań,

a w tym zobowiązań z Obligacji będzie podlegała regulacjom Prawa Upadłościowego. Przepisy te uniemożliwiają również skuteczną realizację przez Obligatariuszy uprawnień do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji. Skutkiem ogłoszenia upadłości Emitenta będzie natychmiastowa wymagalność jego zobowiązań, w tym zobowiązań z Obligacji. Wierzyciele będą zaspokajani na zasadach i w kolejności wskazanej w przepisach Prawa Upadłościowego. Zgodnie z tymi przepisami, wierzytelności z Obligacji będą zaspokajane po zaspokojeniu m.in. kosztów postępowania upadłościowego, należności pracowników powstałych przed ogłoszeniem upadłości, składek na ubezpieczenie społeczne za trzy ostatnie lata przed ogłoszeniem upadłości.

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

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

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

Powyższy czynnik ryzyka dotychczas nie zmaterializował się dla działalności Emitenta, nie występowały w przeszłości opóźnienia w spłacie zobowiązań wynikających z wyemitowanych obligacji przez Emitenta lub Podmiotów z Grupy Emitenta. Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako wysokie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.2. RYZYKO ZWIĄZANE Z MOŻLIWOŚCIĄ TZW. „ROLOWANIA OBLIGACJI”

Emitent nie wyklucza możliwości rozliczenia w części lub w całości istniejących zobowiązań z tytułu Obligacji ze środków pozyskanych z nowych emisji obligacji (rolowanie obligacji) w ramach Programu. Istnieje ryzyko, że obligacje nowej serii w ramach Programu nie zostaną objęte, co może powodować konieczność wykupu istniejących Obligacji poprzez zapłatę kwoty wykupu na rzecz Obligatariuszy. Brak możliwości refinansowania zadłużenia na korzystnych warunkach w terminie zapadalności zobowiązań może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta i zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji.

Na Dzień Prospektu Emitent ocenia zarówno prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu oraz jego istotność jako średnie, gdyż w przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta byłaby dość znacząca.

2.3. RYZYKO ZWIĄZANE Z BRAKIEM ZABEZPIECZENIA OBLIGACJI

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

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

2.4. RYZYKO ZWIĄZANE ZE SPOSOBEM OBLICZANIA STOPY BAZOWEJ OBLIGACJI I JEGO EWENTUALNĄ ZMIANĄ

Zgodnie z Rozporządzeniem o Wskaźnikach Referencyjnych, wskaźnikiem referencyjnym jest, między innymi, dowolny indeks stanowiący odniesienie do określenia kwoty przypadającej do zapłaty z tytułu instrumentu finansowego. W ramach Oferty Emitent może oferować Obligacje oprocentowane według stałej lub zmiennej stopy procentowej. Stopą bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia oprocentowania zmiennego Obligacji będzie wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate), który jest ustalany przez GPW Benchmark S.A.

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

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

Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych może mieć istotny wpływ na instrumenty finansowe o zmiennej stopie procentowej, dla których stopa procentowa jest ustalana poprzez odniesienie do wskaźników referencyjnych takich jak WIBOR, w szczególności, jeśli metodologia obliczania tego wskaźnika lub inne zasady dotyczące opracowywania takiego wskaźnika referencyjnego ulegną zmianie jeśli wskaźnik WIBOR przestanie być publikowany.

Zmiany te mogą wpłynąć na obniżenie lub wzrost poziomu wskaźnika referencyjnego, który stanowi podstawę do ustalenia Stopy Bazowej Obligacji o zmiennym oprocentowaniu. Obniżenie Stopy Bazowej Obligacji, może w konsekwencji wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji o zmiennym oprocentowaniu. W przypadku zmiany metodologii lub zasad obliczania wskaźnika WIBOR, jak również

w przypadku, kiedy wskaźnik WIBOR zostanie zastąpiony innym, wartość Stopy Bazowej może ulec zmianie, co w konsekwencji wpłynie na zmianę oprocentowania Obligacji. Obniżenie Stopy Bazowej może w konsekwencji wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji, a co za tym idzie, na nieosiągnięcie przez Inwestora zakładanych zysków z Obligacji. Natomiast dla Emitenta obniżenie Stopy Bazowej oznacza niższe koszty finansowania dłużnego pozyskiwanego w drodze emisji Obligacji. W odwrotnej sytuacji, gdy nowy wskaźnik referencyjny zastępujący WIBOR będzie wyższy niż sam WIBOR, dla Inwestora oznaczać będzie to większą rentowność Obligacji, a dla Emitenta wyższe koszty finansowania dłużnego.

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

Następnie, Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych na posiedzeniu w dniu 25 października 2023 roku KSF podjął decyzję o zmianie maksymalnych terminów realizacji Mapy Drogowej, w której zakłada się oddolne odchodzenie sektora finansowego od stosowania WIBOR na rzecz nowo zawieranych umów i instrumentów finansowych. Nowy termin został określony na koniec 2027 r. Jednocześnie, w październiku 2024 roku Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych poinformował o uruchomieniu dodatkowej rundy konsultacji publicznych. Mając na uwadze dążenie do dotrzymania, określonego na koniec 2027 roku, finalnego momentu konwersji wskaźników referencyjnych w Polsce, zdecydowano się ująć w dodatkowej rundzie konsultacji publicznych cztery indeksy i propozycje indeksów z rodziny indeksów WIRF (WIRF, WIRF+, WIRF-, WIRF+/-). W dodatkowej rundzie uczestnicy konsultacji w przeważającej części wybrali indeks WIRF-. Następnie w dniu 6 grudnia 2024 roku Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych przeprowadził dyskusję oraz podjął decyzję o wyborze propozycji indeksu o technicznej nazwie WIRF- bazującego na depozytach niezabezpieczonych Instytucji Kredytowych i Instytucji Finansowych, jako docelowego wskaźnika referencyjnego stopy procentowej, który miałby zastąpić wskaźnik referencyjny WIBOR. Po zapoznaniu się z opiniami dotyczącymi aspektów prawnych, rynkowych i marketingowych, KS NGR podjął 24 stycznia 2025 roku decyzję, o wyborze docelowej nazwy POLSTR (Polish Short Term Rate) dla propozycji indeksu.

W przypadku zastąpienia wskaźnika WIBOR innym wskaźnikiem referencyjnym, istnieje ryzyko, że taki wskaźnik może być mniej korzystny niż WIBOR.

Emitent identyfikuje to ryzyko pomimo tego, że zgodnie z pkt. 14.5.10 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji może zostać zastosowana Korekta mającą na celu ograniczenie lub całkowite

zniwelowanie skutków ekonomicznych powstałych w związku z zastąpieniem wskaźnika referencyjnego WIBOR wskaźnikiem alternatywnym.

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

Istotność powyższego czynnika ryzyka dla Inwestorów określa się jako średnie, ponieważ w przypadku jego wystąpienia może w konsekwencji wpłynąć na zmianę rentowności Obligacji. Prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka dla Inwestorów określa się jako wysokie.

2.5. RYZYKO NIEDOJŚCIA DO SKUTKU EMISJI OBLIGACJI POSZCZEGÓLNYCH SERII

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

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

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

2.6. RYZYKO ZMIANY STOPY PROCENTOWEJ

Oprocentowanie Obligacji poszczególnych serii w zależności od decyzji Spółki będzie stałe lub zmienne oparte o odpowiednie stawki rynku pieniężnego WIBOR, na zasadach wskazanych w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji. Przy zmiennym oprocentowaniu Obligacji, w okresie od Dnia Emisji danej serii Obligacji do Dnia Wykupu (zgodnie z definicją zawartą w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji) mogą nastąpić znaczące zmiany stopy bazowej Obligacji. Obniżenie Stopy Bazowej Obligacji, może wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji.

W dniu 14 lipca 2022 r. została opublikowana ustawa z dnia 7 lipca 2022 r. o finansowaniu społeczeństwowym dla przedsięwzięć gospodarczych i pomocy kredytobiorcom (Dz. U. 2022 poz. 1488), na podstawie której Komisja Nadzoru Finansowego, w przypadku wystąpienia zdarzenia, o którym mowa w art. 23c ust. 1 Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywę 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014 (Tekst mający znaczenie dla EOG), przedstawia Komitetowi Stabilności Finansowej stanowisko zawierające informację o konieczności wyznaczenia zamiennika kluczowego wskaźnika referencyjnego, albo braku takiej konieczności. W dalszej części procesu Komitet w oparciu o stanowisko KNF wyda rekomendację, w

której wskazuje na konieczność wyznaczenia zamiennika albo zamienników, albo przedstawia stanowisko zawierające informację o odmowie wydania takiej rekomendacji wraz z uzasadnieniem. W oparciu o powyższe Minister właściwy do spraw instytucji finansowych może określić w drodze rozporządzenia informacje w zakresie zamiennika albo zamienników do kluczowego wskaźnika referencyjnego.

Na Dzień Prospektu nie wystąpiła przesłanka powodująca konieczność wydania przez KNF swojego stanowiska.

Na Dzień Prospektu Emitent nie jest w stanie przewidzieć w jaki sposób zmiana wskaźnika WIBOR wpłynie na zmianę stopy procentowej emitowanych Obligacji. W przypadku gdy wartość nowego wskaźnika będzie wyższa, rentowność Obligacji będzie wyższa. Natomiast gdy wartość nowego wskaźnika będzie niższa, może wpłynąć to na obniżenie rentowności Obligacji. Z informacji pojawiających się w przestrzeni publicznej wynika, że kwotowania nowego wskaźnika referencyjnego nie będą w sposób istotny odbiegać od dotychczasowego wskaźnika WIBOR.

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

2.7. RYZYKO WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU OBLIGACJI

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

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

Dodatkowo Podstawowe Warunki Emisji Obligacji zawierają szereg klauzul (kovenanty), których naruszenie daje prawo Obligatariuszowi (po spełnieniu określonych działań i wypełnieniu odpowiedniej procedury) do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji przez Emitenta. Należy podkreślić, że niektóre spośród ww. kovenantów zostały skonstruowane z wykorzystaniem klauzul generalnych (np. określony w pkt. 11.11.4 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji „(...) *Emitent lub Istotny Podmiot Zależny zaprzestał prowadzenia w całości lub w części podstawowej działalności gospodarczej prowadzonej w Dniu Emisji lub istnieje uzasadniona groźba takiego zdarzenia (...)*”) w związku z czym mają one charakter niejednoznaczny i ocenny. Istnieje zatem ryzyko odmiennej interpretacji przedmiotowych kovenantów przez Emitenta i Obligatariuszy, a tym samym ryzyko sporu Emitenta i Obligatariuszy co do uznania określonego zdarzenia za stanowiące Podstawę Wcześniejszego Wykupu w rozumieniu Podstawowych Warunków Emisji Obligacji. W przypadku uznania przez Obligatariuszy, że dane zdarzenie stanowi Podstawę Wcześniejszego Wykupu w

rozumieniu Podstawowych Warunków Emisji Obligacji, przy jednoczesnym odmiennym stanowisku Emitenta, przeprowadzenie wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariuszy może wymagać wcześniejszego dochodzenia przez Obligatariuszy przedmiotowego roszczenia w postępowaniu sądowym.

Istnieje także ryzyko, że w przypadku zażądania wcześniejszego wykupu Obligacji przez Obligatariuszy, Emitent nie będzie posiadał wystarczających środków na realizację takiego żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

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

2.8. RYZYKO ZWIĄZANE Z REJESTRACJĄ OBLIGACJI W KDPW

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

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

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

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

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

2.9. RYZYKO NIEPRZYDZIELENIA OBLIGACJI

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

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

Ponadto, w przypadku, gdy zgodnie z Ostatecznymi Warunkami Emisji danej serii Obligacji Marża będzie ustalana przez Emitenta w oparciu o wskazaną przez Inwestorów w formularzach zapisu minimalną wysokość Marży po jakiej mogliby objąć Obligacje danej serii, Emitent dokona warunkowego przydziału Obligacji wyłącznie tym Inwestorom, którzy w złożonych formularzach zapisu wskazali Marżę równą lub niższą niż ostatecznie ustalona przez Emitenta. Inwestorom, którzy w złożonych formularzach zapisu wskazali Marżę wyższą niż ostatecznie ustalona przez Emitenta, Obligacje nie zostaną przydzielone.

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

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

2.10. RYZYKO ZWIĄZANE Z MOŻLIWOŚCIĄ NIESPEŁNIENIA WARUNKÓW DOPUSZCZENIA LUB WPROWADZENIA OBLIGACJI DO OBROTU NA RYNKU REGULOWANYM CATALYST

Emitent będzie się ubiegał o dopuszczenie i wprowadzenie Obligacji na rynek regulowany Catalyst.

W przypadku, gdy zgodnie z Ostatecznymi Warunkami Emisji danej serii Obligacji rejestracja tych Obligacji w KDPW będzie następować w trybie § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW, tj. na podstawie zgodnych prawidłowych zleceń rozrachunku, Emitent złoży do KDPW wnioski o rejestrację Obligacji w KDPW pod warunkiem ich dopuszczenia do obrotu na Rynku Regulowanym lub ich wprowadzenie do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, jednocześnie występując do GPW z wnioskiem o odpowiednio dopuszczenie takich Obligacji do obrotu na Rynku Regulowanym lub ich wprowadzenie do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu pod warunkiem ich rejestracji w KDPW.

Istnieje ryzyko, że organizator rynku odmówi dopuszczenia Obligacji na rynek regulowany Catalyst, w takim przypadku, Emitent będzie ubiegał się o wprowadzenie Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, przy czym istnieje także ryzyko odmowy wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu. Brak dopuszczenia Obligacji danej serii do obrotu na Rynku

Regulowanym lub ich wprowadzenia do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu uniemożliwi rejestrację tych Obligacji w KDPW i tym samym emisja nie dojdzie do skutku, a środki wpłacone przez Inwestorów tytułem ceny emisyjnej Obligacji danej serii zostaną im zwrócone.

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

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

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

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

2.11. RYZYKO ZWIĄZANE Z WAHANIAMI WYCENY OBLIGACJI I PŁYNNOŚCI OBROTU

Obrót Obligacjami notowanymi na Catalyst wiąże się z ryzykiem zmienności kursu. Kurs zależy od wyceny Obligacji, a ta kształtuje się pod wpływem relacji podaży i popytu, która jest wypadkową wielu czynników i skutkiem trudno przewidywalnych reakcji Inwestorów. W przypadku znacznego wahania kursów Obligatariusze mogą być narażeni na ryzyko niezrealizowania zaplanowanego zysku. Notowania Obligacji mogą znacznie odbiegać od Ceny Emisyjnej. Może to wynikać z polepszenia lub pogorszenia wyników działalności Emitenta, płynności na rynku obligacji, ogólnej koniunktury na Catalyst, sytuacji na giełdach światowych oraz zmian czynników ekonomicznych i politycznych. Ponadto może się okazać, że płynność Obligacji będzie bardzo niska, co utrudni sprzedaż Obligacji po oczekiwanej przez Obligatariusza cenie. Nie można więc zapewnić, że osoba, która nabędzie Obligacje, będzie mogła je zbyć w dowolnym terminie i po satysfakcjonującej cenie.

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

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

CZĘŚĆ III – DOKUMENT REJESTRACYJNY

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

1.1. WSKAZANIE WSZYSTKICH OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA PRZEKAZANE W DOKUMENCIE REJESTRACYJNYM INFORMACJE LUB ICH CZĘŚCI

1.1.1. Emitent

Nazwa (firma):	Marvipol Development S.A.
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Prosta 32, 00-838 Warszawa
Telefon:	+48 (22) 536 50 02
Adres strony internetowej:	www[.]marvipol[.]pl
Adres poczty elektronicznej:	relacje[.]inwestorskie[@]marvipol[.]pl

Emitent jest podmiotem odpowiedzialnym za wszystkie informacje zamieszczone w Prospekcie.

Osobami działającymi w imieniu Emitenta są:

- Prezes Zarządu Mariusz Książek
- Wiceprezes Zarządu Andrzej Nizio

1.1.2. Firma Inwestycyjna

Nazwa (firma):	Michael / Ström Dom Maklerski S.A.
Siedziba:	Warszawa
Adres:	al. Jerozolimskie 100, 00-807 Warszawa
Telefon:	+48 22 128 59 00
Adres strony internetowej:	www[.]michaelstrom[.]pl
Adres poczty elektronicznej:	Kontakt[@]michaelstrom[.]pl

Firma Inwestycyjna jest odpowiedzialna za informacje zawarte w następujących częściach Prospektu:

- Część II – „Czynniki ryzyka”: Pozycje 1.1 – 1.11, 2.1 – 2.12,
- Część III – „Dokument rejestracyjny”: Pozycje 4.5-4.8; 5; 7; 8; 11.4; 11.6;
- Część IV – „Dokument ofertowy”: Pozycje 3; 4.8-4.10; 4.13; 4.16; 5; 6; 7.

Osobami działającymi w imieniu Firmy Inwestycyjnej są:

- Wiceprezes Zarządu Piotr Jankowski
- Prokurent Radosław Krzyżak

Doradca Prawny

Nazwa (firma):	FORTON Legal Łatała i Wspólnicy Sp.k.
Siedziba:	Kraków
Adres:	ul. Szlak 67, 31-153 Kraków
Telefon:	+48 12 423 23 23
Adres strony internetowej:	www[.]forton[.]legal
Adres poczty elektronicznej:	office[@]forton[.]legal

Doradca Prawny jest odpowiedzialny za informacje zawarte w następujących częściach Prospektu:

- Część III – „Dokument rejestracyjny”: Pozycje 2, 4.1-4.4, 6, 9, 10, 11.5, 12, 13, 14;
- Część IV – „Dokument ofertowy”: Pozycje 4.1-4.7, 4.11-4.12, 4.14.-4.15.

W imieniu Doradcy Prawnego działa:

Prokurent – Katarzyna Zajas-Aydogan

1.2. OŚWIADCZENIE OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W DOKUMENCIE REJESTRACYJNYM

Oświadczenie o odpowiedzialności osób działających w imieniu Emitenta

Oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą, informacje zawarte w Prospekcie są zgodne ze stanem faktycznym, oraz że w Prospekcie nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.

Prezes Zarządu
Mariusz Książek

Wiceprezes Zarządu
Andrzej Nizio

Oświadczenie odpowiedzialności osób działających w imieniu Firmy Inwestycyjnej

Niniejszym oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą informacje zawarte w wyżej określonych częściach Prospektu za które odpowiada Michael / Ström Dom Maklerski S.A. są zgodne ze stanem faktycznym oraz, że w tych częściach Prospektu nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.

Wiceprezes Zarządu
Piotr Jankowski

Prokurent
Radosław Krzyżak

Oświadczenie odpowiedzialności osób działających w imieniu Doradcy Prawnego

Niniejszym oświadczam, że zgodnie z moją najlepszą wiedzą informacje zawarte w wyżej określonych częściach Prospektu za które odpowiada FORTON Legal Łatała i Wspólnicy Sp. k. są zgodne ze stanem faktycznym oraz, że w tych częściach Prospektu nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.

Prokurent
Katarzyna Zajas-Aydogan

1.3. OŚWIADCZENIE LUB RAPORT OSOBY OKREŚLANEJ JAKO EKSPERT

Nie dotyczy. Prospekt nie zawiera oświadczeń lub raportów ekspertów.

1.4. INFORMACJE OSÓB TRZECICH

W Prospekcie nie zostały zamieszczone informacje pochodzące od ekspertów, którzy działaliby na zlecenie Spółki, w celu przygotowania analiz branżowych lub rynkowych.

Wszelkie dane makroekonomiczne, rynkowe i statystyczne zawarte w Prospekcie pochodzą z publicznie dostępnych źródeł lub zostały przygotowane na podstawie informacji pochodzących od Zarządu Emitenta.

W przypadku informacji pochodzących od osób trzecich, które znajdują się w Prospekcie, informacje te zostały dokładnie powtórzone w zakresie, w jakim Emitent jest świadomy oraz jest w stanie ocenić na podstawie informacji opublikowanych przez osoby trzecie, że nie pominięto żadnych faktów, których pominięcie mogłoby sprawić, że informacje pochodzące od osób trzecich byłyby niedokładne bądź wprowadzałyby w błąd. Źródła informacji osób trzecich wykorzystanych w Prospekcie zostały podane w źródłach tabel oraz w przypisach dolnych, w miejscach gdzie zostały one przytoczone.

1.5. ZATWIERDZENIE PRZEZ WŁAŚCIWY ORGAN NADZORU

Oświadczamy, że niniejszy Prospekt został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego będącą właściwym organem zgodnie z rozporządzeniem (UE) 2017/1129. Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdza niniejszy Prospekt wyłącznie jako spełniający standardy kompletności, zrozumiałości i spójności nałożone rozporządzeniem (UE) 2017/1129, nie dotyczy to ścisłości informacji zawartych w Prospekcie. Zatwierdzenie nie powinno być uznawane za zatwierdzenie Emitenta, który jest przedmiotem tego Prospektu.

Zatwierdzenie nie powinno być uznawane za zatwierdzenie jakości papierów wartościowych, które są przedmiotem Prospektu. Inwestorzy powinni dokonać własnej oceny adekwatności inwestowania w te papiery wartościowe.

2. BIEGLI REWIDENCI

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

Firmą audytorską do badania jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol za lata obrotowe 2021, 2022 oraz 2023 była CSWP Audyt Prosta Spółka Akcyjna (poprzednio: CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.) z siedzibą w Warszawie przy ul. Kopernika 34, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000982475 oraz wpisana na listę Krajowej Izby Biegłych Rewidentów pod numerem 3767. Biegłym Rewidentem przeprowadzającym badanie był Krzysztof Wasilewski, wpisany na listę biegłych rewidentów pod numerem 10077. Wyboru firmy audytorskiej dokonała Rada Nadzorcza.

W dniu 24 maja 2023 r. Rada Nadzorcza Spółki dokonała wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych firmę CSWP Audyt Prosta Spółka Akcyjna (poprzednio: CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.) z siedzibą w Warszawie przy ul. Kopernika 34, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000982475 oraz wpisana na listę Krajowej Izby Biegłych Rewidentów pod numerem 3767, do przeglądu jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta za pierwsze półrocze roku 2023, 2024 i 2025 oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Emitenta za pierwsze półrocze roku 2023, 2024 i 2025, zbadanie rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta za rok 2023, 2024 i 2025 oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Emitenta za rok 2023, 2024 i 2025. Biegłym Rewidentem przeprowadzającym badanie sprawozdań finansowych począwszy od sprawozdania za rok obrotowy 2023 była Justyna Winnicka, wpisana na listę biegłych rewidentów pod numerem 12951. Wyboru firmy audytorskiej dokonała Rada Nadzorcza.

2.2. INFORMACJE NA TEMAT REZYGNACJI, ZWOLNIENIA LUB ZMIANY BIEGŁEGO REWIDENTA W OKRESIE OBJĘTYM HISTORYCZNYMI INFORMACJAMI FINANSOWYMI

W dniu 29 maja 2020 r. Rada Nadzorcza Spółki dokonała wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych firmę CSWP Audyt Prosta Spółka Akcyjna (poprzednio: CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.) z siedzibą w Warszawie przy ul. Kopernika 34, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000982475 oraz wpisana na listę Krajowej Izby Biegłych Rewidentów pod numerem 3767, do przeglądu jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta za pierwsze półrocze roku 2020, 2021 i 2022 oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Emitenta za pierwsze półrocze roku 2020, 2021 i 2022, zbadanie rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta za rok 2020, 2021 i 2022 oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Emitenta za rok 2020, 2021 i 2022.

W dniu 24 maja 2023 r. Rada Nadzorcza Spółki dokonała wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych firmę CSWP Audyt Prosta Spółka Akcyjna (poprzednio: CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.) z siedzibą w Warszawie przy ul. Kopernika 34, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000982475 oraz wpisana na listę Krajowej Izby Biegłych Rewidentów pod numerem 3767, do przeglądu jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta za pierwsze półrocze roku 2023, 2024 i 2025 oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Emitenta za pierwsze półrocze roku 2023, 2024 i 2025, zbadanie rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta za rok 2023, 2024 i 2025 oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Emitenta za rok 2023, 2024 i 2025.

W wyżej wskazanych okresach objętych historycznymi informacjami finansowymi nie miały miejsca takie zdarzenia jak rezygnacja biegłego rewidenta, zwolnienie biegłego rewidenta i brak wyboru biegłego rewidenta na kolejny rok.

3. CZYNNIKI RYZYKA

3.1. OPIS ISTOTNYCH RODZAJÓW RYZYKA, KTÓRE SĄ WŁAŚCIWE DLA EMITENTA I KTÓRE MOGĄ WPŁYWAĆ NA ZDOLNOŚĆ EMITENTA DO WYKONANIA JEGO ZOBOWIĄZAŃ Z TYTUŁU PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta i Grupy Emitenta oraz otoczeniem, w jakim Grupa Emitenta prowadzi działalność zostały przedstawione w części II Prospektu – „Czynniki ryzyka”.

4. INFORMACJE O EMITENCIE

4.1. HISTORIA I ROZWÓJ EMITENTA

Spółka pod firmą Marvipol Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, która została przekształcona później w jeden z podmiotów zawiązujących Emitenta, powstała w dniu 17 maja 1996 r. i prowadziła działalność usługową na rzecz innych deweloperów. W 1998 r. Marvipol Sp. z o.o. rozpoczęła realizację własnych projektów deweloperskich. Do 2005 r. Marvipol Sp. z o.o. sprzedała pięćset mieszkań w ramach swojej działalności.

W roku 2006 na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółka Marvipol Sp. z o.o. została przekształcona w spółkę akcyjną pod firmą Marvipol S.A. W 2008 r. Marvipol S.A. zadebiutowała na Giełdzie Papierów Wartościowych. W 2009 r. Marvipol S.A. przekazała nabywcy tysięczne mieszkanie w ramach swojej działalności. W 2011 r. Marvipol S.A. ukończyła projekt biurowca Prosta Tower przy ul. Prostej 32 w Warszawie.

Emitent został zawiązany pod nazwą M Automotive Holding S.A. na podstawie aktu zawiązania Spółki z dnia 25 listopada 2014 roku przez spółkę Marvipol S.A. oraz spółkę Książek Holding Sp. z o.o. Emitent został wpisany do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd

Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 16 grudnia 2014 roku. W 2015 r.

Emitent rozpoczął pierwszą inwestycję magazynową.

Na podstawie uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Emitenta z dnia 31 maja 2016 roku nazwa Emitenta została zmieniona na Marvipol Development S.A. Zmiana nazwy została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 29 czerwca 2016 roku.

Z dniem 1 grudnia 2017 r. - w następstwie podziału spółki Marvipol S.A. (spółka funkcjonująca później pod nazwą British Automotive Holding S.A.) (dalej jako: „Spółka Dzielona”) - spółka Marvipol Development S.A. przejęła działalność deweloperską prowadzoną przed podziałem przez Spółkę Dzieloną. Podział Spółki Dzielonej został dokonany w trybie art. 529 par. 1 pkt 4 KSH (podział przez wydzielenie) w drodze przeniesienia części majątku Spółki Dzielonej, stanowiącej zorganizowaną część przedsiębiorstwa funkcjonującej jako Marvipol S.A. Oddział w Warszawie i prowadzącej działalność deweloperską, na Marvipol Development S.A. W dniu 31 sierpnia 2016 roku Zarząd Marvipol Development S.A. oraz Zarząd Spółki Dzielonej, działając na podstawie art. 533 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych (dalej: KSH), uzgodniły oraz podpisały Plan Podziału Marvipol S.A., sporządzony zgodnie z art. 534 KSH.

W dniu 1 grudnia 2017 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie dokonał wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 101.000,00 zł o kwotę 41.551.852,00 zł, tj. do kwoty 41.652.852,00 zł w drodze emisji 41.551.852 akcji serii C o wartości nominalnej 1,00 zł każda („Rejestracja Podwyższenia Kapitału”) w związku z podziałem Spółki Dzielonej w trybie art. 529 § 1 pkt 4 Kodeksu Spółek Handlowych, tj. poprzez przeniesienie na Spółkę części majątku Spółki Dzielonej stanowiącej zorganizowaną część przedsiębiorstwa, co stanowiło podział przez wydzielenie. Zgodnie z art. 530 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych, wraz z Rejestracją Podwyższenia Kapitału nastąpiło wydzielenie części działalności Spółki Dzielonej stanowiącej zorganizowaną część przedsiębiorstwa, tj. Oddziału MARVIPOL prowadzącego działalność deweloperską („Działalność Deweloperska”) oraz przeniesienie Działalności Deweloperskiej na Spółkę, podczas gdy pozostała część działalności Spółki Dzielonej, stanowiąca zorganizowaną część przedsiębiorstwa prowadzącą działalność zarządzania spółkami zależnymi z branży motoryzacyjnej, pozostała w majątku Spółki Dzielonej. Tym samym Podział stał się skuteczny, a Działalność Deweloperska stała się formalnie częścią Marvipol Development S.A.

W 2017 r. Emitent przekazał nabywcy pięciotysięczne mieszkanie.

Aktualnie Emitent jest jednym z wiodących polskich deweloperów. Spółka prowadzi działalność – za pośrednictwem spółek celowych – w trzech segmentach: (i) deweloperskim, w ramach którego realizuje projekty budownictwa wielorodzinnego, (ii) magazynowym, inwestując w budowę i komercjalizację, a następnie sprzedając skomercjalizowane projekty oraz (iii) w segmencie pozostałe aktywa nieruchomościowe. Do segmentu pozostałe aktywa nieruchomościowe alokowane zostały następujące aktywa: nieruchomości niezabudowane w Gdańsku (ul. Grunwaldzka), Kołobrzegu, oraz funkcjonująca część projektu Unique Tower w Warszawie, skomercjalizowana w ramach projektu Unique Apartments.

Rodzimym i podstawowym rynkiem prowadzenia przez Grupę Marvipol Development działalności w segmencie deweloperskim jest Warszawa, gdzie Marvipol Development w okresie 28 lat zbudował mocną pozycję rynkową, a także rozpoznawalną markę, kojarzoną z ponadczasową architekturą, kompleksowym zagospodarowaniem terenu oraz wysoką jakością i solidnością wykonania wielorodzinnych budynków mieszkalnych. Emitent jest obecny również w Trójmieście oraz we Wrocławiu.

W ramach segmentu magazynowego Grupa Kapitałowa Marvipol Development od 2015 r. (przed Podziałem działalność ta była prowadzona przez Spółkę Dzieloną) realizuje inwestycje zlokalizowane w różnych, starannie wyselekcjonowanych regionach kraju. Inwestycje są realizowane w formule wspólnych przedsięwzięć z doświadczonym partnerem branżowym, liderem rynku w Polsce i w Europie – Grupą Panattoni.

Strategia działania zakłada koncentrację na rozwoju dwóch głównych segmentów biznesu: deweloperskiego i magazynowego, przy równoczesnym optymalnym zarządzaniu pozostałymi aktywami nieruchomościowymi. Marvipol Development dąży do realizacji celu strategicznego, jakim jest efektywne pomnażanie kapitału poprzez koncentrację na wysokomarżowych projektach o ponadnormatywnej, dla średniej rynkowej, rentowności zaangażowanego kapitału.

W segmencie magazynowym Grupa Kapitałowa Spółki optymalizuje zwrot na kapitale poprzez inwestycje w projekty, których cykl realizacji (zakończonej sprzedażą) jest nie dłuższy niż trzy lata. W segmencie pozostałe aktywa nieruchomościowe alokowane są m.in. niezabudowane nieruchomości, na których realizacja projektów będzie możliwa przy spełnieniu przesłanek biznesowych, pozwalających na uzyskanie optymalnych wyników. Projekt Unique Apartments jest prowadzony w oparciu o umowę franczyzy na markę Royal Tulip.

4.1.1. Prawna (statutowa) i handlowa nazwa emitenta

Prawną (statutową) nazwą Emitenta jest firma Emitenta określona w Statucie jako: Marvipol Development Spółka Akcyjna. Zgodnie z art. 305 §2 Kodeksu spółek handlowych oraz zgodnie z § 1 ust. 2 Statutu w obrocie Emitent może używać skrótu firmy w brzmieniu Marvipol Development S.A. Emitent został wpisany do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 16 grudnia 2014 roku pod nazwą M Automotive Holding S.A. Na podstawie uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Emitenta z dnia 31 maja 2016 roku nazwa Emitenta została zmieniona na Marvipol Development S.A. Zmiana nazwy została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 29 czerwca 2016 roku.

4.1.2. Miejsce rejestracji emitenta, jego numer rejestracyjny oraz identyfikator podmiotu prawnego („LEI”)

Na Datę Prospektu księgi rejestrowe Emitenta w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego są prowadzone przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

W celu identyfikacji Emitentowi nadano numer identyfikacji podatkowej NIP: 5272726050 oraz statystyczny numer identyfikacyjny Regon: 360331494. Emitentowi nadano kod LEI: 259400I0C8HBAHH0Y245.

4.1.3. Data założenia i okres istnienia emitenta, chyba że założono go na czas nieokreślony

Emitent został zawiązany na podstawie aktu zawiązania Spółki z dnia 25 listopada 2014 roku przez spółkę Marvipol S.A. oraz spółkę Książek Holding Sp. z o.o. Emitent został wpisany do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 16 grudnia 2014 roku pod numerem KRS: 0000534585.

Zgodnie z § 4 ust. 1 Statutu, Emitent został utworzony na czas nieoznaczony.

4.1.4. Siedziba i forma prawna emitenta, prawo, na mocy którego działa emitent, kraj założenia emitenta, adres, numer telefonu jego siedziby (lub głównego miejsca prowadzenia działalności, jeżeli jest ono inne niż siedziba) i strona internetowa emitenta, jeżeli istnieje, z zastrzeżeniem, że informacje zamieszczone na stronie internetowej nie stanowią części prospektu, chyba że informacje te włączono do prospektu poprzez odniesienie do nich

siedziba Emitenta:	miasto Warszawa
forma prawna Emitenta:	spółka akcyjna
prawo, na mocy którego działa Emitent	Emitent działa na podstawie przepisów Kodeksu spółek handlowych oraz Statutu Spółki
kraj założenia Emitenta	Polska
Adres siedziby Emitenta	ul. Prosta 32, 00-838 Warszawa
numer telefonu siedziby Emitenta	+48 692 823 744
strona internetowa Emitenta	www[.]marvipol[.]pl

Emitent informuje, że informacje zawarte na wskazanej powyżej stronie internetowej nie stanowią części Prospektu i nie zostały zweryfikowane ani zatwierdzone przez właściwy organ nadzoru (Komisję Nadzoru Finansowego), oprócz informacji, które zostały włączone do Prospektu poprzez odniesienie do nich, co wskazano w Prospekcie.

4.1.5. Szczegółowe informacje dotyczące wszelkich zdarzeń z ostatniego okresu odnoszących się do emitenta, które mają istotne znaczenie dla oceny wypłacalności emitenta

W ostatnim czasie nie wystąpiły zdarzenia odnoszące się do Emitenta, które mają istotny wpływ dla oceny wypłacalności Emitenta.

4.1.6. Ratingi kredytowe, które przyznano emitentowi na jego wniosek lub przy przyznawaniu których emitent współpracował. Krótkie objaśnienie znaczenia ratingów, jeżeli zostało to uprzednio opublikowane przez podmiot przyznający rating

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

4.1.7. Informacje na temat istotnych zmian w strukturze zadłużenia kredytowego i finansowania emitenta od ostatniego roku obrotowego

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

W poniższej tabeli wskazano główne źródła finansowania Grupy Emitenta według stanu na dzień 31 grudnia 2022 r., 31 grudnia 2023 r. oraz 30 września 2024 r.

BILANS (tys. zł)	31.12.2022	struktura	31.12.2023	struktura	30.09.2024	struktura
Kapitał własny	655 111	47,6%	710 388	48,6%	667 788	38,1%
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	411 582	29,9%	366 036	25,0%	442 974	25,3%
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	70 605	5,1%	29 079	2,0%	24 715	1,4%
Zobowiązania z tytułu obligacji	236 329	17,2%	232 655	15,9%	309 490	17,7%
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	76 327	5,5%	72 160	4,9%	71 847	4,1%
Pozostałe zobowiązania	5 090	0,4%	5 107	0,3%	7 183	0,4%
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	310 663	22,6%	384 813	26,3%	642 418	36,6%
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	12	0,0%	5 219	0,4%	350	0,0%
Zobowiązania z tytułu obligacji	19 035	1,4%	111 529	7,6%	143 906	8,2%
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	5 034	0,4%	6 234	0,4%	6 847	0,4%
Zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	7 402	0,5%	5 118	0,4%	4 903	0,3%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	45 982	3,3%	39 480	2,7%	54 488	3,1%
Przychody przyszłych okresów (wpłaty klientów)	230 588	16,7%	215 154	14,7%	431 530	24,6%
Pasywa razem	1 377 356	100,0%	1 461 237	100,0%	1 753 180	100,0%
 Zadłużenie Finansowe Netto	 239 051		 170 155		 191 191	
Zadłużenie Finansowe Netto / Kapitał własny	0,36		0,24		0,29	

Źródło: Emitent

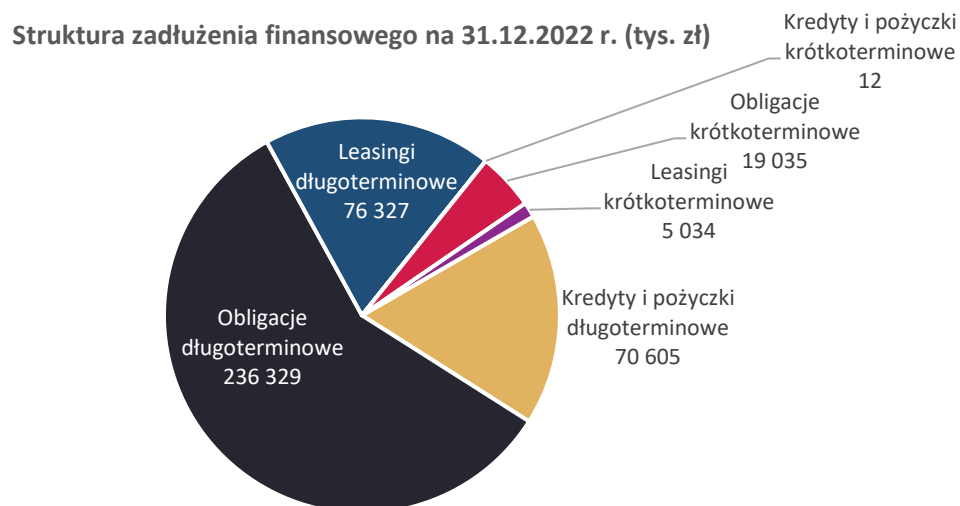
Na dzień 31 grudnia 2022 r. udział kapitału własnego w strukturze pasywów Grupy Emitenta wyniósł 47,6% i był wyższy o 8,1 p.p. w porównaniu do dnia 31 grudnia 2021 r. Wiąże się to ze zmniejszeniem

sumy pasywów 2022 w stosunku do danych na dzień bilansowy 31 grudnia 2021 przy jednoczesnym wzroście wartości kapitałów własnych na skutek przypisania zysków zatrzymanych.

Na dzień 31 grudnia 2022 r. Grupa finansowała się kredytami bankowymi (udzielone przez mBank S.A., Bank Millennium S.A., Alior Bank S.A., PKO BP S.A.) i pożyczkami, których łączne saldo na dzień 31.12.2022 r. wynosiło 70,6 mln zł, z czego 49,1 mln zł stanowiły kredyty (wszystkie w walucie polskiej), a 21,5 mln zł pożyczki (wszystkie w walucie obcej (EUR)).

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2022 r. istniały cztery serie obligacji Grupy o łącznej wartości blisko 255,4 mln zł, czego 19,0 mln zł stanowiły obligacje zapadające w ciągu następnego roku.

Ponadto, Grupa posiada zadłużenie z tyt. leasingu finansowego, którego wartość wyniosła 81,4 mln zł (zgodnie z MSSF16 są to głównie skumulowane zobowiązania z tytułu najmu powierzchni biurowych oraz umów najmu lub dzierżawy lokali z kompleksu Unique Apartments). Na koniec grudnia 2022 r. Grupa miała 230,6 mln zł przedpłat na mieszkania od klientów.



Źródło: Emitent

Na dzień 31 grudnia 2023 r. udział kapitału własnego w strukturze pasywów Grupy Emitenta wyniósł 48,6% i był wyższy o 1,0 p.p. w porównaniu do dnia 31 grudnia 2022 r. Głównym wyjaśnieniem wzrostu udziału kapitału własnego w finansowaniu działalności Grupy Emitenta jest:

- Wzrost kapitałów własnych o 55,3 mln zł w wyniku odnotowania zysku netto w 2023 r.;
- Spadek salda kredytów i pożyczek o 36,3 mln zł, w wyniku spłaty części kredytów i pożyczek netto;
- Wzrost salda obligacji o 88,8 mln zł, w wyniku pozyskania finansowania obligacyjnego netto;
- Spadek salda leasingów o 3,0 mln zł,

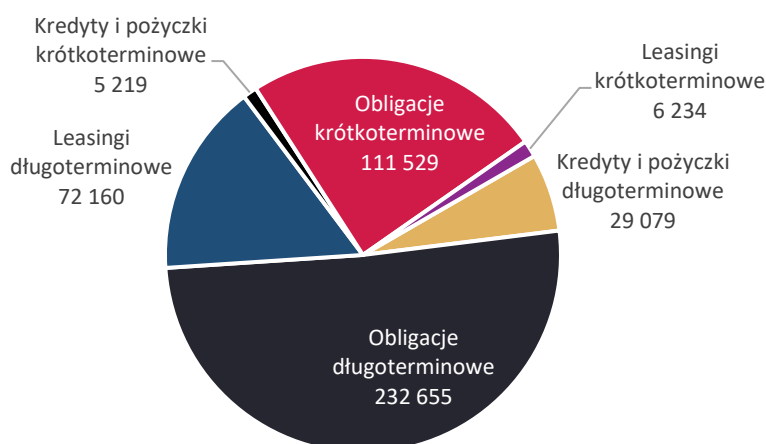
- Spadek salda wpłat klientów na mieszkania w budowie (-15,4 mln zł), co wiąże się z przekazaniem części lokali klientom;

Na dzień 31 grudnia 2023 r. Grupa finansowała się kredytami bankowymi (udzielone przez mBank S.A., Bank Millennium S.A., Alior Bank S.A., PKO BP S.A.) i pożyczkami, których łączne saldo na dzień 31.12.2023 r. wynosiło 34,3 mln zł, z czego 31,2 mln zł stanowiły kredyty (wszystkie w walucie polskiej), a 3,1 mln zł pożyczki (wszystkie w walucie obcej (EUR)).

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2023 r. istniało osiem serii obligacji Grupy o łącznej wartości blisko 344,2 mln zł, czego 111,5 mln zł stanowiły obligacje zapadające w ciągu następnego roku.

Ponadto, Grupa posiada zadłużenie z tyt.leasingu finansowego, którego wartość wyniosła 78,4 mln zł (zgodnie z MSSF16 są to głównie skumulowane zobowiązania z tytułu najmu powierzchni biurowych oraz umów najmu lub dzierżawy lokali z kompleksu Unique Apartments). Na koniec grudnia 2023 r. Grupa miała 215,2 mln zł przedpłat na mieszkania od klientów.

Struktura zadłużenia finansowego na 31.12.2023 r. (tys. zł)



Źródło: Emitent

Zadłużenie Finansowe Netto Grupy Emitenta na koniec grudnia 2023 r. wyniosło 170,2 mln zł, co stanowiło 0,24 kapitałów własnych Grupy Emitenta. W porównaniu do końca roku 2022 Zadłużenie Finansowe Netto spadło o 68,9 mln zł (239,1 mln zł w 2022 r.), a wskaźnik wyniósł 0,36. Wskaźnik ogólnego zadłużenia na koniec 2023 r. wyniósł 51,4%, co stanowiło spadek względem poprzedniego okresu (52,4%).

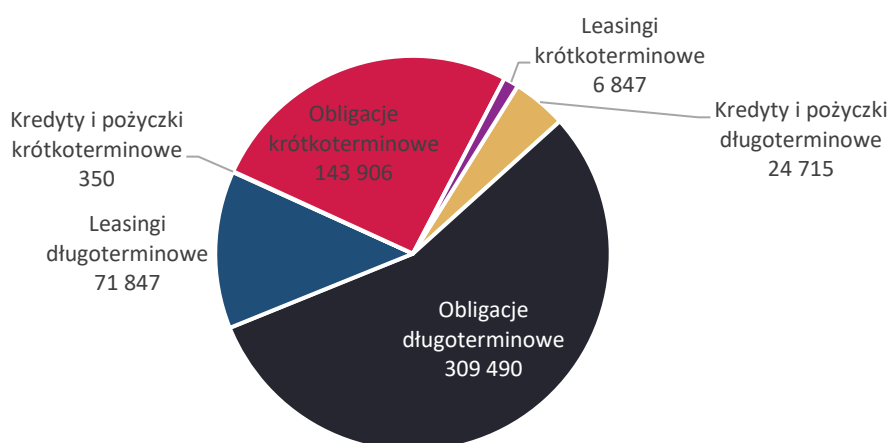
Na dzień 30 września 2024 r. wartość kapitału własnego wyniosła 667,8 mln zł, a jego udział w strukturze pasywów Grupy Emitenta wyniósł 38,1% i był niższy w porównaniu do dnia 31 grudnia 2023 r. (48,6%). Powodem spadku kapitału własnego była głównie wypłata dywidendy dokonana w 2Q 2024 r. (44,2 mln zł).

Na dzień 30 września 2024 r. Grupa finansowała się kredytami bankowymi (udzielone przez mBank S.A., Bank Millennium S.A., Alior Bank S.A., PKO BP S.A.) i pożyczkami, których łączne saldo na dzień 30.09.2024 r. wynosiło 25,1 mln zł, z czego 20,4 mln zł stanowiły kredyty (wszystkie w walucie polskiej), a 4,6 mln zł pożyczki (wszystkie w walucie obcej (EUR)).

Na dzień bilansowy 30 września 2024 r. istniało osiem serii obligacji Grupy o łącznej wartości blisko 453,4 mln zł, czego 143,9 mln zł stanowiły obligacje zapadające w ciągu następnego roku.

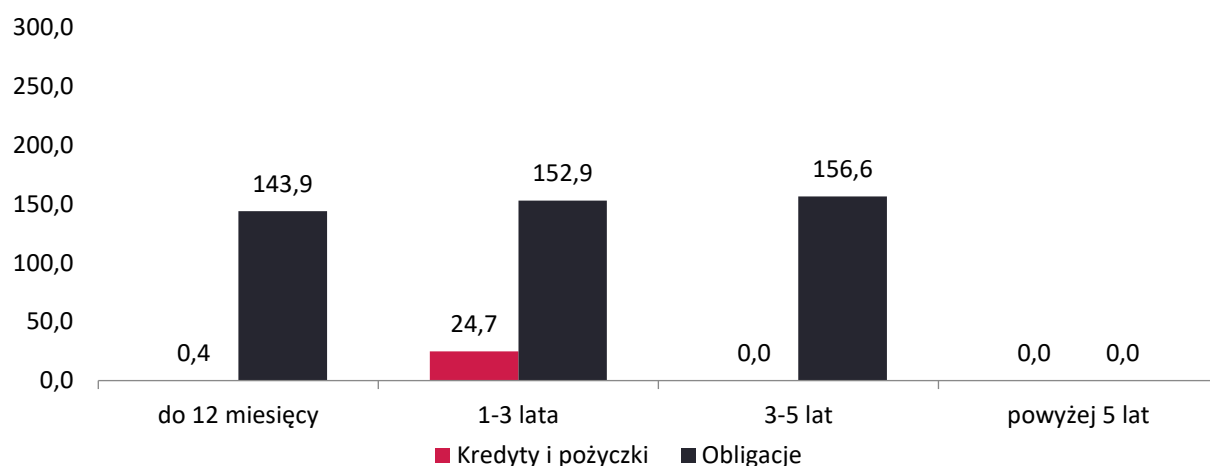
Ponadto, Grupa posiada zadłużenie z tyt. leasingu finansowego, którego wartość wyniosła 78,7 mln zł (zgodnie z MSSF16 są to głównie skumulowane zobowiązania z tytułu najmu powierzchni biurowych oraz umów najmu lub dzierżawy lokali z kompleksu Unique Apartments). Na koniec września 2024 r. Grupa miała 431,5 mln zł przedpłat na mieszkania od klientów.

Struktura zadłużenia finansowego na 30.09.2024 r.



Źródło: Emitent

Poniżej przedstawiono zapadalność zobowiązań odsetkowych wg stanu na 30 września 2024 r. w mln zł:



Źródło: Emitent

Zadłużenie Finansowe Netto Grupy Emitenta na koniec września 2024 r. wyniosło 191,2 mln zł, co stanowiło 0,29 kapitałów własnych Grupy Emitenta. W porównaniu do końca roku 2023 Zadłużenie Finansowe Netto wzrosło o 21,0 mln zł (170,2 mln zł na koniec 2023 r., a wskaźnik wyniósł 0,24). Wskaźnik ogólnego zadłużenia na koniec września 2024 r. wyniósł 61,9% (wzrost o 10,5 p.p. vs koniec 2023 r.).

Po dniu bilansowym Grupa wykupiła w terminie obligacje serii AD (69,8 mln zł) oraz przedterminowo serie P2021A/B (70 mln zł), a także przydzieliła w grudniu 2024 r. 50 mln zł 4-letnich obligacji P2024B.

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

- Zadłużenie Finansowe Netto / kapitał własny – relacja Zadłużenia Finansowego Netto do kapitału własnego,
- wskaźnik ogólnego zadłużenia – relacja zobowiązań ogółem do aktywów ogółem,
- EBIT – wynik operacyjny / wynik z działalności operacyjnej wykazany w sprawozdaniu finansowym,
- Marża EBIT (marża operacyjna) – relacja wyniku operacyjnego do przychodów ze sprzedaży,
- Marża brutto na sprzedaży – relacja wyniku brutto ze sprzedaży wykazanego w sprawozdaniu finansowym do przychodów ze sprzedaży,
- Marża netto – relacja wyniku zysku netto do przychodów ze sprzedaży,

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

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

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

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

Seria	Wartość nominalna	Rodzaj oferty	Data emisji	Data zapadalności	Oprocentowanie	Zabezpieczenia	Rynek notowań
AE	54 000	publiczna	24.04.2023	02.03.2026	WIBOR 6M + marża	nie	ASO Catalyst
P2022A	35 000	publiczna	08.05.2023	08.05.2026	WIBOR 6M + marża	nie	RR GPW
AF	12 000	publiczna	17.07.2023	02.03.2026	WIBOR 6M + marża	nie	ASO Catalyst
P2022B	55 467	publiczna	04.08.2023	04.02.2027	WIBOR 6M + marża	nie	RR GPW
P2024A*	150 000	publiczna	07.05.2024	07.05.2028	WIBOR 6M + marża	nie	RR GPW
P2024B	50 000	publiczna	20.12.2024	20.12.2028	WIBOR 6M + marża	nie	RR GPW

Źródło: Emitent, dane w tys. zł

**Amortyzacja 33% obligacji serii P2024A po 3,5 roku.*

Emisja obligacji serii AE, AF nastąpiła w trybie oferty prowadzonej na podstawie z art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach w związku z art. 1 ust. 4 lit. a) rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Rozporządzenia Prospektowego, skierowaną wyłącznie do inwestorów kwalifikowanych w rozumieniu Rozporządzenia Prospektowego, dla której nie ma obowiązku sporządzania prospektu ani memorandum informacyjnego.

Emisje obligacji serii P2022A, P2022B były przeprowadzone w trybie oferty publicznej w rozumieniu Rozporządzenia Prospektowego. Obligacje oferowane były w ramach Programu objętego Prospektem podstawowym zatwierdzonym przez Komisję Nadzoru Finansowego 24 sierpnia 2022 r.

Emisje obligacji serii P2024A, P2024B były przeprowadzone w trybie oferty publicznej w rozumieniu Rozporządzenia Prospektowego. Obligacje oferowane były w ramach Programu objętego Prospektem podstawowym zatwierdzonym przez Komisję Nadzoru Finansowego 5 kwietnia 2024 r.

4.1.8. Opis przewidywanego finansowania działalności Emitenta

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

Emitent nie zamierza zmieniać źródeł finansowania działalności w porównaniu z sytuacją przedstawioną w poz. 4.8 części III Prospektu – "Dokument rejestracyjny". Struktura rodzajowa zadłużenia nie powinna ulegać istotnym zmianom w porównaniu do stanu przedstawionego w poz. 4.8 części III Prospektu – "Dokument rejestracyjny".

Na bazie Prospektu Emitent będzie mógł wyemitować Obligacje do kwoty 300 mln zł. Tempo pozyskiwania środków z emisji obligacji będzie zależeć od bieżących potrzeb finansowych Spółki.

5. OGÓLNY ZARYS DZIAŁALNOŚCI

5.1. DZIAŁALNOŚĆ PODSTAWOWA

5.1.1. Profil i strategia rozwoju Emitenta oraz Grupy Kapitałowej

Emitent jest jednym z wiodących polskich deweloperów. Spółka prowadzi działalność – za pośrednictwem spółek celowych – w trzech segmentach: deweloperskim, w ramach którego realizuje projekty budownictwa wielorodzinnego, magazynowym, inwestując w budowę i komercjalizację, a następnie sprzedając skomercjalizowane projekty oraz w segmencie pozostałe aktywa nieruchomościowe. Do segmentu pozostałe aktywa nieruchomościowe alokowane zostały następujące aktywa: nieruchomość niezabudowana w Kołobrzegu, przewidziany do realizacji projekt Chmielna 78 Hotel Gdańsk, lokale inwestycyjne w obiekcie Unique Tower w Warszawie oraz aktywa związane z działalnością najmu krótko, średnio i długoterminowego prowadzoną przez Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.



Źródło: Emitent

Rodzimym i podstawowym rynkiem prowadzenia przez Grupę Marvipol Development działalności w segmencie deweloperskim jest Warszawa, gdzie Marvipol w okresie 28 lat zbudował mocną pozycję rynkową, a także rozpoznawalną markę, kojarzoną z ponadczasową architekturą, kompleksowym zagospodarowaniem terenu oraz wysoką jakością i solidnością wykonania wielorodzinnych budynków mieszkalnych. Emitent jest obecny również w Trójmieście oraz we Wrocławiu.

W ramach segmentu magazynowego Grupa Kapitałowa Marvipol Development od 2015 r. realizuje inwestycje zlokalizowane w różnych, starannie wyselekcjonowanych regionach kraju. Inwestycje są realizowane w formule wspólnych przedsięwzięć z doświadczonym partnerem branżowym, liderem rynku w Polsce i w Europie – Grupą Panattoni.

Strategia działania zakłada koncentrację na rozwoju dwóch głównych segmentów biznesu: deweloperskiego i magazynowego, przy równoczesnym optymalnym zarządzaniu pozostałymi aktywami nieruchomościowymi. Marvipol Development dąży do realizacji celu strategicznego, jakim jest efektywne pomnażanie kapitału poprzez koncentrację na projektach o satysfakcjonującej rentowności zaangażowanego kapitału.

Kluczowymi elementami biznesowego sukcesu Grupy są: staranny proces zakupu działek budowlanych, realizacja projektów we współpracy ze sprawdzonymi, renomowanymi biurami projektowymi i generalnymi wykonawcami, aktywny proces komercjalizacji, wspierany szerokim wachlarzem działań marketingowych oraz realizacja projektów przy wykorzystaniu różnorodnego finansowania zewnętrznego.

Plan rozwoju na najbliższe lata zakłada odbudowanie skali działalności prowadzonej przez Grupę, po okresie spowolnienia wynikającego z niekorzystnej sytuacji makroekonomicznej spowodowanej m.in. przez wojnę w Ukrainie. Zamiarem Grupy, obok umocnienia się na rodzimym rynku warszawskim, jest realizacja projektów deweloperskich w Trójmieście i we Wrocławiu. W średniookresowej perspektywie celem Grupy jest wzrost poziomu sprzedaży mieszkań do 800-1000 sztuk rocznie i realizacja projektów generujących satysfakcjonującą marżę.

W segmencie magazynowym Spółka dąży do inwestowania w projekty, których cykl realizacji (zakończonej sprzedażą) jest nie dłuższy niż trzy lata, przy zachowaniu zadowalającej stopy zwrotu.

W segmencie pozostałe aktywa nieruchomościowe alokowane są m.in. niezabudowane nieruchomości, na których realizacja projektów deweloperskich będzie możliwa przy spełnieniu przesłanek biznesowych, pozwalających na uzyskanie optymalnych wyników. Działalność spółki Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o. jest prowadzona w oparciu o umowę franczyzy marki Royal Tulip.

Strategia Grupy zakłada podejmowanie działań mających na celu ograniczenia wpływu realizowanych przez Grupę inwestycji na środowisko naturalne, w tym minimalizację śladu węglowego m.in. poprzez szersze stosowanie energooszczędnych technologii w budynkach.

5.1.2. Segment deweloperski

Realizacja projektów o profilu mieszkaniowym, to historycznie pierwszy z segmentów działalności deweloperskiej firmy Marvipol, rozwijanej obecnie w ramach Grupy Marvipol Development. W swojej dotychczasowej działalności Grupa Kapitałowa oddała do użytkowania 10,0 tys. mieszkań i lokali użytkowych z 578 tys. m² powierzchni użytkowej mieszkalnej i usługowej.

Grupa specjalizuje się w realizacji projektów o podwyższonym standardzie w każdym z segmentów rynku, w którym jest obecna. Dzięki koncentracji na wartości dodanej realizowanych projektów, w tym m.in. ponadczasowej architekturze, wysokiej jakości i solidności wykonania, efektywnej i efektownej aranżacji części wspólnych, Grupa Marvipol Development jest w stanie generować na realizowanych

projektach atrakcyjne marże na sprzedaży i ponadnormatywny zwrot z zaangażowanego kapitału, przy zachowaniu atrakcyjnej ceny dla nabywcy.

Rodzimym i podstawowym rynkiem geograficznym działalności Marvipol jest rynek warszawski, na którym firma obecna jest od lat 90-tych XX wieku. W 2017 r., dążąc do dywersyfikacji ryzyk biznesowych oraz optymalnego wykorzystania kapitału firmy, w tym kapitału ludzkiego i know-how, Emitent podjął strategiczną decyzję o wejściu na deweloperski rynek Trójmiasta. W 2020 r. Emitent nabył pierwszą nieruchomość we Wrocławiu, rozszerzając obszar działalności o ten rynek.

Proces realizacji przedsięwzięć deweloperskich mieszkaniowych

Wieloletnie doświadczenie w realizacji inwestycji deweloperskich na rynku warszawskim umożliwiło Emitentowi wypracowanie efektywnych procedur i stworzenie wydajnego modelu prowadzenia biznesu.

Identyfikacja gruntów pozyskiwanych pod inwestycje deweloperskie

Pozyskanie odpowiednich nieruchomości gruntowych pod zabudowę jest jednym z ważniejszych zadań spółek z Grupy Marvipol, determinującym jej dalszy rozwój. Zakupem nieruchomości gruntowych na potrzeby realizacji nowych przedsięwzięć deweloperskich zajmuje się Emitent, bezpośrednio lub za pośrednictwem swoich spółek zależnych powołanych do prowadzenia działalności deweloperskiej. Od początku swojej działalności Grupa zrealizowała szereg transakcji nabycia nieruchomości gruntowych na terenie całej Warszawy, a od 2017 roku także w Gdańsku. W 2020 r. Grupa wkroczyła na teren Wrocławia, gdzie nabyła pierwszy grunt pod inwestycję deweloperską. W 2024 r. Grupa kupiła pierwszy grunt w Gdyni.

Dzięki wieloletniej działalności w segmencie deweloperskim, marka Marvipol postrzegana jest przez właścicieli gruntów oraz pośredników nieruchomościowych jako wiarygodny partner w transakcji sprzedaży nieruchomości. Osoby zatrudnione przez Grupę posiadają aktualne rozeznanie w zakresie terenów inwestycyjnych oraz udokumentowane, wieloletnie doświadczenie w realizacji tego typu transakcji.

Grupa prowadzi stały monitoring sytuacji na polskim rynku gruntów inwestycyjnych, z szczególnym uwzględnieniem rynku warszawskiego, oraz stara się wyszukiwać potencjalnie atrakcyjne działki. Jednocześnie w zakresie identyfikacji atrakcyjnych działek korzysta z usług pośredników (współpraca wyłącznie na zasadzie wynagrodzenia prowizyjnego od faktycznie zrealizowanych transakcji).

Ocena atrakcyjności gruntu w aspekcie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego

Przed zakupem danego gruntu każdorazowo przeprowadza się badanie due-diligence, które obejmuje analizę prawną, geologiczną i ocenę potrzeb w zakresie rozbudowy infrastruktury (czynniki te określają w dużym zakresie koszty realizacji inwestycji). Zarząd Emitenta, we współpracy ze specjalistami ds. nieruchomości, działem sprzedaży i marketingu oraz działem inwestycji, przeprowadza analizę techniczno-finansową w celu określenia odpowiedniego charakteru produktu oraz oceny potencjalnej jego zyskowności. Na tym etapie wykonywane są wstępne projekty architektoniczne, pomagające zespołowi prowadzącemu prace w zakresie analizy techniczno-finansowej w przygotowaniu strategii marketingowej. Taka procedura znacznie zmniejsza ryzyko nieudanego przedsięwzięcia.

Podstawową zasadą, jaką w odniesieniu do działalności deweloperskiej kieruje się Grupa, jest realizacja inwestycji deweloperskich cechujących się dobrą lokalizacją, projektem architektonicznym oraz wysoką jakością wykończenia.

Zakup gruntu

Jeśli dana działka przejdzie pozytywnie wewnętrzną procedurę oceny, Emitent lub jego spółka zależna, podpisuje przedwstępną umowę kupna/sprzedaży nieruchomości, której wykonanie uzależnione jest co najmniej od pozytywnego wyniku audytu jej stanu prawnego. Warunki zakupu terenu mogą być rozszerzone w zależności od indywidualnych uwarunkowań nieruchomości m.in. w obszarze właścicielskim, administracyjnym, planistycznym, etc. Wykonanie przedwstępnej umowy sprzedaży może być zatem uwarunkowane od regulacji stanu prawnego, działań w zakresie uzyskania różnego rodzaju niezbędnych decyzji administracyjnych, czy też satysfakcjonujących parametrów warunków zabudowy, które powinny co najmniej spełniać założenia przyjęte w analizach, na podstawie których spółka z Grupy podjęła decyzje o zakupie gruntu. W szczególnych sytuacjach, Emitent lub jego spółka zależna podpisują wyłącznie umowę kupna/sprzedaży nieruchomości, przy czym w takim przypadku nieruchomość przechodzi pozytywną ocenę wykonaną przez Emitenta.

W wyniku stosunkowo niewielkiego pokrycia obszaru Warszawy planami zagospodarowania przestrzennego i długotrwałych procedur ich uchwalania, wiele potencjalnie atrakcyjnych gruntów inwestycyjnych ma nieuregulowany status w tym zakresie, w związku z czym uzyskanie warunków zabudowy pozostaje jedyną formą wytycznych planistycznych do dalszego zagospodarowania terenu. W przypadku szczególnie atrakcyjnych działek możliwe jest zakupienie gruntu bez warunków zabudowy. Spółki z Grupy Kapitałowej aktywnie uczestniczą też w przetargach publicznych na sprzedaż nieruchomości - w takich przypadkach audyt stanu prawnego i faktycznego wykonywany jest w trakcie toczących się postępowań, a umowa sprzedaży podpisywana jest bez umów przedwstępnych i warunków zawieszających.

Prace związane z projektem architektonicznym

Pracownia architektoniczna, wybrana przez Zarząd Emitenta, z grona sprawdzonych na rynku deweloperskim podmiotów w toku postępowania konkursowego, tworzy projekt architektoniczny uwzględniając szczegółowe wytyczne określone w umowie o prace projektowe, w tym m.in.:

- sprzedażowe w zakresie struktury lokali, ich liczby i powierzchni, rozkładu z czytelnym podziałem na strefę nocną i dzienną;
- realizacyjne w zakresie standardu i technologii wykonania inwestycji;
- marketingowe i szereg innych wytycznych do uwzględnienia w dokumentacji projektowej.

W ramach prac projektowych prowadzone są uzgodnienia z gestorami sieci, zarządcami ulic, uzyskiwane są wszystkie konieczne opinie i decyzje wynikające z prawa miejscowego i powszechnie obowiązujących norm i przepisów.

Proces projektowy każdej inwestycji składa się z czterech etapów, kończących się wydaniem przez pracownię:

- architektonicznego projektu koncepcyjnego;
- wielobranżowego projektu koncepcyjnego;
- projektu budowlanego zatwierdzonego decyzją o pozwoleniu na budowę;
- projektu wykonawczego.

Proces projektowy na każdym jego etapie monitorowany i nadzorowany jest przez pracowników lub współpracowników Emitenta. Kompletna i uzgodniona dokumentacja przekazywana jest do działu realizacji Emitenta.

Budowa

Prowadzący inwestycję dokonuje wyboru generalnego wykonawcy w drodze konkursu i jest on odpowiedzialny za całość prac budowlanych. W procesie wyboru wykonawców ocenia się ich kondycję finansową, zasoby i doświadczenie. Ma to na celu zapewnienie realizacji kontraktu zgodnie z zakładanymi przez Emitenta standardami. Spółka z Grupy Kapitałowej Marvipol Development realizująca daną inwestycję zawiera z wybranym generalnym wykonawcą umowę o roboty budowlane, a następnie przekazuje jej plac budowy. Nadzór nad inwestycją jest prowadzony przez pracowników Emitenta. Grupa zarządzając całością przedsięwzięcia, dąży do terminowej realizacji poszczególnych jego etapów oraz osiągnięcia wyznaczonych celów w zakresie kosztów. Płatności na rzecz wykonawców są dokonywane etapami, zgodnie z postępem prac. Kary umowne za jakiegokolwiek opóźnienia budowy lub odstąpienia od kontraktu zapewniają z reguły terminowe wykonanie wszystkich prac budowlanych. Spółka z Grupy Kapitałowej realizująca daną inwestycję, w celu zabezpieczenia się przed ewentualnymi roszczeniami z tytułu usterek i uszkodzeń w ciągu okresu gwarancji udzielanej przez generalnego wykonawcę, zatrzymuje określoną kwotę (część ceny kontraktu) w charakterze kaucji gwarancyjnej lub wymaga zabezpieczenia w postaci gwarancji bankowej.

Sprzedaż i marketing

Działania marketingowe związane z promocją nowego przedsięwzięcia deweloperskiego rozpoczynają się po uzyskaniu ostatecznego pozwolenia na budowę. Sprzedaż rozpoczyna się po otrzymaniu ostatecznej i prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę, ale w uzasadnionych przypadkach może być rozpoczęta już po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. Zawierane przez spółki z Grupy umowy deweloperskie zapewniają wnoszenie przez klientów wpłat w ratach proporcjonalnie do postępów prac w zakresie realizacji inwestycji, zgodnie z ustawą o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. W niektórych projektach zawierane są umowy z klientami przewidujące inny system płatności (np. 10:90 lub 20:80).

Działania w zakresie sprzedaży i marketingu prowadzone są przede wszystkim za pośrednictwem własnego działu sprzedaży Emitenta. Działania marketingowe i promocyjne polegają na umieszczaniu reklam w prasie, uczestnictwie w targach mieszkaniowych oraz zamieszczaniu materiałów informacyjno-promocyjnych w mediach społecznościowych, na własnej stronie internetowej oraz stronach specjalistycznych serwisów internetowych poświęconych rynkowi nieruchomości. Marka i znak firmowy Marvipol i spółek zależnych reklamowane są na ogrodzeniach i billboardach na terenie budowy, co podnosi ich rozpoznawalność na rynku.

Sprzedaż i marketing prowadzony jest przez własny zespół doradców handlowych, których wiedza i kompetencje podnoszone są w drodze wewnętrznych szkoleń. Emitent zapewnia również pracownikom dostęp do literatury specjalistycznej oraz najnowszych raportów i opracowań dotyczących bieżącej sytuacji na rynku mieszkaniowym.

Obsługa klienta

Po podpisaniu umowy, podczas procesu obsługi posprzedażnej każdy klient ma zapewnioną opiekę dedykowanego dla inwestycji opiekuna, który informuje go o postępie prac budowlanych jego mieszkania oraz o stanie rozliczeń, a także sprawuje pieczę nad sprawami związanymi z zakupem do czasu podpisania aktu notarialnego - umowy wyodrębnienia własności lokalu. Dodatkowo podczas realizacji prac budowlanych klient ma zapewnioną obsługę doradcy technicznego w zakresie zmian aranżacyjnych w lokalu, o ile zechce wprowadzić takie zmiany. Obsługa klienta zwykle nie kończy się wraz z podpisaniem aktu notarialnego umowy wyodrębnienia własności lokalu i utworzeniem przez mieszkańców budynku wspólnoty mieszkaniowej. W ramach obsługi posprzedażowej Grupa posiada wykwalifikowany dział gwarancji zajmujący się obsługą usuwania usterek w okresie rękojmi (5 lat od odbioru lokalu). Ponadto Grupa z reguły zarządza nieruchomością jako zarząd powierzony na określony czas.

Ukończenie budowy i przekazanie budynku do użytkowania

Po ukończeniu budowy następuje formalny odbiór ukończonego budynku. Wcześniej przeprowadzona jest przez Inwestora dodatkowa wewnętrzna kontrola lokali. Odbiór budynku jest wieloetapowy. Poszczególne fazy realizacji projektu kontrolowane są przez zewnętrzne podmioty, inspektorów nadzoru budowlanego, przedstawicieli generalnego wykonawcy oraz Klientów.

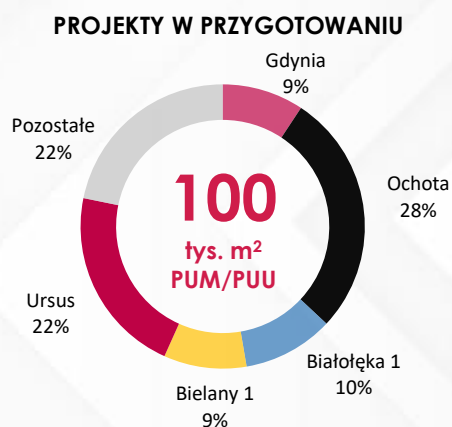
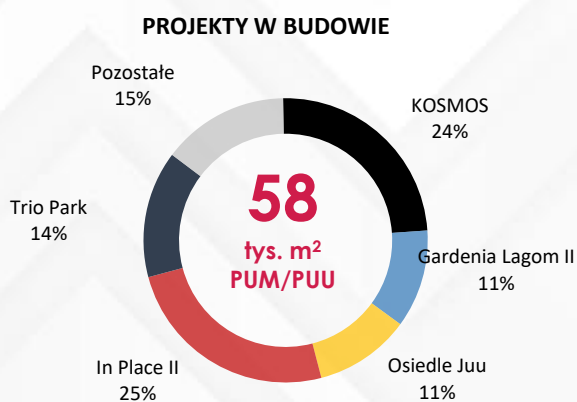
Portfel projektów deweloperskich

Na poniższym rysunku przedstawiono projekty deweloperskie w Warszawie, Trójmieście i Wrocławiu wg stanu na 22 listopada 2024 r.



Źródło: Emitent

Portfel projektów deweloperskich Grupy Marvipol Development tworzy 18 inwestycji w budowie, gotowe do uruchomienia i w przygotowaniu, zlokalizowanych w Warszawie, Trójmieście i we Wrocławiu. Łączna powierzchnia użytkowa projektów w banku ziemi wynosi 158 tys. m² powierzchni użytkowej mieszkalnej i usługowej, z czego 37 proc. stanowi powierzchnia projektów w budowie.



Źródło: Emitent; dane na 22.11.2024 r.

W okresie 9 miesięcy 2024 r. Grupa Marvipol Development kontynuowała realizację ośmiu inwestycji rozpoczętych we wcześniejszych latach: In Place I i II (dzielnica Włochy), Gardenia Lagom I i II (Białołęka) i Conrada 30 (Bielany) w Warszawie, Motława Garden w Gdańsku oraz Trio Park I i II we Wrocławiu. W II kwartale 2024 r. Grupa rozpoczęła realizację inwestycji Osiedle Juu (Białołęka w Warszawie), a w III kwartale 2024 r. - projektów Nowe Żerniki to KOSMOS we Wrocławiu oraz Sengera 1 w Warszawie.

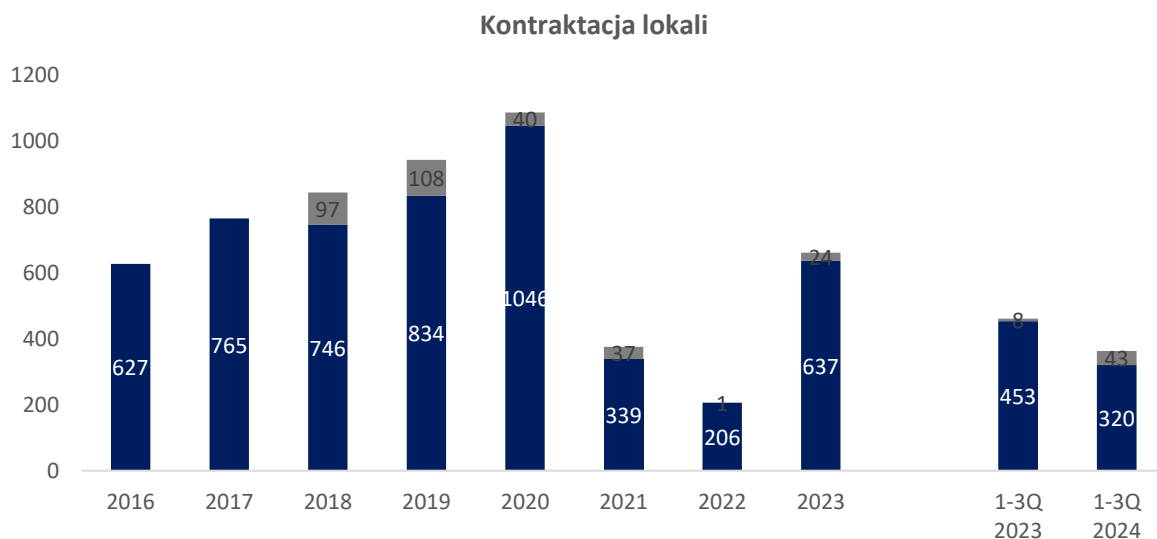
Harmonogram inwestycji będących w realizacji na dzień 22.11.2024 r. przedstawiono w poniższej tabeli:

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba sprzedanych lokali (stan na 30.09.2024 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Inwestycje w budowie					
In Place II	280	14,3	256	III kw. 2023 r.	II kw. 2025 r.
Trio Park I i II (Wrocław)	178	8,3	90	III kw. 2023 r.	II kw. 2025 r.
Conrada 30	89	4,7	23	IV kw. 2023 r.	III kw. 2025 r.
Gardenia Lagom II	127	6,4	88	IV kw. 2023 r.	III kw. 2025 r.
Osiedle Juu	129	6,2	10	II kw. 2024 r.	II kw. 2026 r.
KOSMOS	280	13,9	-	III kw. 2024 r.	IV kw. 2026 r.
Sengera 1	58	3,6	-	III kw. 2024 r.	II kw. 2026 r.

Źródło: Emitent

Kontraktacja lokali

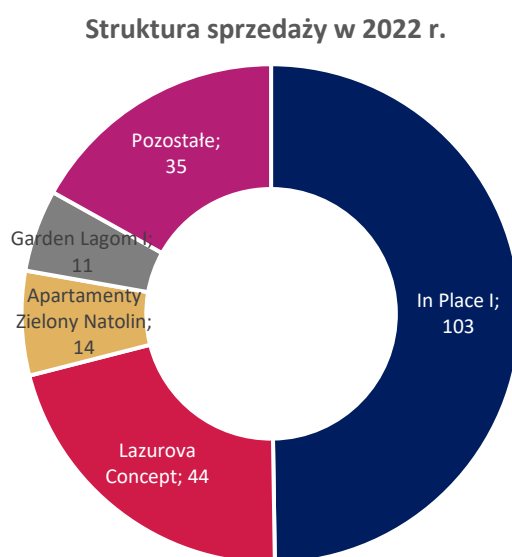
Poniższy wykres przedstawia kontraktację (zawarte przedwstępne i deweloperskie umowy sprzedaży) lokali mieszkaniowych i usługowych według projektów w latach 2016 – 2024:



Źródło: Emitent; * Sprzedaż lokali w Unique Apartments oraz w Chmielna 78 Hotel Gdańsk

W 2022 r. Grupa Marvipol Development zawarła 207 umów sprzedaży mieszkań, lokali użytkowych oraz lokali inwestycyjnych (w tym jedną umowę zakupu lokalu inwestycyjnego w Unique Apartments, ujmowaną w wynikach segmentu pozostałe aktywa nieruchomościowe), wobec 376 umów w 2021 r. Kluczowy wpływ na wyniki sprzedaży Grupy miała sytuacja rynkowa, ze wzrostem kosztów finansowania hipotecznego oraz ograniczeniem jego dostępności na czele.

W trakcie 2022 r. największą popularnością cieszyła się inwestycja In Place I, gdzie sprzedano 103 lokale oraz następnie Lazurova Concept (sprzedaż 44 sztuk), Apartamenty Zielony Natolin (14 sztuk), Garden Lagom I (11 lokali). W pozostałych inwestycjach sprzedano 35 lokali.

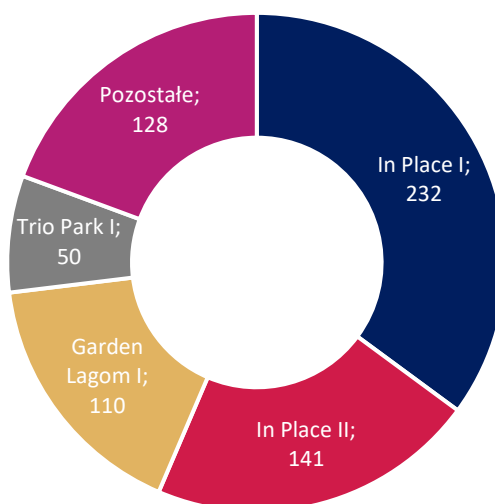


Źródło: Emitent;

W 2023 r. Grupa Marvipol Development zawarła 661 umów sprzedaży mieszkań, lokali użytkowych oraz lokali inwestycyjnych (w tym 24 umów sprzedaży lokali inwestycyjnych w Unique Apartments, ujmowanych w wynikach segmentu pozostałe aktywa nieruchomościowe), wobec 207 umów w analogicznym okresie 2022 r. Na wyniki sprzedaży wpłynęły m.in. poprawa nastrojów konsumenckich, zwiększenie dostępności finansowania hipotecznego, w tym wprowadzenie do ofert banków kredytów z dopłatami do spłacanych rat (Bezpieczny kredyt 2%), udzielanych w ramach programu „Pierwsze Mieszkanie”, poszerzenie oferty sprzedażowej Grupy oraz zaawansowanie realizacji komercjalizowanych projektów.

W 2023 r. największą popularnością cieszyła się inwestycja In Place I oraz InPlace II, gdzie sprzedano 232 i 141 lokali oraz następnie Garden Lagom I (110 lokali) oraz Trio Park I (50). W pozostałych inwestycjach sprzedano 128 lokali.

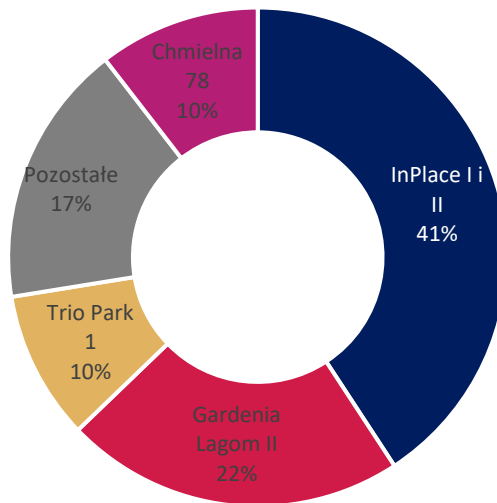
Struktura sprzedaży w 2023 r.



Źródło: Emitent;

W okresie 9 miesięcy 2024 r. Grupa Marvipol Development zawarła 363 umowy sprzedaży mieszkań, lokali użytkowych oraz lokali inwestycyjnych (w tym 43 umowy sprzedaży lokali inwestycyjnych w Unique Apartments oraz Chmielna 78 Hotel Gdańsk, ujmowanych w wynikach segmentu pozostałe aktywa nieruchomościowe), wobec 461 umów w analogicznym okresie 2023 r. Na wyniki sprzedaży wpływają m.in. dostępność finansowania hipotecznego (w tym dostępność finansowania ze wsparciem ze środków publicznych w 2023 r.), nastroje konsumenckie, poszerzenie oferty sprzedażowej Grupy oraz zaawansowanie realizacji komercjalizowanych projektów.

Struktura sprzedaży w 1-3Q 2024 r.



Źródło: Emitent;

Według wstępnych za cały 2024 r. Grupa sprzedała 430 lokali o wartości 361 mln zł, w porównaniu do 661 lokali w 2023 r.

Oferta lokali

Ofertę dostępnych do sprzedaży lokali na dzień 30.09.2024 r. przedstawiono w poniższej tabeli:

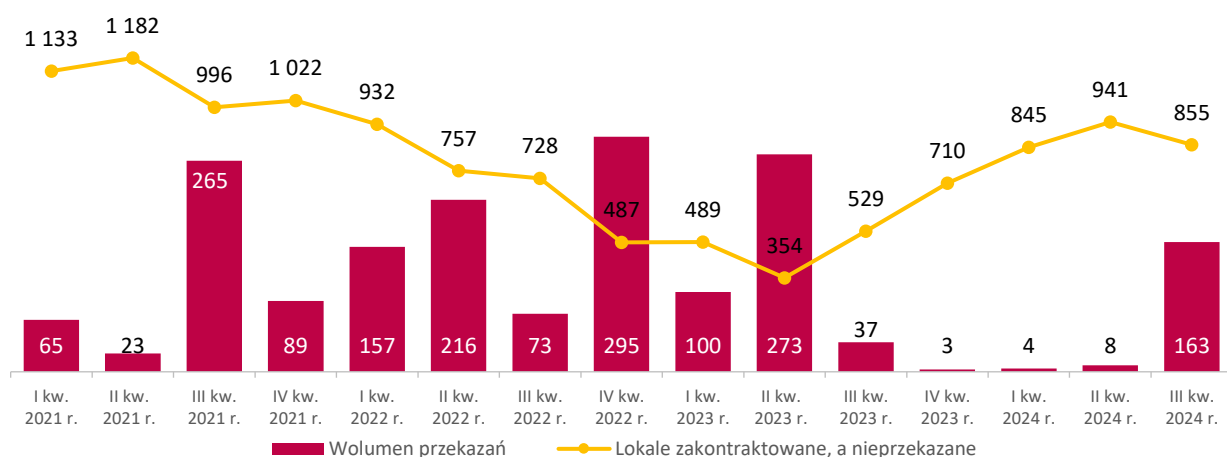
Inwestycja	Lokale niesprzedane		Wszystkie lokale w inwestycji	
	Liczba	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba	PUM/PUU (tys. m ²)
Projekty ukończone	75	8,4	-	-
Projekty przewidziane do ukończenia w II kw. 2025 r.	112	5,7	458	22,6
Projekty przewidziane do ukończenia w III kw. 2025 r.	105	5,5	216	11,1
Projekty przewidziane do ukończenia w II kw. 2026 r.	177	9,5	187	9,9
Projekty przewidziane do ukończenia w IV kw. 2026 r.	280	13,9	280	13,9
Razem	749	43,0	-	-

Źródło: Emitent

Według stanu na dzień 30.09.2024 r. Grupa posiadała w ofercie 749 lokali niesprzedanych, z czego budowa 75 była zakończona. Łączna powierzchnia użytkowa tych lokali to 43,0 tys. m².

Przekazania lokali

Na poniższym wykresie przedstawiono wolumen przekazanych lokali (zakończonych protokołem zdawczo odbiorczym) oraz liczbę lokali zakontraktowanych, a nieprzekazanych do klientów w okresie 1Q 2021 – 3Q 2024:



Źródło: Emitent; *Dane nie uwzględniają wpływu sprzedaży lokali inwestycyjnych w Unique Apartments na wolumen lokali zakontraktowanych, a nieprzekazanych.

W 2022 r. Grupa Marvipol Development przekazała nabywcom 741 lokali mieszkalnych i usługowych, wobec 442 lokali mieszkalnych i usługowych w 2021 r. Ponadto w analizowanym okresie Grupa wydała 170 lokali inwestycyjnych, ujmowanych w segmencie pozostałe aktywa nieruchomościowe, wobec 112 lokali w 2021 roku. W 2022 r. Grupa Kapitałowa rozpoznała 560,2 mln zł przychodów ze sprzedaży mieszkań, lokali użytkowych i inwestycyjnych. Marża brutto na sprzedaży lokali przekazanych nabywcom wyniosła 25,5%.

W I kwartale 2023 r. zakończona została realizacja inwestycji Studio Okęcie (dzielnica Włochy) i Lazurova Concept (Bemowo) w Warszawie, a w II kwartale 2023 r. oddano do użytkowania inwestycje Apartamenty Zielony Natolin (Ursynów) oraz Rotunda Dynasy (Śródmieście) w Warszawie. W całym 2023 r. Grupa Kapitałowa rozpoznała 329,4 mln zł przychodów ze sprzedaży wyrobów gotowych (mieszkań i lokali usługowych). Marża brutto na sprzedaży lokali przekazanych nabywcom wyniosła 32,9%.

W okresie 9 miesięcy 2024 r. Grupa Marvipol Development przekazała nabywcom 175 lokali mieszkalnych i usługowych, wobec 410 lokali przed rokiem. Ponadto w analizowanym okresie Grupa wydała 20 lokali, ujmowanych w segmencie pozostałe aktywa nieruchomościowe, wobec 8 lokali w analogicznym okresie 2023 roku. Projekt Motława Garden został oddany do użytku w II kwartale 2024 r., a Gardenia Lagom I oraz In Place I – w III kwartale 2024 r.

W okresie 9 miesięcy 2024 r. Grupa Kapitałowa rozpoznała 147,8 mln zł przychodów ze sprzedaży wyrobów gotowych (mieszkań i lokali usługowych). Marża brutto na sprzedaży lokali przekazanych nabywcom wyniosła 22%.

Na dzień 31 grudnia 2023 r. Grupa Kapitałowa posiadała 710 lokali mieszkalnych i usługowych, dla których do końca 2023 r. zostały zawarte umowy sprzedaży (warunkowe, rezerwacyjne), ale nie doszło do przekazania lokali nabywcom. Wartość zawartych umów netto to 450,3 mln zł.

Na dzień 30 września 2024 r. Grupa Kapitałowa posiadała 855 lokali mieszkalnych i usługowych, dla których do końca III kwartału 2024 r. zostały zawarte umowy sprzedaży (warunkowe, rezerwacyjne), ale nie doszło do przekazania lokali nabywcom. Wartość zawartych umów netto to 593,3 mln zł.

Inwestycja	Lokale sprzedane, a nieprzekazane nabywcom		
	Liczba	PUM/PUU (tys. m ²)	Wartość umów (tys. zł)
Projekty ukończone	388	19,5	265 866
Projekty przewidziane do ukończenia w II kw. 2025 r.	346	17,0	244 026
Projekty przewidziane do ukończenia w III kw. 2025 r.	111	5,6	77 412
Projekty przewidziane do ukończenia w II kw. 2026 r.	10	0,4	5 723
Razem	855	42,5	593 319

Źródło: Emitent;

Według wstępnych danych liczba wydanych mieszkań i lokali usługowych w IV kwartale 2024 r. wyniosła 376 szt., a w całym 2024 r. 571 szt.

Harmonogram realizacji – projekty w przygotowaniu i planowane

Na dzień 22.11.2024 r. Grupa posiada następujący bank ziemi, na którym zamierza realizować inwestycje deweloperskie:

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba sprzedanych lokalii (stan na 30.09.2024 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Inwestycje w przygotowaniu					
Białołęka 4	146	7,2	-	I kw. 2025 r.	III kw. 2027 r.
Gdynia	224	9,3	-	I kw. 2025 r.	I kw. 2027 r.
Ochota	448	27,7	-	-	-
Białołęka 1	216	10,3	-	-	-
Bielany 1 etap I	32	6,3	-	-	-
Bielany 1 etap II	16	3,1	-	-	-
Bielany 3	92	4,5	-	-	-
Praga Południe	70	4,0	-	-	-
Praga Północ	147	6,1	-	-	-
Ursus	430	21,5	-	-	-

Źródło: Emitent

5.1.3. Segment magazynowy

Segment magazynowy to drugi z obszarów działalności Grupy Kapitałowej Marvipol Development. Segment jest rozwijany w ramach Grupy Kapitałowej od 2015 r., kiedy to Grupa Marvipol Development, dążąc do dywersyfikacji ryzyk biznesowych i osiągnięcia atrakcyjnego zwrotu z zaangażowanego kapitału, nawiązała współpracę z Grupą Panattoni, liderem rynku magazynowego w Polsce i w Europie, w zakresie wspólnej realizacji projektów magazynowych.

Działalność deweloperska magazynowa ma w założeniu charakter inwestycyjny i prowadzona jest w Grupie Kapitałowej jako wspólne przedsięwzięcie z Grupą Panattoni za pośrednictwem spółek celowych. Z tego względu wynik na tej działalności, zgodnie z MSSF 11, jest prezentowany w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej jako udziały w zyskach spółek współkontrolowanych w ramach segmentu magazynowego. Wyniki finansowe spółek celowych konsolidowanych przez Grupę w ramach działalności deweloperskiej magazynowej są przekształcane na każdy dzień bilansowy i za każdy okres sprawozdawczy zgodnie z MSSF. Zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości, przekształcenie wiąże się z każdorazową oceną, czy nieruchomości inwestycyjne działalności deweloperskiej magazynowej spełniają warunki konieczne do wyceny według wartości godziwej zgodnie z MSR 40. W związku z powyższym, kwartalne przeszacowania są dokonywane na podstawie zakładanej rentowności całego projektu proporcjonalnie do postępów prac, mierzonych poprzez ponoszone nakłady inwestycyjne. Taka wycena korygowana jest o procentowy udział Grupy w podziale zysków, zgodny z umowami spółek zaangażowanych w każdy z prowadzonych projektów oraz o koszty związane z zarządzaniem i nadzorem właścicielskim Grupy.

W ramach segmentu magazynowego Grupa Marvipol Development prowadzi większość projektów w trybie inwestycyjnym, tj. projektach o niskim ryzyku biznesowym – inwestycjach w bardzo dobrych lokalizacjach, gdzie komercjalizacja odbywa się wraz z postępem budowy oraz może realizować projekty typu BTS (build-to-suit - obiekty projektowane i budowane dla dedykowanego odbiorcy). Strategia rozwoju segmentu zakłada koncentrację na projektach, których cykl realizacji (zakończonej sprzedażą) nie powinien być dłuższy niż trzy lata.

Proces realizacji projektów magazynowych obejmuje następujące etapy:

- 1) Przygotowanie do inwestycji;
- 2) Zakup gruntów;
- 3) Budowa;
- 4) Komercjalizacja;
- 5) Odsprzedaż.

Kluczowym elementem prowadzenia inwestycji jest posiadanie właściwej nieruchomości. Liczba takich nieruchomości jest ograniczona, choć na skutek rozwoju sieci dróg ciągle pojawiają się kolejne dogodne lokalizacje. Działka budowlana pod budownictwo magazynowe musi mieć odpowiednio dużą powierzchnię, regularny kształt i być płaska. Musi być przy tym odpowiednio zlokalizowana – tj. we właściwym rejonie, z reguły w pobliżu większych ośrodków miejskich, w bezpośrednim sąsiedztwie ważnych węzłów drogowych. Główna przewaga konkurencyjna Grupy w tym obszarze polega na ponad dwudziestoletnim doświadczeniu w nabywaniu gruntów inwestycyjnych oraz na współpracy z Grupą Panattoni, która jest zdecydowanym liderem w Polsce w zakresie realizacji centrów logistyczno-magazynowych. Grupa Panattoni posiada bank ziemi w formie działek zlokalizowanych w kluczowych

punktach. Etap przygotowania do inwestycji, oprócz wyszukania działki, obejmuje projektowanie we współpracy z renomowanymi biurami architektonicznymi i uzyskanie niezbędnych zezwoleń na budowę.

Zakup gruntu realizowany jest przez spółki celowe współkontrolowane przez Grupę oraz Grupę Panattoni. Budowa jest realizowana we współpracy z uznanymi firmami budowlanymi, których paleta jest szeroka, więc nie ma ryzyka uzależnienia od konkretnego wykonawcy.

Komercjalizacja polega na wynajęciu powierzchni magazynowych w zbudowanym centrum magazynowym zainteresowanym podmiotom. Proces ten rozpoczyna się już na etapie budowy (czasami nawet wcześniej) i zwykle kończy w okresie kilku do kilkunastu miesięcy po zakończeniu budowy. W zakresie najmu Grupa współpracuje ze wszystkim wiodącymi pośrednikami w najmie powierzchni magazynowych, jak JLL, Colliers, BNP Paribas RE, Axi Immo itp. Z uwagi na ciągle rosnące zapotrzebowanie na powierzchnie magazynowe oraz doświadczenie Panattoni proces komercjalizacji przebiega bardzo sprawnie.

Odsprzedaż polega na zbyciu centrum logistyczno-magazynowego inwestorowi końcowemu. Z reguły jest nim wyspecjalizowany fundusz inwestycyjny. Nieruchomości magazynowe są bardzo chętnie kupowane przez tego rodzaju inwestorów, gdyż zapewniają bardzo stabilny dochód i rentowność (*yield*), na ogół nieco wyższe niż w przypadku np. powierzchni biurowych, co obecnie nabrało istotnego znaczenia. Inwestorami nabywającymi tego rodzaju nieruchomości są często fundusze typu REIT. Ta forma inwestowania jest popularna na świecie od ponad pół wieku. Również w Polsce prawdopodobnie w przyszłości pojawią się takie rozwiązania, gdy tylko pozwolą na to ramy prawne. Typowy REIT (Real Estate Investment Trust), to spółka-fundusz, lokujący swoje aktywa w nieruchomości przynoszące stałe dochody z najmu a dodatkowo jest uprzywilejowana pod względem podatkowym i wypłacająca systematycznie większość swoich zysków jako dywidendę. W Polsce na dzień dzisiejszy brak jest regulacji prawnych i podatkowych dla REIT, jednak ustawodawca rozpoczął pracę nad takimi rozwiązaniami – co może oznaczać zwiększenie się liczby krajowych podmiotów inwestujących w skomercjalizowane nieruchomości magazynowe.

Portfel projektów magazynowych

Na poniższej ilustracji przedstawiono projekty magazynowe Grupy wg stanu na dzień 22.11.2024 r.:

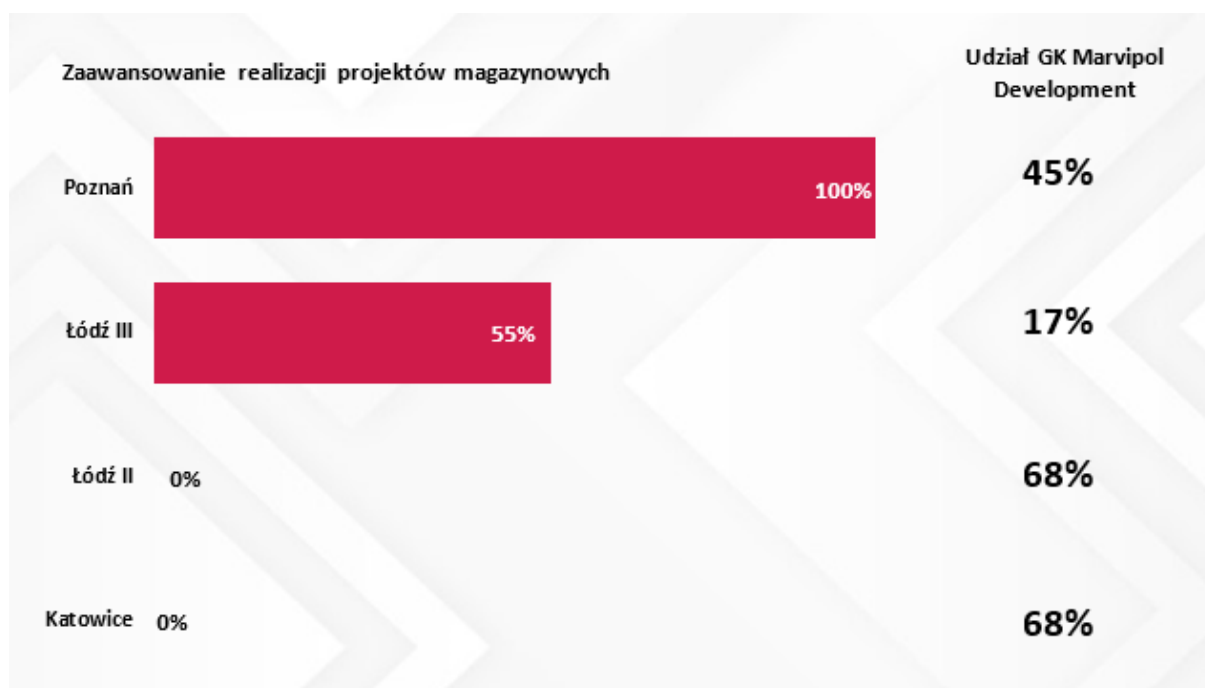


-  Inwestycje w realizacji oraz w przygotowaniu
-  Zrealizowane inwestycje

Źródło: Emitent;

Na dzień 22.11.2024 r. portfel projektów magazynowych Grupy Marvipol Development tworzą 4 projekty (w budowie, w przygotowaniu oraz oddanych do użytkowania) z 205 tys. m² łącznej powierzchni wynajmowalnej brutto (GLA), zlokalizowanych w rejonach Katowic, Łodzi i Poznania.

Projekt	GLA (tys. m ²)	Status projektu
IC 195 Poznań	60	Wybudowany
IC 229 Łódź III	86	W budowie
Zynwalin Katowice	39	W przygotowaniu
IC 187 Łódź II	20	W przygotowaniu
Razem	205	-
Sprzedany w 2024	39	-
Sprzedane w latach 2017-2023	568	-



Źródło: Emitent;

Grupa Kapitałowa w okresie 9 miesięcy 2024 r. kontynuowała realizację i komercjalizację projektów:

- Poznań (IC 195) z 60 tys. m2 GLA (z których 100% jest wynajęte), obiekt oddany do użytku,
- Katowice (Zynwalin Investments) z 39 tys. m2 GLA,
- Łódź II (IC 187) z 20 tys. m2 GLA,
- Łódź III (IC 229) z 86 tys. m2 GLA (z których 38% jest wynajęte), obiekt jest w budowie.

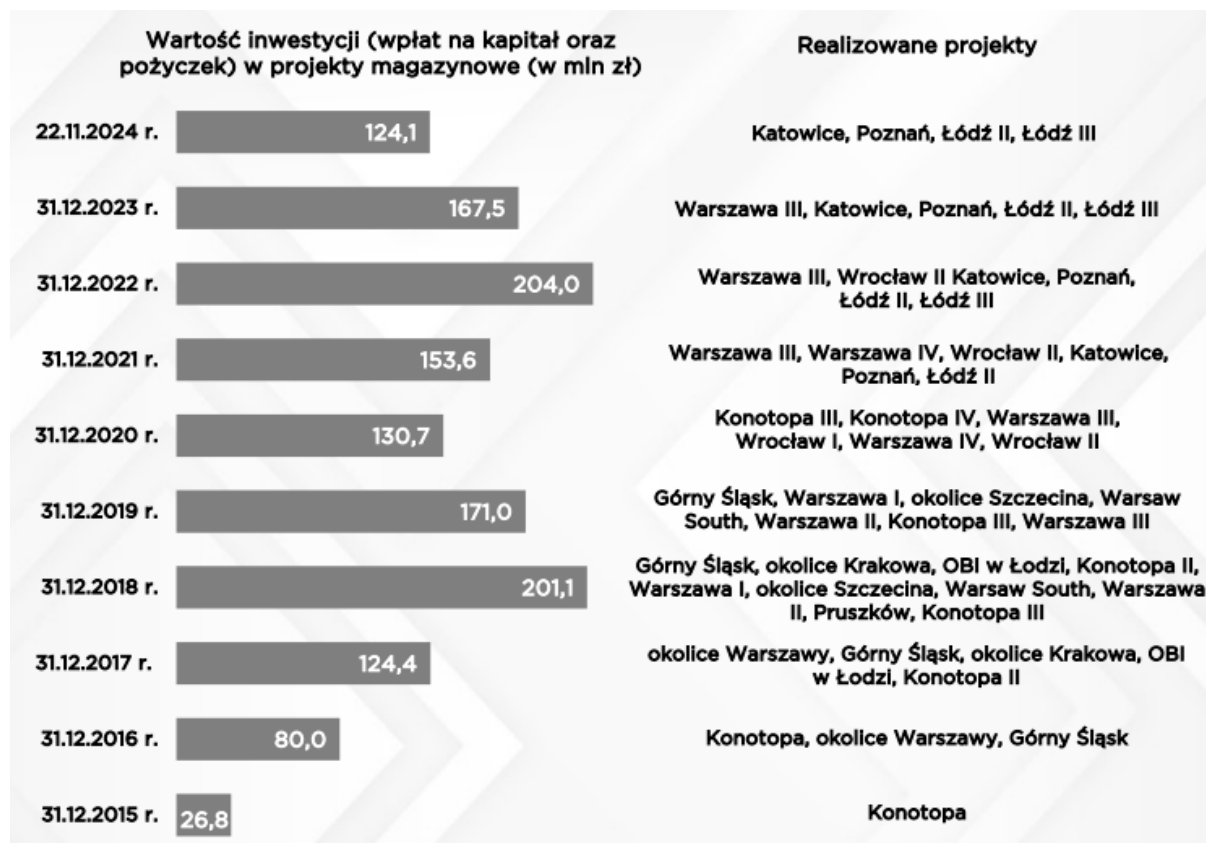
Na Dzień Prospektu projekty Katowice i Łódź II są w trakcie przygotowania.

W III kwartale 2024 r. spółka PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o., realizująca projekt Warszawa III, zawarła przedwstępną umowę sprzedaży obiektu magazynowego. Umowa została sfinalizowana po zakończeniu okresu sprawozdawczego (w październiku 2024 r.).

Zaangażowanie kapitałowe

Grupa Marvipol Development realizuje projekty magazynowe poprzez spółki celowe, których jest, przez podmioty zależne, współudziałowcem oraz podmiotem współfinansującym (poprzez pożyczki udzielane spółce celowej). Działalność magazynowa Grupy Kapitałowej jest skupiona w Marvipol Logistics S.A., spółce zależnej Emitenta, posiadającej udziały w spółkach celowych realizujących projekty magazynowe. Łączna wartość zaangażowania kapitałowego Grupy w projekty magazynowe stanowi sumę udziałów w kapitałach spółek celowych oraz wartości bilansowej (na dany dzień sprawozdawczy) pożyczek im udzielonych.

W 2023 r. zaangażowanie Grupy Kapitałowej w projekty magazynowe zmniejszyło się z 204 mln zł (na dzień 31.12.2022 r.) do 167,5 mln zł (na dzień 31.12.2023 r.). Na dzień 22.11.2024 r. zaangażowanie Grupy w projekty magazynowe wyniosło 124,1 mln zł.



Źródło: Emitent

Łączny zysk, który został rozpoznany w wynikach finansowych na projektach sprzedanych w latach 2017-2024 r. (do dnia 30.09.2024 r.) wyniósł 186,8 mln zł.

5.1.4. Segment pozostałe aktywa nieruchomościowe

Do segmentu pozostałych aktywów nieruchomościowych przypisane zostały należące do Grupy aktywa nieruchomościowe (i odpowiadające im zobowiązania) o odmiennym przeznaczeniu niż klasyczne budownictwo mieszkaniowe:

- część inwestycji Unique Tower, skomercjalizowana pod nazwą Unique Apartments, obejmująca lokale, dla których wraz ze sprzedażą zawierane są umowy dzierżawy lokali przez podmiot z Grupy. Aktywa te są wykorzystane przez spółkę z Grupy Marvipol do prowadzenia samodzielnej działalności najmu krótko, średnio i długoterminowego,
- nieruchomość niezabudowana w Kołobrzegu. Miejscowy plan zagospodarowania umożliwia zabudowę nieruchomości obiektem zamieszkania zbiorowego i prowadzenie działalności

hotelowej. Dla nieruchomości został opracowany projekt architektoniczny oraz została uzyskana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę,

- inwestycja Chmielna 78 Hotel Gdańsk, oferująca lokale inwestycyjne z przeznaczeniem na późniejszy najem krótko, średnio i długoterminowy, którego prowadzeniem ma zajmować się podmiot z Grupy Marvipol. Dla nieruchomości został opracowany projekt architektoniczny oraz została uzyskana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Parametry projektów przypisanych do segmentu pozostałe aktywa nieruchomościowe zostały przedstawione w tabeli:

Nieruchomość /projekt	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba lokali	Status
Unique Tower, część inwestycyjna	11,7	320	Projekt skomercjalizowany w ramach konceptu Unique Apartments
Koło Brzeg	9,3	-	Rozważana realizacja projektu
Chmielna 78 Hotel Gdańsk	12,5	348	Planowana realizacja projektu
Razem	33,5		-

Źródło: Emitent

Na mapie poniżej przedstawiono lokalizację nieruchomości w ramach segmentu:



Źródło: Emitent; * Unique Tower – część inwestycyjna

Zgodnie z przyjętymi zasadami rachunkowości, Grupa rozpoznaje transakcje sprzedaży lokali w ramach konceptu Unique Apartments jako leasing zwrotny, zgodnie z MSSF 16. Część wyników (przychodów, kosztów, zysku) na sprzedaży lokali (przy uwzględnieniu aktualnej stopy dyskontowej ok. 53%) jest rozpoznawana w momencie wydania klientom lokalu w stanie deweloperskim oraz miejsca postojowego (pierwszy odbiór). Część wyniku – szacowana na około 12% - rozpoznawana jest w momencie wydania klientom wykończonego i wyposażonego mieszkania. Pozostała część (35%), na dzień rozpoczęcia okresu najmu lub dzierżawy jest ujmowana w bilansie poprzez wprowadzenie w odpowiedniej wartości prawa do użytkowania aktywów z tytułu leasingu i zobowiązania z tytułu leasingu, a następnie, przez okres leasingu, będzie ona rozpoznawana proporcjonalnie w wynikach.

Chmielna 78 Hotel Gdańsk

Projekt realizowany na działce przy ul. Chmielnej w Gdańsku, w atrakcyjnej turystycznie lokalizacji, w ramach którego powstać ma 348 lokali inwestycyjnych. Lokale są oferowane do sprzedaży Klientom Spółki. Wraz z umową sprzedaży zawierana jest umowa dzierżawy na okres 10 lat ze spółką z Grupy Kapitałowej Marvipol – operatorem obiektu. Operator zorganizuje działalność polegającą na oferowaniu lokali w dalszy podnajem krótko, średnio i długoterminowy.

W 2022 r. przychody segmentu wyniosły 106,8 mln zł, a wynik netto: 5,8 mln zł. W 2023 r. przychody segmentu wyniosły 49,1 mln zł, a wynik netto: 1,6 mln zł. W okresie 9 miesięcy 2024 r. przychody segmentu wyniosły 45,0 mln zł, a wynik netto: 3,9 mln zł.

5.1.5. Otoczenie rynkowe

Rynek mieszkaniowy w Polsce

W 2023 r. deweloperzy mieszkaniowi z GPW oraz najwięksi deweloperzy z rynku Catalyst zaraportowali sprzedaż ok. 23,8 tys. lokali w porównaniu do 17,8 tys. lokali sprzedanych w 2022 r., co oznacza wzrost liczby transakcji o 34%.

	2022	2023	zmiana r/r	1-3Q 2023	1-3Q 2024	zmiana r/r
Dom Development	3490	3906	12%	2926	3110	6%
Murapol	2783	2889	4%	2426	2130	-12%
Atal	2091	2833	35%	1906	1644	-14%
Robyg	2144	2808	31%	2245	1500	-33%
Develia	1634	2674	64%	2060	2700	31%

Victoria Dom	1208	2020	67%	1619	862	-47%
Archicom	827	1401	69%	1001	1166	16%
Ronson	441	1006	128%	799	388	-51%
Inpro	420	863	105%	642	474	-26%
Lokum Deweloper	435	706	62%	558	124	-78%
Marvipol	207	661	219%	461	363	-21%
Dekpol	341	472	38%	359	374	4%
JHM Development	281	454	62%	285	251	-12%
Echo Investment	688	435	-37%	314	305	-3%
Unidevelopment	635	423	-33%	309	171	-45%
Wikana	189	255	35%	158	104	-34%
SUMA	17814	23806	34%	18068	15666	-13%

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

Sprzedaż w 1-3Q 2024 r. deweloperów giełdowych była o 13% niższa w porównaniu do 1-3Q 2023 r. i wyniosła 15,7 tys. lokali. Wśród największych firm deweloperskich Victoria Dom osiągnęła siódmą pozycję pod względem sprzedaży lokali, a procentowy spadek sprzedaży wyniósł 47%.

Dane raportowane przez JLL wskazują, że na 6 największych rynkach mieszkaniowych w Polsce (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Łódź, Poznań), liczba mieszkań sprzedanych w ciągu 2023 r. wyniosła 57,6 tys., co oznacza wzrost o ponad połowę w porównaniu z 2022 r. (+66%).



Źródło: Raporty kwartalne JLL „Rynek mieszkaniowy w Polsce”

W przeciągu całego 2022 r. wpływ na spadek liczby transakcji miały:

- dynamiczny wzrost stóp procentowych (w tym, m.in. wskaźnika WIBOR, decydującego o koszcie kredytu hipotecznego). Istotny wzrost oprocentowania kredytów spowodował znaczący spadek zdolności kredytowej potencjalnych nabywców mieszkań;
- w 1H 2022 r. KNF wydała rekomendację dla banków, zgodnie z którą od kwietnia banki obliczając zdolność kredytową kredytobiorców muszą brać pod uwagę możliwość wzrostu wskaźnika WIBOR o 5 p.p. (zamiast wcześniejszych 2,5 p.p.).

Wpływ na wzrost sprzedaży w 2023 r. miały:

- stabilizacja, a następnie spadek stóp procentowych z oczekiwaniem na ich dalszy spadek w przyszłości;
- obniżenie przez KNF wymaganego buforu na dalszy wzrost stóp procentowych dla kredytów o stałym oprocentowaniu (choć czasowo stałym) przy obliczaniu zdolności kredytowej;
- uchwalenie przez Rząd ustawy „Bezpieczny Kredyt 2%”, która weszła w życie w lipcu 2023 r., ale spowodowała duże zainteresowanie rynkiem pierwotnym już w 1H 2023 r. Informacja o braku limitów na rok 2023 przyczyniła się do dalszych wzrostów sprzedaży w obawie przed zakończeniem programu.

W całym 2022 r. łącznie na sześciu rynkach wprowadzono do sprzedaży ponad 46,5 tys. mieszkań vs. 58,2 tys. mieszkań w 2021 r. Przez większość 2022 r. deweloperzy musieli mierzyć się z niekorzystnymi czynnikami mającymi wpływ na zarządzanie wielkością oferty. Po wybuchu wojny w Ukrainie, w związku z obawami o brak dostępności materiałów i siły roboczej, bardzo gwałtownie wzrosły koszty budowy, a generalni wykonawcy w ramach negocjacji próbowali podnosić już wcześniej ustalone stawki. Począwszy od II kwartału 2022 r. bardzo wyraźnie spadł popyt na mieszkania. W związku z tym, deweloperzy zaczęli zastanawiać się nad skalą nowych projektów oraz sensownością rozpoczynania budów i wprowadzania ich do sprzedaży.

W związku z utrzymywaniem się wysokich kosztów budowy oraz przy zdecydowanej przewadze klientów gotówkowych nad klientami korzystającymi z kredytów hipotecznych w 2022 r., deweloperzy koncentrowali się na rozpoczynaniu nowych projektów w tzw. klasie premium, co skutkowało mniejszą podażą mieszkań w segmencie popularnym. Łączna oferta mieszkaniowa na koniec 4Q 2022 r. według szacunków JLL wyniosła 48,6 tys. lokali.

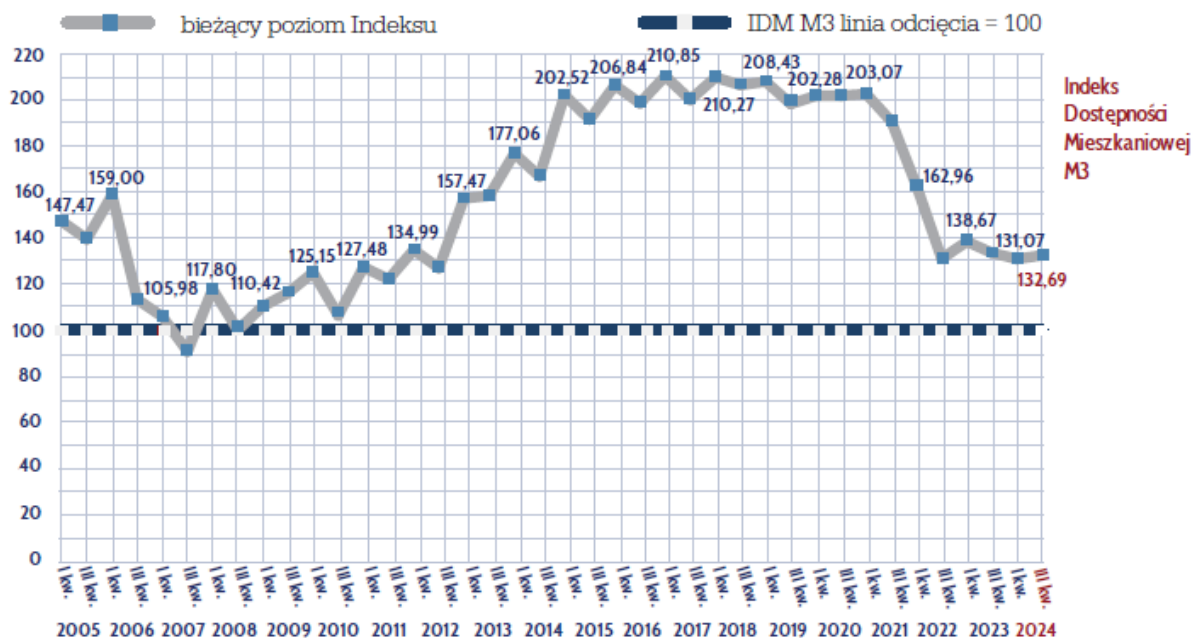
Rok 2023 r. przyniósł wyraźny wzrost liczby mieszkań sprzedanych na rynku pierwotnym w największych polskich metropoliach. Łącznie na sześciu głównych rynkach deweloperzy sprzedali w okresie 2023 r. ponad 57,6 tys. mieszkań (+66% r/r). W pierwszej połowie 2023 r. wśród kupujących nadal większość stanowili nabywcy gotówkowi, ale i liczba, i udział nabywców korzystających z kredytów wyraźnie wzrosły. W 2H 2023 r. popyt był zdominowany przez nabywców poszukujących lokali w cenach pozwalających na skorzystanie z kredytu „za 2%”. W III kwartale 2023 r. sprzedano prawie 16,4 tys. jednostek, czyli więcej niż w, dobrych pod tym względem, III i IV kwartałach 2021 r.

W 1-3Q 2024 r. nastąpiło spowolnienie sprzedaży – rynek pozostaje w zawieszeniu pomiędzy zakończeniem programu dopłat do kredytów hipotecznych, a rozpoczęciem jego nowej, wciąż dyskutowanej, wersji. Według danych JLL, w pierwszych 9 miesiącach 2024 r. na 6 największych rynkach sprzedano 30 tys. mieszkań, czyli o 31% mniej niż w analogicznym okresie poprzedniego roku.

Pomimo wysokiej sprzedaży lokali, poziom stóp procentowych wciąż pozostaje na wysokim poziomie w porównaniu do wcześniejszych lat. Wysoki poziom oprocentowania kredytów od 2022 r.

spowodował znaczący spadek zdolności kredytowej potencjalnych nabywców mieszkań. Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3, publikowany w raporcie AMRON-SARFiN, uwzględniający zmiany dochodu rozporządzalnego oraz cen mieszkań, spadł z poziomu 202,3 na koniec 1Q 2021 r. do 132,69 na koniec 3Q 2024 r.

Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3 przedstawiono na wykresie poniżej:



Źródło: Raport AMRON-SARFiN 3/2024

Wg danych JLL, oferta na 6 największych rynkach mieszkaniowych w Polsce spadła do 36,2 tys. na koniec 4Q 2023 r., a swoje minimum osiągnęła kwartał wcześniej (34,3 tys. lokali). Oznacza to, że oferta na koniec grudnia 2023 r. była na jednym z najniższych poziomów w ostatnim dziesięcioleciu. Rok 2024 r. stał pod znakiem odbudowywania oferty – łącznie na 6 największych rynkach wprowadzono do sprzedaży 44,6 tys. nowych mieszkań. W związku z faktem, że liczba ta przewyższyła liczbę mieszkań sprzedanych, na koniec września 2024 r. oferta wzrosła do 51,8 tys. jednostek.

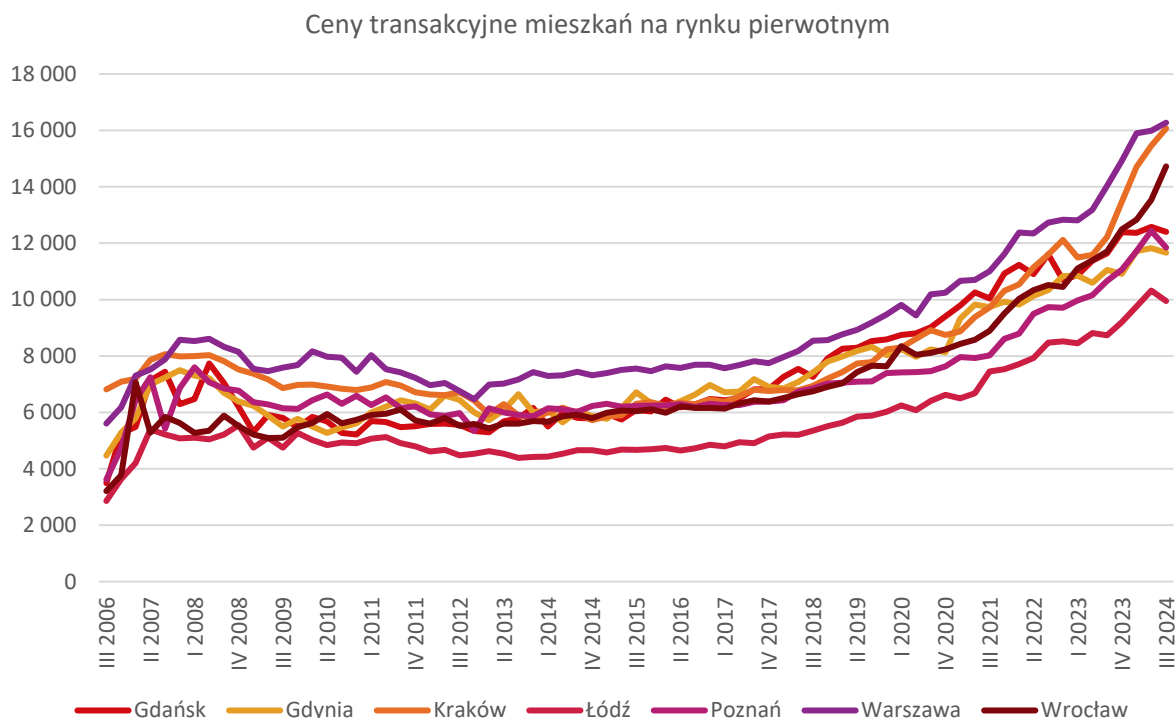
W przypadku oferty, można było zaobserwować duże zróżnicowanie między poszczególnymi rynkami i podzielić sześć miast na dwie grupy: Warszawę, Kraków i Wrocław z wyraźnym niedoborem oferty oraz Trójmiasto, Poznań i Łódź, gdzie sytuacja na pierwotnym rynku mieszkaniowym wydaje się bardziej zrównoważona.



Źródło: Raporty kwartalne JLL „Rynek mieszkaniowy w Polsce”

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

Istotnie inną charakterystykę miała hossa ostatnich lat. Łącznie, w trakcie 12-letniego okresu wzrostu, trwającego od końca 2012 r., ceny urosły o ok. 133%, a w samym 2023 r. o 11% r/r. W tym okresie, ceny najmocniej wzrosły w Warszawie (148%), Wrocławiu (o 142%) oraz w Krakowie (o 138%), a najmniej w Gdyni (o 114%).



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

Na rynkach, na których Emitent prowadził działalność przez ostatnie 12 miesięcy (3Q 2023 – 3Q 2024) ceny transakcyjne rosły na każdym z nich. Zgodnie z danymi NBP, największy wzrost zanotował Wrocław (+26%), zmiana cen w Warszawie wyniosła 16%, a w Gdańsku była niższa i wyniosła 6%.

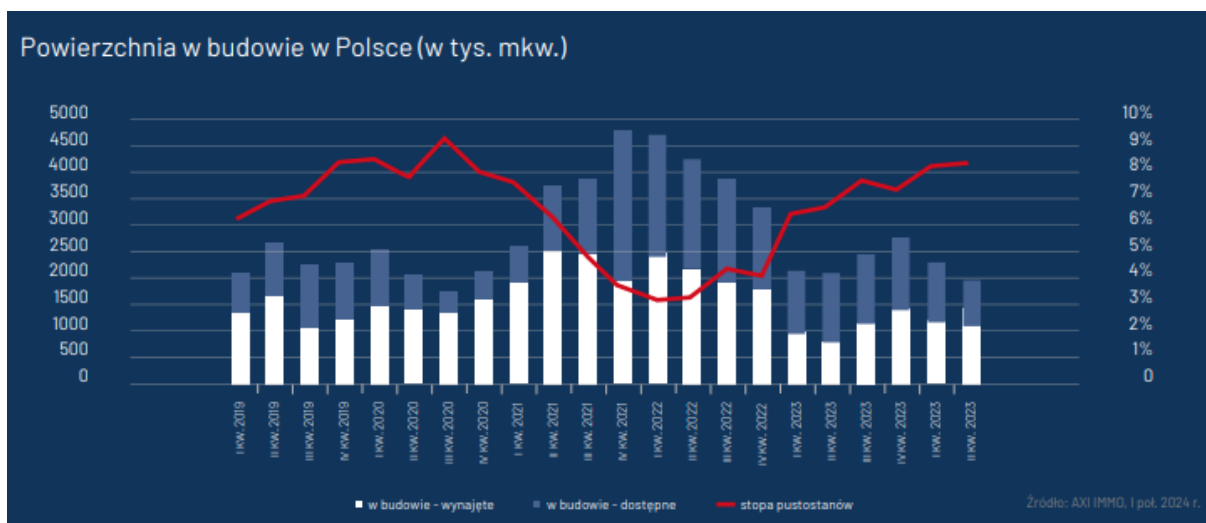
Średnia cena transakcyjna wg stanu na 3Q 2024 r. najwyższa była w Warszawie i wyniosła 16 273 zł, następnie we Wrocławiu (14 725 zł) oraz Gdańsku (12 405 zł).

5.1.6. Rynek magazynowy w Polsce

Całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni na koniec czerwca 2024 r. wyniosły w Polsce ponad 33,5 mln m², rosnąc o 10% r/r. W przeciągu 1H 2024 r. na rynek dostarczono ponad 1,6 mln m² powierzchni. Najwięcej powierzchni pojawiło się w woj. dolnośląskim (423 tys. m²) i w woj. pomorskim (239 tys. m²).

Na koniec 1H 2024 r. w budowie pozostawało kolejne 2 mln m² powierzchni, co oznaczało 6% spadek w ciągu roku. Najwięcej powierzchni w budowie było w woj. dolnośląskim (568 tys. m²) oraz mazowieckim (410 tys. m²). Zdaniem AXI Immo, pomimo zmniejszonego popytu i wyższych kosztów finansowania deweloperzy dosyć odważnie realizowali projekty spekulacyjne, a ich udział można określić na koniec 1H 2024 r. na 45%.

Powierzchnia magazynowa w budowie w Polsce (tys. m²):



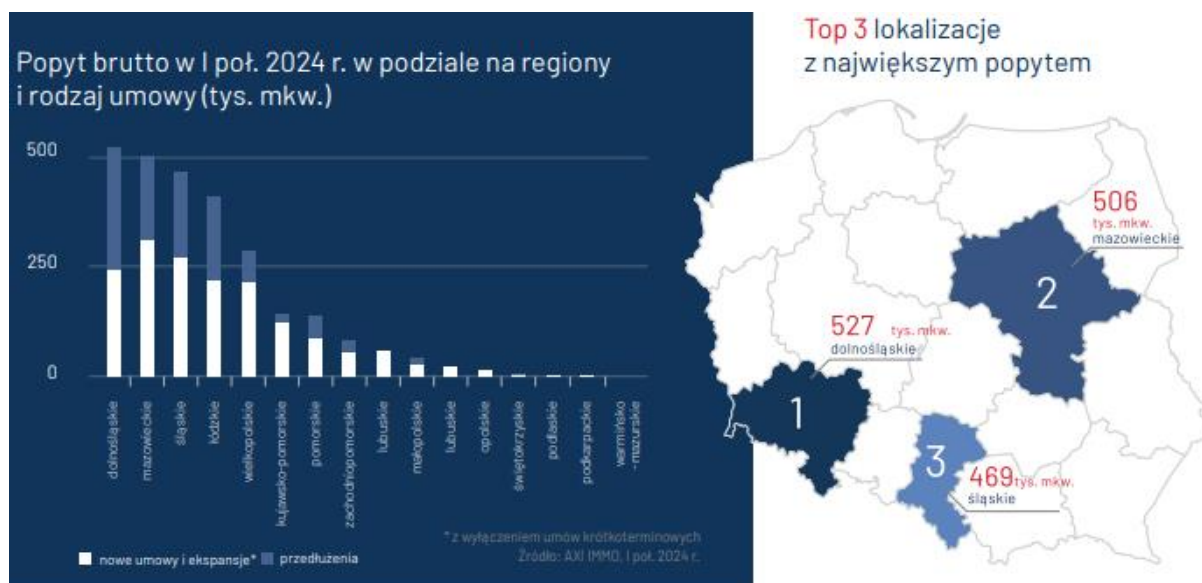
Źródło: AXI IMMO - Polski Rynek Magazynowy w 1H 2024 r.

Na koniec czerwca 2024 r. wskaźnik pustostanów wyniósł 8,3%, co oznacza wzrost o 1,6 p.p. r/r. Umiarkowana aktywność deweloperska wraz z wyższym popytem w I poł. 2024 r. doprowadziły do stabilizacji stopy pustostanów na poziomie 8,3% (+1,6 p.p. r/r). Najwyższy poziom powierzchni niewynajętej znajduje się w woj. lubuskim (19,3%), przed woj. świętokrzyskim (16,1%) i woj. łódzkim (10,8%).

W pierwszych sześciu miesiącach 2024 r. całkowity wolumen najmu na polskim rynku magazynowym wyniósł 2,7 mln mkw. (+23% r/r), przy 39% udziale przedłużeń umów najmu. Wynik uzyskany dla renegotiacji wzrósł o 26% w ujęciu rok do roku. Z kolei w ramach wyłącznie nowych umów (popyt netto) podpisano 1,7 mln mkw. (+22% r/r). W trójce najaktywniejszych województw znalazły się dolnośląskie (blisko 527 tys. mkw.), mazowieckie (506 tys. mkw.), podium domyka śląskie (469 tys. mkw.). Tzw. „wielka piątka” w dalszym ciągu dominuje na polskim rynku magazynowym.

Zdaniem eksperów AXI IMMO koszty związane z nowymi projektami magazynowymi są obecnie wyższe niż te w istniejących obiektach, co jest spowodowane wzrostem całościowych kosztów inwestycyjnych, w tym kosztów budowy, które są wyższe w porównaniu do poprzednich lat. Dodatkowo, w obliczu wyzwań związanych z zatrudnieniem, najemcy preferują pozostanie w obecnych lokalizacjach, aby utrzymać dotychczasową kadrę pracowniczą. Niemniej jednak, obserwujemy również pozytywny trend w postaci wzrostu wynajmowanej powierzchni zarówno w ramach nowych umów, jak i ekspansji istniejących operacji.

Strukturę popytu brutto w 1H 2024 r oraz popyt brutto według regionów i rodzaju umowy przedstawiono poniżej:



Źródło: AXI IMMO - Polski Rynek Magazynowy w 1H 2024 r.

Na koniec czerwca 2024 r. w większości lokalizacji średnie stawki czynszów bazowych utrzymywały się na stabilnym poziomie. Oczekiwania właścicieli w inwestycjach typu big-box oscylują w granicach od 3,6 do 5,5 EUR / mkw. / m-c. Najbardziej atrakcyjne stawki czynszów bazowych, poniżej 4,0 EUR / mkw. / m-c, możliwe są do uzyskania w wybranych projektach w Piotrkowie Trybunalskim, Strykowie, okolicach Poznania i Warszawy. Najwyższe stawki czynszów dotyczą projektów na terenie miast Warszawy i Krakowa, powyżej 5,0 – 6,0 EUR / mkw. / m-c. Na wybranych rynkach o dużej konkurencyjności widoczny jest delikatny trend spadkowy w stawkach efektywnych od 15% do 25%. Z kolei w projektach w budowie i planowanych inwestycjach oczekiwania właścicieli są średnio wyższe o 10-15% od oferty dostępnej w starszych obiektach.

Na koniec czerwca 2024 r. na rynku inwestycyjnym w Polsce udział sektora magazynowego wyniósł 294 mln euro (17% całości), co oznacza spadek w stosunku do I połowy 2023 r. o 33%. Wśród 11 transakcji zawartych w I poł. br. największą było przejęcie parku Panattoni Park Poznań XI przez EQT Exeter (129 400 mkw.) w II kw. br. z kolei drugą był zakup dwóch sąsiadujących parków West Park Pruszków i West Park Ożarów (łącznie 81 900 mkw.) przez firmę Hillwood od DWS/RREEF w I kw. 2024 r.

Według ekspertów AXI IMMO w II połowie 2024 roku rynek magazynowy w Polsce będzie rozwijał się stabilnie, pomimo słabszego ożywienia konsumenckiego i spadku produkcji. Kontynuowany będzie trend przedłużania umów najmu w dotychczasowych lokalizacjach, a rozwój klientów będzie selektywny. Oczekiwane jest, że koniec 2024 r. przyniesie więcej optymizmu po stronie popytu. Po stronie podaży spodziewa się, że deweloperzy skupią się na projektach z umowami przednajmu, z mniejszym udziałem powierzchni spekulacyjnej. Z kolei na rynku inwestycyjnym trwające obecnie procesy due diligence sugerują większą liczbę transakcji w nadchodzących kwartałach.

5.2. PODSTAWY WSZELKICH OŚWIADCZEŃ EMITENTA DOTYCZĄCYCH JEGO POZYCJI KONKURENCYJNEJ

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

- Raport AXI IMMO „Polski Rynek Magazynowy w 1H 2024 r.” w zakresie informacji o rynku magazynowym w Polsce;
- Raporty JLL „Rynek mieszkaniowy w Polsce” w zakresie informacji o rynku mieszkaniowym w Polsce;
- Raporty NBP „Rynek nieruchomości - Informacja kwartalna” w zakresie informacji o rynku mieszkaniowym w Polsce;
- Raporty bieżące oraz okresowe giełdowych spółek deweloperskich w zakresie danych sprzedażowych mieszkań.

6. STRUKTURA ORGANIZACYJNA

6.1. GRUPA EMITENTA

Na dzień zatwierdzenia Prospektu wobec Emitenta podmiotem pośrednio dominującym jest Pan Mariusz Wojciech Książek. Pan Mariusz Wojciech Książek posiada bezpośrednio 2.077.692 akcji zwykłych na okaziciela Emitenta, uprawniających do 2.077.692 głosów na walnym zgromadzeniu i reprezentujących 4,99% kapitału zakładowego Emitenta. Pan Mariusz Wojciech Książek posiada również 100% udziałów w spółce prawa luksemburskiego MK Holding s.a.r.l. Spółka prawa luksemburskiego, MK Holding s.a.r.l. posiada 1.500 udziałów o łącznej wartości 1.500.000 zł w spółce Książek Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, co stanowi około 51% jej kapitału zakładowego, Pan Mariusz Wojciech Książek posiada bezpośrednio 1.441 udziałów o łącznej wartości 1.441.000 zł w spółce Książek Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, co stanowi około 49% jej kapitału zakładowego, natomiast spółka Książek Holding Sp. z o.o. jest podmiotem bezpośrednio dominującym nad Emitentem i posiada 27.513.831 akcji zwykłych na okaziciela Emitenta, uprawniających do 27.513.831 głosów na walnym zgromadzeniu i reprezentujących 66,05% kapitału zakładowego Emitenta.

Spółka Książek Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie posiada uprawnienia osobiste wskazane w statucie Emitenta, tj.:

- 1) osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania czterech członków Zarządu. Członkom Zarządu powołanym przez spółkę Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie spółka Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie może powierzyć pełnienie funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesów Zarządu,
- 2) osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania członków Rady Nadzorczej w następującej liczbie: w przypadku pięcioosobowej Rady Nadzorczej spółce Książek Holding Spółka z ograniczoną

odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przysługuje uprawnienie osobiste do powoływania i odwoływania trzech Członków Rady Nadzorczej, oraz do powierzania członkowi Rady funkcji Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, natomiast, w przypadku sześciuosobowej i siedmioosobowej Rady Nadzorczej Spółce Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przysługuje uprawnienie do powoływania i odwoływania czterech Członków Rady Nadzorczej oraz do powierzania członkowi Rady funkcji Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej.

Uprawnienia osobiste spółki Książek Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie trwają tak długo jak spółka Książek Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie jest uprawniona do wykonywania praw z akcji reprezentujących co najmniej 33,34% kapitału zakładowego Spółki.

Na Datę Prospektu 27.513.831 akcji wyemitowanych przez Emitenta, stanowiące 66.05% udziału w kapitale zakładowym Emitenta i w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta, posiada spółka Książek Holding Sp. z o.o., natomiast 2.077.692 akcji wyemitowanych przez Emitenta, stanowiące 4,99% udziału w kapitale zakładowym Emitenta i w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta, posiada Pan Mariusz Wojciech Książek.

Emitent jest dominującą spółką Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. (Grupa, Grupa Kapitałowa, Grupa Marvipol Development). Na dzień zatwierdzenia Prospektu, Emitent jest jednostką dominującą (bezpośrednio lub pośrednio) wobec następujących spółek (w rozumieniu MSSF 10):

- 1) Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.
- 2) Marvipol Conrada Sp. z o.o.
- 3) Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.
- 4) Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.
- 5) Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.
- 6) Marvipol Gdynia Pucka Sp. z o.o. (daw. Unique Hospitality Warszawa sp. z o. o.)
- 7) Marvipol Głębocka Sp. z o.o.
- 8) Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.
- 9) Marvipol Skarbka z Gór sp. z o.o.
- 10) Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.
- 11) Marvipol Logistics S.A.
- 12) Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.
- 13) Marvipol Narwik Sp. z o.o.
- 14) Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.
- 15) Marvipol Projekt 101 Sp. z o.o. (daw. Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.)
- 16) Marvipol Raabego Sp. z o.o.
- 17) Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.
- 18) Marvipol Sopot I Sp. z o.o.
- 19) Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o. (daw. Ertan Sp. z o.o.)
- 20) Marvipol Odkryta Sp. z o.o.
- 21) Property-ad Sp. z o.o.
- 22) Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.

23) Unique Gdańsk Sp. z o.o.

Opis jednostek zależnych (w rozumieniu MSSF 10):

- 1) **Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.** (dawniej: Unique Apartments Grunwaldzka Sp. z o.o.) - została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.
- 2) **Marvipol Conrada Sp. z o.o.** (dawniej: MD Gdynia Projekt sp. z o.o.) - realizuje inwestycję deweloperską w Warszawie w dzielnicy Bielany.
- 3) **Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.** (dawniej: Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o.) - zrealizowała inwestycję deweloperską w Warszawie w dzielnicy Bielany, pod nazwą „Bemowo Residence”, obecnie realizuje inwestycję przy ulicy Dożynkowej we Wrocławiu.
- 4) **Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.** - realizuje inwestycję deweloperską w Warszawie w dzielnicy Wola, pod nazwą „Unique Tower”, w ramach której część stanowi projekt „Unique Apartments”.
- 5) **Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.** - realizuje inwestycję w Gdańsku w dzielnicy Śródmieście.
- 6) **Marvipol Gdynia Pucka Sp. z o.o.** (daw. Unique Hospitality Warszawa sp. z o. o.) – została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.
- 7) **Marvipol Głębocka Sp. z o.o.** (dawniej: Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.) – realizuje inwestycję deweloperską w Warszawie w dzielnicy Białołęka .
- 8) **Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.** (dawniej: Solex Sp. z o.o.) - realizuje inwestycję deweloperską w Warszawie w dzielnicy Ochota.
- 9) **Marvipol Skarbka z Gór sp. z o.o.** (dawniej Marvipol Kołobrzeg Resort sp. z o.o.) - została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.
- 10) **Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.** - realizuje inwestycję deweloperską w Kołobrzegu.
- 11) **Marvipol Logistics S.A.** - utworzona w celu prowadzenia i rozwoju działalności magazynowo - logistycznej w ramach Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A.
- 12) **Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.** - realizuje inwestycję deweloperską w Gdańsku w dzielnicy Olszynka.
- 13) **Marvipol Narwik Sp. z o.o.** - realizuje inwestycję deweloperską w Warszawie w dzielnicy Bemowo.
- 14) **Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.** - została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.

- 15) **Marvipol Projekt 101 Sp. z o.o.** (daw. Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.) – realizuje inwestycję deweloperską w Warszawie w dzielnicy Włochy, pod nazwą „Studio Okęcie”.
- 16) **Marvipol Raabego Sp. z o.o.** - realizuje inwestycję deweloperską w Warszawie w dzielnicy Ursynów.
- 17) **Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.** - realizuje inwestycję deweloperską w Warszawie w dzielnicy Śródmieście, pod nazwą „Rotunda Dynasy”.
- 18) **Marvipol Sopot I Sp. z o.o.** - została utworzona w celu realizacji projektów deweloperskich.
- 19) **Marvipol Odkryta Sp. z o.o.** (dawniej: Marvipol Sopot II sp. z o.o.) - została utworzona w celu realizacji projektów deweloperskich.
- 20) **Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o.** (daw. Ertan Sp. z o.o.) – realizuje inwestycję deweloperską we Wrocławiu przy ul. Kosmonautów/Architektów.
- 21) **Property-ad Sp. z o.o.** - spółka zarządza nieruchomościami.
- 22) **Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.** - spółka utworzona w celu prowadzenia działalności w zakresie wynajmu, podnajmu mieszkań.
- 23) **Unique Gdańsk Sp. z o.o.** – spółka powołana do zarządzania budynkiem, który powstanie w Gdańsku przy ul. Chmielnej 78..

Powyższy wykaz jednostek zależnych w rozumieniu MSSF jest na Datę Prospektu zgodny z wykazem „Podmiotów Zależnych” w rozumieniu Kodeksu Spółek Handlowych, a tym samym „Grupa, Grupa Emitenta” i „Grupa Kapitałowa” obejmują te same jednostki.

Na dzień zatwierdzenia Prospektu, Marvipol Development S.A. prowadzi (bezpośrednio lub pośrednio) wspólne przedsięwzięcia w rozumieniu MSSF 11 poprzez następujące spółki:

- 1) **PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o. w likwidacji** - stanowi wspólne przedsięwzięcie w rozumieniu MSSF 11 Marvipol Logistics S.A. i spółki PG DUTCH HOLDING I B.V. oraz spółki Investar Financial Corporation; 40,8% udziałów uprawniających do 30% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A.
- 2) **PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o.** - stanowi wspólne przedsięwzięcie w rozumieniu MSSF 11 Marvipol Logistics S.A. oraz spółki PG DUTCH HOLDING I B.V. i spółki Hermes Platinum spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa; 50% udziałów uprawniających do 36,8% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A.
- 3) **PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o.** - stanowi wspólne przedsięwzięcie w rozumieniu MSSF 11 Marvipol Logistics S.A. oraz spółki PG DUTCH HOLDING I B.V.; 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A.

- 4) **PDC Industrial Center 187 sp. z o.o.** - stanowi wspólne przedsięwzięcie w rozumieniu MSSF 11 Marvipol Logistics S.A. oraz spółki PG DUTCH HOLDING I B.V.; - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A.
- 5) **PDC Industrial Center 195 sp. z o.o.** - stanowi wspólne przedsięwzięcie w rozumieniu MSSF 11 Marvipol Logistics S.A., spółki PG DUTCH HOLDING I B.V. oraz spółki Suus Holding sp. z o.o.; 45% udziałów uprawniających do 45% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A.
- 6) **PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o.** - stanowi wspólne przedsięwzięcie w rozumieniu MSSF 11 Marvipol Logistics S.A., spółki PG DUTCH HOLDING I B.V., spółki Rohlig Suus Logistic S.R.O oraz Pana Jacka Bieniaka; 16,8 % udziałów uprawniających do 16,8 % głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A.
- 7) **Zynwalin Investments sp. z o.o.** - stanowi wspólne przedsięwzięcie w rozumieniu MSSF 11 Marvipol Logistics S.A. oraz spółki PG DUTCH HOLDING I B.V.; 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A.

Powyższe spółki nie wchodzą w skład Grupy Kapitałowej w rozumieniu MSSF.

W dniu 31 października 2023 roku zarejestrowane zostało połączenie spółek, w wyniku które spółka Marvipol Development S.A. (jako spółka przejmująca) przejęła aktywa i zobowiązania spółki Marvipol TM sp. z o.o.

W dniu 31 maja 2023 roku zarejestrowane zostało połączenie spółek zależnych od Marvipol Development S.A., w wyniku którego spółka Marvipol TM Sp. z o.o. (jako spółka przejmująca) przejęła aktywa i zobowiązania 13 spółek (Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o., Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o., Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o., Marvipol Dom przy Okrzei Sp. z o.o., Marvipol W Apartments Sp. z o.o., Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o., Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o., Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o., Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o., Prosta 32 Sp. z o.o., Marvipol Construction Sp. z o.o., Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp. k. oraz Marvipol Development 1 Sp. z o.o.). W dniu 31 października 2023 roku zarejestrowane zostało połączenie Marvipol TM Sp. z o.o. z Marvipol Development S.A.

W dniu 1 grudnia 2022 roku zarejestrowane zostało połączenie spółek, w wyniku którego spółka Prosta 32 Sp. Z o.o. (jako spółka przejmująca) przejęła aktywa i zobowiązania spółki zależnej Prosta Tower Sp. z o.o.

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

Podmiotem dominującym wobec Emitenta jest Pan Mariusz Wojciech Książek. Wyjaśnienie zależności Emitenta od Pana Mariusza Wojciecha Książka zostało przedstawione w punkcie 6.1.

7. INFORMACJE O TENDENCJACH

7.1. INFORMACJE O TENDENCJACH

Zarząd Emitenta oświadcza, że od daty zakończenia ostatniego okresu sprawozdawczego, za który opublikowano zbadane przez biegłego rewidenta informacje finansowe, tj. 31 grudnia 2023 roku nie wystąpiły żadne istotne zmiany w perspektywach Emitenta.

7.2. INFORMACJE NA TEMAT JAKICHKOLWIEK ZNANYCH TENDENCJI, NIEPEWNYCH ELEMENTÓW, ŻĄDAŃ, ZOBOWIĄZAŃ LUB ZDARZEŃ, KTÓRE WEDLE WSZELKIEGO PRAWDOPODOBIENSTWA MOGĄ MIEĆ ZNACZĄCY WPŁYW NA PERSPEKTYWY EMITENTA PRZYNAJMNIEJ W CIĄGU BIEŻĄCEGO ROKU OBROTOWEGO

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

Perspektywy krótkoterminowe

Kluczowy wpływ na wyniki finansowe, jakie w perspektywie najbliższych 12 miesięcy będą rozpoznawane przez Grupę Kapitałową, będą mieć:

- oddanie do użytkowania inwestycji In Place II, Gardenia Lagom II, Conrada 30 oraz Trio Park I i II oraz przekazanie nabywcom i ujęcie w wynikach sprzedanych lokali, jak również przekazanie nabywcom i rozliczenie sprzedaży lokali z inwestycji zakończonych we wcześniejszych okresach, w tym z inwestycji In Place I i Gardenia Lagom I;
- tempo sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych w inwestycjach przewidzianych do ukończenia w perspektywie najbliższych 12 miesięcy;
- decyzje Rady Polityki Pieniężnej w zakresie poziomu stóp procentowych i ich wpływ na dostępność kredytów hipotecznych dla Klientów Grupy oraz poziom kosztów finansowych Grupy;
- wywołana przez Rosję wojna w Ukrainie i jej wpływ m.in. na nastroje konsumenckie w Polsce, postrzeganie regionu przez inwestorów zagranicznych, sytuację na polskim rynku pracy, ceny surowców energetycznych (i w konsekwencji m.in. paliw i energii elektrycznej) oraz dostępność i ceny materiałów budowlanych;
- wynik zrealizowany na ewentualnej sprzedaży kolejnych projektów magazynowych, realizowanych przez spółki celowe;
- wyniki spółek celowych realizujących projekty magazynowe, skorygowane o wycenę nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej;
- wyniki spółek celowych, które podmioty z Grupy Kapitałowej mogą rozpoznać w perspektywie najbliższych 12 miesięcy dla realizacji kolejnych projektów magazynowych;
- różnice kursowe związane ze zmiennością na rynku walutowym.
- rozwój działalności w obszarze wynajmu lokali pod marką Royal Tulip Warsaw Centre.

Perspektywy średnio i długoterminowe

Kluczowy wpływ na rozwój i wzrost wartości Grupy Kapitałowej w długim okresie będzie mieć efektywna realizacja strategii rozwoju Grupy Kapitałowej, w tym przede wszystkim:

- Rozwój działalności Grupy Kapitałowej w segmencie deweloperskim i wpływ czynników zewnętrznych (ogólna sytuacja gospodarcza, sytuacja na globalnych i lokalnych rynkach surowców wpływająca na koszty wykonawstwa, polityka banków w zakresie kredytowania zakupów mieszkań oraz realizacji projektów deweloperskich, polityka monetarna, w tym decyzje Rady Polityki Pieniężnej w zakresie poziomu stóp procentowych, nastroje konsumenckie) na realizację celów strategicznych;
- Zgodna z harmonogramem realizacja inwestycji deweloperskich na posiadanym banku ziemi, pozwalająca na uzyskanie zakładanej rentowności kapitału;
- Zakup nowych działek pod kolejne inwestycje w celu utrzymania banku ziemi na poziomie adekwatnym do skali działalności, a także sprawne przygotowywanie gruntów do realizacji inwestycji;
- Rozwój działalności Grupy Kapitałowej w segmencie magazynowym, w tym utrzymanie optymalnej z perspektywy zwrotu na kapitale i ryzyka biznesowego, skali działalności;
- Optymalizacja modelu prowadzenia inwestycji w celu zwiększenia ich ekonomiki;
- Konsekwentna realizacja założeń inwestycyjnych dla projektów magazynowych, w tym finalizacja inwestycji poprzez ich sprzedaż w perspektywie ok. 36 miesięcy od zaangażowania kapitału w projekt;
- Dalsze efektywne wykorzystanie finansowania zewnętrznego (bankowego i obligacyjnego);
- Dalsze wzmacnianie już dziś wysokiej rozpoznawalności i renomy Grupy Kapitałowej na rynku oraz pozytywnych relacji z jej klientami i kontrahentami;
- Wywołana przez Rosję wojna w Ukrainie, sankcje oraz ich konsekwencje dla gospodarki polskiej, regionu i gospodarki światowej;
- Rozwój działalności w obszarze wynajmu lokali w obiektach zlokalizowanych w Gdańsku i Warszawie.

8. PROGNOZY LUB OSZACOWANIA ZYSKÓW

8.1. PROGNOZY ZYSKÓW LUB OSZACOWANIA ZYSKÓW

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

9. ORGANY ADMINISTRACYJNE, ZARZĄDZAJĄCE I NADZORCZE

9.1. DANE NA TEMAT OSÓB WCHODZĄCYCH W SKŁAD ORGANÓW ADMINISTRACYJNYCH, ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH

9.1.1. Zarząd

Organem zarządzającym Emitenta jest Zarząd. W skład obecnie działającego Zarządu wchodzi:

Mariusz Wojciech Książek – Prezes Zarządu;

Andrzej Nizio – Wiceprezes Zarządu.

MARIUSZ WOJCIECH KSIĄŻEK – PREZES ZARZĄDU

Pan Mariusz Wojciech Książek posiada wykształcenie wyższe. W 2003 roku ukończył kierunek prawo na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego w Warszawie. W 1996 roku założył spółkę Marvipol, specjalizującą się wówczas w działalności usługowej na rzecz innych deweloperów. Od 1998 r. Marvipol prowadzi samodzielną działalność deweloperską, a w 2003 r. biznes grupy został rozszerzony o import i sprzedaż samochodów Jaguar i Land Rover. W 2008 r. Marvipol, przekształcony w spółkę akcyjną, zadebiutował na GPW. Ponadto, Pan Mariusz Wojciech Książek od 1993 r. do chwili obecnej prowadzi działalność gospodarczą pod firmą Mariusz Książek MK Consulting.

Adres miejsca pracy na Datę Prospektu Pana Mariusza Wojciecha Książek: spółka Marvipol Development S.A. (adres: ul. Prosta 32, 00 – 838 Warszawa) oraz spółka Książek Holding Sp. z o.o. (adres: ul. Prosta 32, 00 – 838 Warszawa).

Pan Mariusz Wojciech Książek nie wykonuje poza przedsiębiorstwem Emitenta zadań mających istotne znaczenie dla Emitenta, za wyjątkiem pełnienia funkcji Prezesa Zarządu spółki Książek Holding sp. z o.o., która to spółka jest bezpośrednio spółką dominującą nad Emitentem, a także za wyjątkiem pełnienia funkcji w organach spółek zależnych Emitenta.

ANDRZEJ NIZIO – WICEPREZES ZARZĄDU

Pan Andrzej Nizio posiada wykształcenie wyższe prawnicze – tytuł magister prawa uzyskał po ukończeniu Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego. Ponadto, w latach 1990 – 1994 roku studiował na Wydziale Fizyki Uniwersytetu Warszawskiego. W latach 1996-2012 związany był z działającymi w branży deweloperskiej, jak i w branży motoryzacyjnej spółkami należącymi do Grupy Kapitałowej spółki Marvipol S.A., obecnie działającej pod firmą British Automotive Holding S.A., sprawując w tym okresie szereg funkcji, w tym Głównego Księgowego, Dyrektora Zarządzającego, następnie Wiceprezesa i Prezesa Zarządu, a w roku 2012 Członka Rady Nadzorczej Marvipol S.A.

W roku 2020 Pan Andrzej Nizio powołany został na prokurenta samoistnego British Automotive Polska S.A. oraz na Prezesa Zarządu spółki British Automotive Holding S.A. W 2021 roku został powołany na stanowisko Prezesa Zarządu British Automotive Polska S.A. oraz innych spółek z Grupy Kapitałowej spółki British Automotive Holding S.A. (działającej dawniej pod firmą Marvipol S.A.).

Adres miejsca pracy na Datę Prospektu Pana Andrzeja Nizio: spółka Marvipol Development S.A. (adres: ul. Prosta 32, 00 – 838 Warszawa).

Pan Andrzej Nizio nie wykonuje poza przedsiębiorstwem Emitenta zadań mających istotne znaczenie dla Emitenta, za wyjątkiem pełnienia funkcji w organach spółek zależnych Emitenta.

9.1.2. Rada Nadzorcza

Organem nadzorczym Emitenta jest Rada Nadzorcza działająca w składzie:

Aleksander Piotr Chłopecki – Przewodniczący Rady Nadzorczej;
Wiesław Tadeusz Łatała - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej;
Krzysztof Brejda - Członek Rady Nadzorczej;
Piotr Chudzik – Członek Rady Nadzorczej;
Andrzej Jacaszek - Członek Rady Nadzorczej.

Miejszem wykonywania obowiązków członków Rady Nadzorczej Emitenta jest siedziba Emitenta.

Członkowie Rady Nadzorczej Emitenta nie wykonują poza przedsiębiorstwem Emitenta zadań mających istotne znaczenie dla Emitenta.

ALEKSANDER PIOTR CHŁOPECKI – PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ

Pan Aleksander Piotr Chłopecki posiada wykształcenie wyższe. Absolwent Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego i Uniwersytetu im. Fryderyka Wilhelma w Bonn. Profesor nauk prawnych (od 2013 r.), zatrudniony na Uniwersytecie Warszawskim (Katedra Prawa Handlowego). Od 2008 roku Prezes Sądu Polubownego przy Komisji Nadzoru Finansowego, Radca prawny. W latach 2004-2006 członek Zarządu Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A., Przewodniczący Rady Nadzorczej PZU S.A. W latach 1997-2000 dyrektor Departamentu Prawnego w Komisji Papierów Wartościowych i Giełd, a w latach 2001-2004 Zastępca ds. Prawnych Przewodniczącego Komisji Papierów Wartościowych i Giełd. W latach 1991-1996 Doradca Przewodniczącego Komisji Papierów Wartościowych. Autor i współautor wielu książek i artykułów poświęconych prawu papierów wartościowych, prawu handlowemu i cywilnemu. Współautor większości regulacji prawnych obowiązujących w przeszłości i obecnie na polskim rynku kapitałowym. W latach 2011-2013 r. członek Securities Markets Stakeholder Group (SMSG) organu doradczego European Securities Market Authority (Europejskiego Organu Nadzoru nad Rynkami Kapitałowymi - ESMA). Pełni również funkcje Wiceprezesa Sądu Giełdowego i arbitra stałego przy Sądzie Polubownym przy Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej. Aktualnie Pan Aleksander Piotr Chłopecki prowadzi jednoosobową działalność gospodarczą pod firmą „Kancelaria Radcy Prawnego Aleksander Chłopecki”, a także pełni funkcję Of Counsel w Dentons Europe Dąbrowski i Wspólnicy Sp.k. Działalność ta nie jest konkurencyjna wobec działalności Emitenta.

Adres miejsca pracy na Datę Prospektu Pana Aleksandra Piotra Chłopeckiego: ul. Krakowskie Przedmieście 26/28, 00-927 Warszawa (Wydział Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego).

WIESŁAW TADEUSZ ŁATAŁA – WICEPRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ

Pan Wiesław Łatała posiada wykształcenie wyższe. W roku 1990 ukończył kierunek prawo na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Jagiellońskiego. Pan Wiesław Łatała ukończył również Podyplomowe Studium Prawa Europejskiego Uniwersytetu Jagiellońskiego. Pan Wiesław Łatała posiada uprawnienia doradcy podatkowego oraz radcy prawnego. Pan Wiesław Łatała rozpoczynał karierę zawodową w latach 1990-1992 w spółce Cracow Business Services sp. z o.o., w której pełnił funkcję dyrektora. Od 1992 r. do chwili obecnej zasiada w organach szeregu spółek kapitałowych. Od 1998 r. Pan Wiesław Łatała jest komplementariuszem w kancelarii prawnej FORTON Legal Łatała i Wspólnicy sp.k. Natomiast od 2008 r. jest współnikiem oraz pełni funkcję prezesa zarządu spółki Consulting Gospodarczy sp. z o.o., której działalność obecnie jest zawieszona.

Adres miejsca pracy na Datę Prospektu Pana Wiesława Tadeusza Łatała: ul. Szlak 67, 31 – 153 Kraków (FORTON Legal Łatała i Wspólnicy Sp. k.).

KRZYSZTOF BREJDAK – CZŁONEK RADY NADZORCZEJ

Pan Krzysztof Brejda posiada wykształcenie wyższe. W 1985 roku Pan Krzysztof Brejda ukończył studia na kierunku organizacja produkcji na Akademii Ekonomicznej im. Karola Adamieckiego w Katowicach (obecnie Uniwersytet Ekonomiczny), Ponadto w 1986 r. ukończył studia podyplomowe z zakresu organizacji na Akademii Ekonomicznej w Katowicach. Pan Krzysztof Brejda posiada tytuł zawodowy magistra ekonomii. W okresie 1989-1991 był Zastępcą Dyrektora ZEC SA w Bielsku-Białej, sprawował nadzór nad pionem ekonomicznym i księgowym oraz pracowniczym a w okresie 1991-1995 był Dyrektorem Oddziału BPH SA w Gliwicach oraz Oddziału Banku ING w Katowicach, sprawując m.in. nadzór bezpośredni nad pionem księgowo-operacyjnym. W latach 1996-1999 Pan Krzysztof Brejda pełnił funkcję Wiceprezesa Zarządu Banku Przemysłowo-Handlowego SA sprawując nadzór nad pionem finansowym Banku (kontroling, księgowość, operacje, przewodniczy ALCO). W latach 1999-2006 pełnił funkcję Wiceprezesa Zarządu ING Banku Śląskiego SA zarządzając siecią oddziałów oraz był przewodniczącym komitetu kredytowego Banku. W latach 2007-2010 pełnił funkcję Dyrektora Regionalnego Alior Banku w Katowicach. W latach 2010-2011 współpracował z Deloitte Polska. W latach 2011-2014 był Wiceprezesem Zarządu Kompanii Węglowej SA w Katowicach sprawując m.in. nadzór nad 76 spółkami prawa handlowego oraz restrukturyzacją firmy. Obecnie pełni funkcję Zastępcy Powiernika przy ING Bank Hipoteczny SA w Katowicach powołany na 6-letnią kadencję przez Przewodniczącego KNF oraz jest członkiem Rady Nadzorczej Marvipol Development S.A.

Adres miejsca pracy Pana Krzysztofa Brejdaka: ul. Chorzowska 50, 40-121 Katowice (ING Bank Hipoteczny SA).

ANDRZEJ PIOTR JACASZEK - CZŁONEK RADY NADZORCZEJ

Pan Andrzej Piotr Jacaszek posiada wykształcenie wyższe. W 1998 r. ukończył studia na Wydziale Nawigacyjnym Wyższej Szkoły Morskiej w Gdyni. W 1998 roku ukończył studia Master of Business Administration, University of Minnesota, Carlson School of Management. W roku 2019 ukończył program Doctor of Business Administration w Polskiej Akademii Nauk. Od 2004 roku jest wykładowcą w ICAN Institute, w latach 2006 – 2019 był dyrektorem wydawniczym „Harvard Business Review Polska”, od 2019 roku jest dyrektorem zarządzającym ICAN Institute, wydawcy „MIT Sloan Management Review Polska” i „ICAN Management Review”. Pracował m.in. dla takich firm jak: Medcover Holding BV jako dyrektor Grupy Medcover ds. sprzedaży i marketingu, Norwich Union, jako Country Manager of Life and Pensions Operations in Poland, Powszechne Towarzystwo Emerytalne Norwich Union SA, jako prezes zarządu, TUiR Warta S.A. jako wiceprezes zarządu, Agros Holding S.A.

jako pełnomocnik zarządu i dyrektor Grupy Agros ds. sprzedaży i marketingu. B.P.S. Consultants Poland Sp. z o.o. jako dyrektor zarządzający. W latach 2004-2005 pełnił funkcję wiceministra finansów w rządzie RP.

Adres miejsca pracy na Datę Prospektu Pana Andrzeja Piotra Jacaszka: ICAN Institute, al. Niepodległości 18, 02-653 Warszawa.

PIOTR CHUDZIK - CZŁONEK RADY NADZORCZEJ

Pan Piotr Chudzik, posiada ponad 30-letnie doświadczenie w bankowości inwestycyjnej i finansach korporacji w Polsce, Europie Centralnej oraz w Kanadzie. W latach 1993 - 2012 pracował w globalnych bankach inwestycyjnych Nomura International, Deutsche Bank, Bankers Trust, NatWest Bank, Hambros Bank w Polsce, Londynie i Europie Centralnej. Piotr Chudzik jest absolwentem studiów podyplomowych Master of Business Administration (MBA) w Richard Ivey Business School na Uniwersytecie Western Ontario w Kanadzie oraz studiów magisterskich na Wydziale Ekonomiczno-Socjologicznym Uniwersytetu Łódzkiego (specjalizacja: handel międzynarodowy). Piotr Chudzik ma ukończony kurs i zdany egzamin na Kandydatów do Rad Nadzorczych Spółek Skarbu Państwa. Od 2013 r. Pan Piotr Chudzik jest Partnerem Zarządzającym Trigon Investment Banking.

Adres miejsca pracy na Datę Prospektu Pana Piotra Chudzika: Trigon Dom Maklerski S.A., Puławska 2, 02-566 Warszawa.

9.1.3. Komitet Audytu

Na Datę Prospektu funkcjonuje u Emitenta Komitet Audytu. Członkowie Komitetu Audytu są powoływani przez Radę Nadzorczą Emitenta spośród jej członków. W skład Komitetu Audytu powinien wchodzić przynajmniej jeden członek posiadający wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych. Członkowie Komitetu Audytu powinni posiadać wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Emitent. Większość członków Komitetu Audytu, w tym jego przewodniczący, powinna spełniać warunki niezależności określone w art. 129 ust. 3 Ustawy o biegłych rewidentach oraz w pkt. 2.3 Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021.

Komitet Audytu realizuje ustawowy obowiązek monitorowania systemów kontroli wewnętrznej, systemów zarządzania ryzykiem oraz audytu wewnętrznego, w tym w zakresie sprawozdawczości finansowej. Posiedzenia komitetu audytu odbywają się co najmniej raz na kwartał. Komitet Audytu analizuje przed publikacją sprawozdania finansowe Emitenta, które są wcześniej udostępniane poszczególnym członkom Komitetu Audytu. Podczas posiedzenia obecny jest zarząd Emitenta oraz Dyrektor działu Finansowego i Działu Prawnego, którzy udzielają informacji i wyjaśnień do pytań zgłaszanych przez członków Komitetu Audytu. Ponadto kwartalnie członkowie Komitetu otrzymują informację pisemną Zarządu Emitenta na temat aktualnej sytuacji finansowej Emitenta. Obejmuje ona stan środków pieniężnych, poziom zadłużenia, informację o wskaźniku zadłużenia. Na posiedzeniach Komitetu Audytu, które dotyczą sprawozdania półrocznego oraz rocznego uczestniczy kluczowy biegły audytor, który informuje Komitet Audytu o przebiegu i wyniku badania sprawozdań finansowych oraz

udziela dodatkowych informacji i wyjaśnień w przypadku zapytań kierowanych przez członków Komitetu.

Na dzień zatwierdzenia Prospektu w skład Komitetu Audytu wchodzi:

Piotr Chudzik – Przewodniczący Komitetu Audytu,

Aleksander Chłopecki – Członek Komitetu Audytu,

Krzysztof Brejda – Członek Komitetu Audytu.

Piotr Chudzik oraz Krzysztof Brejda spełniają wymogi niezależności określone w art. 129 ust. 3 Ustawy o biegłych rewidentach oraz w pkt. 2.3 Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021. Pan Piotr Chudzik oraz Pan Krzysztof Brejda posiadają wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości oraz badania sprawozdań finansowych. Wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Emitent zgodnie z art. 129 ust. 5 ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz.U. z 2020 r. poz. 1415) posiadają wszyscy członkowie Komitetu Audytu. Jednocześnie Emitent wskazuje, iż: (1) Pan Aleksander Chłopecki posiada wiedzę w zakresie prawnych i finansowych aspektów działalności deweloperskiej, którą nabył w trakcie 10 lat pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej Spółki Dzielonej, (2) Pan Krzysztof Brejda posiada wiedzę w zakresie finansowania działalności deweloperskiej, którą nabył w trakcie 7 lat pełnienia funkcji w zarządzie ING Bank Śląski S.A.

9.2. KONFLIKT INTERESÓW W ORGANACH ADMINISTRACYJNYCH, ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH

Konflikt interesów może pojawić się w związku z posiadaniem przez Pana Mariusza Wojciecha Książek, pełniącego funkcję Prezesa Zarządu Emitenta bezpośrednio oraz pośrednio - łącznie z podmiotami od niego zależnymi (Książek Holding sp. z o.o. za pośrednictwem MK Holding s.a.r.l.), 29.591.523 akcji Spółki, reprezentujących łącznie 71,04% udziału w kapitale zakładowym Spółki. Wyżej opisana sytuacja może wywoływać konflikty interesów pomiędzy interesami Pana Mariusza Wojciecha Książek jako akcjonariusza Spółki (który posiada akcje Spółki zarówno bezpośrednio, jak również za pośrednictwem podmiotu od niego zależnego), a jego obowiązkami wobec Emitenta z tytułu pełnienia funkcji w Zarządzie Emitenta.

Konflikt interesów może pojawić się ze względu na fakt, iż Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej Spółki Pan Wiesław Tadeusz Łatała jest komplementariuszem w spółce pod firmą FORTON Legal Łatała i Wspólnicy Sp. k. z siedzibą w Krakowie, która to spółka świadczy usługi prawne na rzecz Emitenta, spółek zależnych od Emitenta oraz na rzecz spółek MK Holding s.a.r.l. (spółka pośrednio dominująca nad Emitentem), Książek Holding sp. z o.o. (spółka bezpośrednio dominująca nad Emitentem), a także na rzecz Pana Mariusza Wojciecha Książek, który pełni funkcję Prezesa Zarządu Emitenta oraz jest podmiotem pośrednio dominującym nad Emitentem i spółkami zależnymi od Emitenta. Konflikt interesów mógł pojawić się również ze względu na fakt, iż Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej Spółki Pan Wiesław Tadeusz Łatała jest Prezesem Zarządu oraz wspólnikiem w spółce Consulting Gospodarczy sp. z o.o., która to spółka świadczyła usługi na rzecz Emitenta oraz spółek zależnych od Emitenta. Działalność spółki Consulting Gospodarczy sp. z o.o. jest obecnie zawieszona. W ocenie Spółki wskazane konflikty interesów nie będą miały znaczenia dla działalności Spółki ze względu na

obowiązujące Pana Wiesława Tadeusza Łatałę zasady etyki przyjęte przez samorząd zawodowy radców prawnych.

Konflikt interesów może pojawić się ze względu na fakt, iż Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej Spółki Pan Wiesław Tadeusz Łatała pełni funkcję Prezesa Zarządu oraz posiada 20 udziałów stanowiących 25% udziału w kapitale zakładowym i w ogólnej liczbie głosów na zgromadzeniu wspólników spółki Modrzewiówka Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, która to spółka jest właścicielem obiektu hotelowego i prowadzi działalność hotelową w miejscowości Lanckorona w województwie małopolskim (potencjalny konflikt interesów może pojawić się w zakresie prowadzonej działalności przez spółki z Grupy Emitenta w segmencie pozostałych aktywów deweloperskich). W ocenie Spółki wskazany konflikt interesów nie będzie miał znaczenia dla działalności Spółki ze względu na niewielki w stosunku do działalności Emitenta i jego spółek zależnych zakres działalności prowadzonej przez spółkę Modrzewiówka Sp. z o.o., a także ze względu na fakt, iż Emitent i jego spółki zależne nie prowadziły i nie prowadzą działalności hotelowej, w tym nie prowadzą takiej działalności na terenie województwa małopolskiego. Zgodnie z oświadczeniem Emitenta, wśród członków Zarządu oraz wśród członków Rady Nadzorczej nie występują inne niż wymienione powyżej potencjalne konflikty interesów pomiędzy obowiązkami wobec Emitenta a ich prywatnymi interesami lub innymi obowiązkami.

10. GŁÓWNI AKCJONARIUSZE

10.1. WSKAZANIE, W ZAKRESIE W JAKIM ZNANE JEST TO EMITENTOWI, CZY BEZPOŚREDNIM LUB POŚREDNIM WŁAŚCIELEMI EMITENTA JEST INNY PODMIOT (OSOBA) LUB EMITENT JEST PRZEZ TAKI PODMIOT (OSOBĘ) KONTROLOWANY ORAZ WSKAZANIE TAKIEGO PODMIOTU (OSOBY), A TAKŻE OPISANIE CHARAKTERU TEJ KONTROLI ISTNIEJĄCYCH MECHANIZMÓW, KTÓRE ZAPOBIEGAJĄ JEJ NADUŻYCIU

Na dzień zatwierdzenia Prospektu znaczącymi akcjonariuszami Spółki są:

Akcjonariusze	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZ	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZ
Książek Holding Sp. z o.o. *	27 513 831	27 513 831	66.05%	66.05%
Mariusz Wojciech Książek	2 077 692	2 077 692	4.99%	4.99%
Inne podmioty	12 061 329	12 061 329	28.96%	28.96%
Razem liczba akcji:	41 652 852	41 652 852	100%	100%

Źródło: Emitent

Na dzień zatwierdzenia Prospektu wobec Emitenta podmiotem pośrednio dominującym jest Pan Mariusz Wojciech Książek. Pan Mariusz Wojciech Książek posiada bezpośrednio 2.077.692 akcji

zwykłych na okaziciela Emitenta, uprawniających do 2.077.692 głosów na walnym zgromadzeniu i reprezentujących 4,99% kapitału zakładowego Emitenta. Pan Mariusz Wojciech Książek posiada również 100% udziałów w spółce prawa luksemburskiego MK Holding s.a.r.l. Spółka prawa luksemburskiego, MK Holding s.a.r.l. posiada 1.500 udziałów o łącznej wartości 1.500.000 zł w spółce Książek Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, co stanowi około 51% jej kapitału zakładowego, Pan Mariusz Wojciech Książek posiada bezpośrednio 1.441 udziałów o łącznej wartości 1.441.000 zł w spółce Książek Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, co stanowi około 49% jej kapitału zakładowego, natomiast spółka Książek Holding Sp. z o.o. jest podmiotem bezpośrednio dominującym nad Emitentem i posiada 27.513.831 akcji zwykłych na okaziciela Emitenta, uprawniających do 27.513.831 głosów na walnym zgromadzeniu i reprezentujących 66,05% kapitału zakładowego Emitenta. Zatem Pan Mariusz Wojciech Książek kontroluje łącznie pośrednio i bezpośrednio 71,04% kapitału zakładowego Emitenta.

Dzięki posiadaniu większości głosów pośrednio przez spółkę Książek Holding Sp. z o.o. i bezpośrednio, na Walnym Zgromadzeniu Pan Mariusz Wojciech Książek może wywierać znaczny wpływ na decyzje w zakresie spraw korporacyjnych, które zgodnie z Kodeksem Spółek Handlowych wymagają bezwzględnej lub zwykłej większości głosów na Walnym Zgromadzeniu. Ponadto, spółka Książek Holding Sp. z o.o. posiada uprawnienia osobiste wskazane w statucie Emitenta, tj.:

- 1) osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania czterech członków Zarządu. Członkom Zarządu powołanym przez spółkę Książek Holding sp. z o.o. spółka ta może powierzyć pełnienie funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesów Zarządu,
- 2) osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania członków Rady Nadzorczej w następującej liczbie: w przypadku pięcioosobowej Rady Nadzorczej spółce Książek Holding sp. z o.o. przysługuje uprawnienie osobiste do powoływania i odwoływania trzech Członków Rady Nadzorczej, oraz do powierzania członkowi Rady funkcji Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, natomiast, w przypadku sześcioosobowej i siedmioosobowej Rady Nadzorczej spółce Książek Holding sp. z o.o. przysługuje uprawnienie do powoływania i odwoływania czterech Członków Rady Nadzorczej oraz do powierzania członkowi Rady funkcji Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej.

Uprawnienia osobiste spółki Książek Holding Sp. z o.o. trwają tak długo jak spółka Książek Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie jest uprawniona do wykonywania praw z akcji reprezentujących co najmniej 33,34% kapitału zakładowego Spółki. W związku z powyższymi uprawnieniami korporacyjnymi Książek Holding Sp. z o.o. - a pośrednio Pan Mariusz Wojciech Książek - ma zdolność do sprawowania kontroli nad działalnością Spółki.

Poza bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa, w zakresie mechanizmów zapobiegających nadużywaniu kontroli nad Spółką przez znacznych akcjonariuszy, Zarząd stosuje wskazane w stosownym oświadczeniu Zarządu Emitenta w raporcie rocznym Emitenta zasady ładu korporacyjnego zgodnie z dokumentem Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW. Statut nie zawiera szczególnych postanowień dotyczących nadużywania kontroli przez znacznych akcjonariuszy Spółki.

10.2. OPIS WSZELKICH ZNANYCH EMITENTOWI USTALEŃ, KTÓRYCH REALIZACJA MOŻE W PÓŹNIEJSZEJ DACIE SPOWODOWAĆ ZMIANY W SPOSOBIE KONTROLI EMITENTA

Na datę zatwierdzenia Prospektu Emitentowi nie są znane żadne ustalenia, których realizacja może w późniejszej dacie spowodować zmiany w sposobie kontroli nad Emitentem.

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

11.1. HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE

11.1.1. Historyczne informacje finansowe, zbadane przez biegłego rewidenta, obejmujące ostatnie dwa lata obrotowe

Do Prospektu zostały włączone przez odniesienie następujące sprawozdania finansowe:

- skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A za rok zakończony 31 grudnia 2022 r., które zostało przekazane do publicznej wiadomości w dniu 24 marca 2023 r.

https://marvipol.pl/wp-content/uploads/MVP_SA_SSF_FY_2022-1-1.zip

- skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A za rok zakończony 31 grudnia 2023 r., które zostało przekazane do publicznej wiadomości w dniu 15 marca 2024 r.

<https://marvipol.pl/wp-content/uploads/Skonsolidowany-Raport-Roczny-2023.zip>

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

Skonsolidowane sprawozdania finansowe za lata 2022 oraz 2023 zostały włączone do Prospektu przez odniesienie. Pozostałe dokumenty zamieszczone w powyższych dokumentach nie są włączone do treści Prospektu, z wyjątkiem sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za lata obrotowe 2022 i 2023. Części dokumentów, które nie zostały włączone przez odniesienie, nie są istotne dla Inwestora, albo zostały one zawarte w innej części Prospektu.

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

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

11.1.3. Standardy rachunkowości

Informacje finansowe i sprawozdania finansowe Emitenta są przygotowywane zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości.

11.1.4. Zmiana ram rachunkowości

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

11.2. ŚRÓDROCZNE I INNE INFORMACJE FINANSOWE

Po dacie ostatnich rocznych skonsolidowanych danych finansowych za rok 2023 zbadanych przez biegłego rewidenta, Emitent opublikował dnia 26 sierpnia 2024 roku skonsolidowany raport okresowy za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 r. oraz dnia 25 listopada 2024 roku skonsolidowany raport okresowy za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2024 r.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 r. zostało zamieszczone na Stronie Internetowej Emitenta:

<https://marvipol.pl/wp-content/uploads/MVP-S.A.-Raport-finansowy-Q2-2024-final.pdf>

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2024 r. zostało zamieszczone na Stronie Internetowej Emitenta:

<https://marvipol.pl/wp-content/uploads/MVP-S.A.-Raport-finansowy-Q3-2024-final.pdf>

Skrócone skonsolidowane sprawozdania finansowe zostały włączone do Prospektu przez odniesienie. Pozostałe dokumenty zamieszczone w powyższych dokumentach nie są włączone do treści Prospektu, z wyjątkiem przeglądu śródrocznych informacji finansowych za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 r. przez niezależnego biegłego rewidenta. Części dokumentów, które nie zostały włączone przez odniesienie, nie są istotne dla Inwestora, albo zostały one zawarte w innej części Prospektu.

11.3. BADANIE HISTORYCZNYCH ROCZNYCH INFORMACJI FINANSOWYCH

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A za rok zakończony 31 grudnia 2022 r. zostało zbadane przez biegłego rewidenta, a sprawozdanie z badania zostało przekazane do publicznej wiadomości w dniu 24 marca 2023 r. Sprawozdanie z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2022 rok dostępne jest na Stronie Internetowej Emitenta jako część raportu rocznego Grupy:

https://marvipol.pl/wp-content/uploads/MVP_SA_SSF_FY_2022-1-1.zip

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A za rok zakończony 31 grudnia 2022 r. zostało zbadane przez biegłego rewidenta, a sprawozdanie z badania zostało przekazane do publicznej wiadomości w dniu 15 marca 2024 r. Sprawozdanie z badania

skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2023 rok dostępne jest na Stronie Internetowej Emitenta jako część raportu rocznego Grupy:

<https://marvipol.pl/wp-content/uploads/Skonsolidowany-Raport-Roczny-2023.zip>

Sprawozdanie z badania historycznych informacji finansowych zostały włączone do Prospektu przez odniesienie. Pozostałe dokumenty zamieszczone w powyższych dokumenach nie są włączone do treści Prospektu, z wyjątkiem skonsolidowanych sprawozdań finansowych za lata 2022 oraz 2023. Części dokumentów, które nie zostały włączone przez odniesienie, nie są istotne dla Inwestora, albo zostały one zawarte w innej części Prospektu.

11.4. PRZEGLĄD ŚRÓDROCZNYCH INFORMACJI FINANSOWYCH

Biegły rewident dokonał przeglądu półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 r. Raport z przeglądu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za pierwszą połowę 2024 roku dostępny jest na Stronie Internetowej Emitenta jako część raportu półrocznego Grupy:

<https://marvipol.pl/wp-content/uploads/MVP-S.A.-Raport-finansowy-Q2-2024-final.pdf>

Przegląd śródrocznych informacji finansowych został włączony do Prospektu przez odniesienie. Pozostałe dokumenty zamieszczone w powyższych dokumenach nie są włączone do treści Prospektu, z wyjątkiem śródrocznych informacji finansowych za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 r. Części dokumentów, które nie zostały włączone przez odniesienie, nie są istotne dla Inwestora, albo zostały one zawarte w innej części Prospektu.

11.5. KOMENTARZ DO WYBRANYCH WYNIKÓW FINANSOWYCH GRUPY

Rachunek zysków i strat

tys. zł	2023 r.	2022 r.	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	377 511	588 585	(36%)
Koszt własny sprzedaży	(259 033)	(445 729)	(42%)
Zysk brutto na sprzedaży	118 478	142 856	(17%)
Zysk na działalności operacyjnej	81 052	121 624	(33%)
Zysk netto	55 277	89 903	(39%)

Źródło: Emitent

W 2023 r. Grupa Marvipol Development rozpoznała 377,5 mln zł przychodów, wobec 588,6 mln zł w 2022 r., wypracowując 81,1 mln zł zysku operacyjnego (121,6 mln zł w 2022 r.) oraz 55,3 mln zł zysku netto, wobec 89,9 mln zł w 2022 r.

O niższym poziomie przychodów Grupy przesądził niższy wolumen przekazania lokali mieszkalnych, usługowych oraz przypisanych do segmentu pozostałych aktywów nieruchomościowych, częściowo kompensowany strukturą przekazywanych mieszkań (większy średni metraż oraz średnia cena sprzedaży). Zmiana miksu przekazywanych lokali przełożyła się na wzrost procentowej marży brutto na sprzedaży, z 24,3% w 2022 r. do 31,4% w 2023 r. Ze względu na niższy poziom przychodów ze sprzedaży lokali oraz ujemny wynik operacyjny segmentu magazynowego zysk operacyjny Grupy zmniejszył się w analizowanym okresie o 33%. O niższej rentowności netto, poza ww. czynnikami, przesądził wzrost kosztów finansowych (-12,5 mln zł salda przychodów i kosztów finansowych, wobec -10,6 mln zł salda w 2022 r.). związany głównie z ujemnymi różnicami kursowymi związanymi z umocnieniem polskiej waluty

tys. zł	9 mies. 2024 r.	9 mies. 2023 r.	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	187 237	355 041	(47%)
Koszt własny sprzedaży	(145 990)	(244 925)	(40%)
Zysk brutto na sprzedaży	41 247	110 116	(63%)
Zysk na działalności operacyjnej	12 000	86 849	(86%)
Zysk netto	1 602	69 614	(98%)

Źródło: Emitent

W okresie 9 miesięcy 2024 r. Grupa Marvipol Development rozpoznała 187,2 mln zł przychodów, wobec 355,0 mln zł w 9 miesięcy 2023 r., odnotowując 12,0 mln zł zysku operacyjnego (86,8 mln zł zysku EBIT w okresie 9 miesięcy 2023 r.) oraz 1,6 mln zł zysku netto, wobec 69,6 mln zł zysku w 9 miesięcy 2023 r.

O niższym poziomie przychodów Grupy przesądził niższy wolumen przekazania lokali mieszkalnych i usługowych (plan przekazania lokali na rok 2024 przewiduje, że większość tegorocznych przekazania lokali nastąpi w IV kwartale). Ze względu na niższy poziom przychodów ze sprzedaży lokali, częściowo skompensowany rosnącymi zyskami segmentu pozostałych aktywów nieruchomościowych Grupa odnotowała spadek wyniku operacyjnego. Na wysokość wyniku netto, poza ww. czynnikami, istotny wpływ miał wzrost kosztów finansowych (-9,0 mln zł salda przychodów i kosztów finansowych, wobec 0,1 mln zł dodatniego salda w okresie 9 miesięcy 2023 r.), związany z przeprowadzoną w maju 2024 r. emisją obligacji o wartości 150 mln zł, koszty związane z którą zostały w ograniczonym stopniu skapitalizowane w kosztach realizowanych projektów.

Bilans – Aktywa

PROSPEKT PODSTAWOWY

tys. zł	31.12.2023	31.12.2022	Zmiana
Aktywa trwałe, w tym:	338 899	399 755	(15%)
Długoterminowe aktywa finansowe	181 611	214 557	(15%)
Aktywa obrotowe, w tym:	1 122 338	977 601	15%
Zapasy	812 328	768 204	6%
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	-
Długoterminowe aktywa finansowe	181 611	214 557	(15%)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	286 721	168 291	70%
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	47 184	35 677	32%
Kapitał własny	710 388	655 111	8%
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	366 036	411 582	(11%)
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	29 079	70 605	(59%)
Zobowiązania z tytułu obligacji	232 655	236 329	(2%)
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	384 813	310 663	24%
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	5 219	12	43.392%
Zobowiązania z tytułu obligacji	111 529	19 035	486%

Źródło: Emitent

Suma aktywów Grupy Marvipol Developent wyniosła na koniec 2023 r. 1 461,2 mln zł, co oznacza wzrost o 6% w porównaniu do 2022 roku. Aktywa trwałe stanowiły 338,9 mln zł (399,8 mln zł w 2022 r.), a aktywa obrotowe 1 122,3 mln zł (977,6 mln zł w 2022 r.). Wśród aktywów trwałych największa pozycja to długoterminowe aktywa finansowe (blisko 181,6 mln zł na koniec grudnia 2023 r.). W aktywach obrotowych dominują zapasy, których wartość na koniec grudnia 2023 r. wyniosła 812,3 mln zł, oraz środki pieniężne w wysokości 286,7 mln zł, w tym 47,2 mln zł o ograniczonej możliwości dysponowania.

Grupa Kapitałowa utrzymuje bezpieczny poziom zadłużenia, realizując równocześnie plan rozwoju w obu podstawowych segmentach działalności. Na 31 grudnia 2023 r. zadłużenie netto Grupy Kapitałowej wyniosło 170,2 mln zł (175,7 mln zł po uwzględnieniu zobowiązań z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów oszacowanych zgodnie z MSSF 16 Leasing), wobec 239,1 mln zł Zadłużenia Finansowego Netto na koniec 2022 r.

Dodatkowe wyjaśnienia do pozycji Nieruchomości inwestycyjne w związku ze sprzedażą udziałów we wspólnym przedsięwzięciu w 2022 r.:

Nieruchomości inwestycyjne są nieruchomościami z segmentu magazynowego. Emitent uzgadniając z partnerem biznesowym (Grupą Panattoni) model realizacji projektu magazynowego nabywał nieruchomości za pośrednictwem spółek zależnych dedykowanych do realizacji danego projektu (SPV: Zynwalin, IC 195, IC 229). Część udziałów w tych podmiotach za łączną kwotę 20.458 zł sprzedana na rzecz Partnerów biznesowych po uzyskaniu zgody Prezesa UOKiK. Po sprzedaży udziałów, SPV na mocy

umowy wspólników zaczęły stanowić wspólne przedsięwzięcie. Emitent utracił pełną kontrolę na rzecz współkontroli, a więc zaprzestał pełnej konsolidacji spółek, zaczynając ujmować je metodą praw własności. W konsekwencji zmian prezentacyjnych po sprzedaży udziałów w skonsolidowanym bilansie Emitenta zaprzestano ujmować m.in. nieruchomości inwestycyjne w kwocie 110.212 tys. zł.

Jednocześnie Emitent zaczął wykazywać udziały w jednostkach ujmowanych metodą praw własności (nota 18 sprawozdania finansowego za 2022 r.) oraz udzielone pożyczki (nota 17 sprawozdania finansowego za 2022 r.). Zgodnie z informacją w nocie 36 kwota udzielonych pożyczek, która pojawiła się w skonsolidowanym bilansie po sprzedaży udziałów to 109.729 tys. zł.

Przy sprzedaży udziałów w spółce Zynwalin Investments sp. z o.o. analogicznie jak w przypadku pozostałych spółek celowych w segmencie magazynowym do statutu spółki wpisano zapisy związane z uprzywilejowaniem udziałów obejmowanych przez Grupę Panattoni. Grupa Panattoni objęła 14 udziałów nieuprzywilejowanych co do głosu, 18 udziałów uprzywilejowanych co do głosu, w ten sposób, że na jeden udział przypadają trzy głosy. Marvipol Logistics S.A. posiada 68 udziałów nieuprzywilejowanych co do głosu, stąd rozkład głosów na zgromadzeniu wspólników wynosi 50/50. Umowa spółki ponadto zawiera zapisy dotyczące sposobu reprezentacji, który wskazuje równe prawa udziałowców dotyczące powołania członków zarządu i sposobu reprezentacji spółki. Tym samym są to zapisy, które jednoznacznie wskazują na brak kontroli, a jednocześnie wpisują się w definicję wspólnego przedsięwzięcia.

Jak wyjaśniono powyżej spółka Zynwalin Investemnts sp. z o.o. została wyłączona z metody pełnej konsolidacji. Tym samym aktywo spółki – nieruchomość zostało wyłączone z bilansu. Nabycie nieruchomości zostało sfinansowane z kapitału spółki oraz udzielonych jej pożyczek. Przy pełnej konsolidacji pożyczka nie była zaprezentowana (podlegała wyłączeniu, jako transakcja wewnątrzgrupowa). W wyniku operacji sprzedaży udziałów (a nie nieruchomości) – nastąpiła zmiana prezentacji aktywa. Aktywo spółki zostało tym samym zaprezentowane analogicznie jak aktywa pozostałych spółek w segmencie magazynowym traktowanych jako wspólne przedsięwzięcie. Ponadto zaprezentowane automatycznie zostały udzielone pożyczki oraz udziały w jednostkach ujmowanych metodą praw własności.

tys. zł	30.09.2024	31.12.2023	Zmiana
Aktywa trwałe, w tym:	353 101	338 899	4%
Długoterminowe aktywa finansowe	184 364	181 611	2%
Aktywa obrotowe, w tym:	1 400 129	1 122 338	25%
Zapasy	988 277	812 328	22%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	365 964	286 721	28%
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	56 464	47 184	20%
Kapitał własny	667 838	710 388	(6%)
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	442 974	366 036	21%

tys. zł	30.09.2024	31.12.2023	Zmiana
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	24 715	29 079	(15%)
Zobowiązania z tytułu obligacji	309 490	232 655	33%
Zobowiązania z tytułu leasingu	71 847	72 160	(0%)
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	642 422	384 813	67%
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	350	5 219	(93%)
Zobowiązania z tytułu obligacji	143 906	111 529	29%
Zobowiązania z tytułu leasingu	6 847	6 234	10%

Źródło: Emitent

Suma aktywów Grupy Marvipol Development wyniosła na koniec września 2024 r. 1 753,2 mln zł, co oznacza wzrost o 20% w porównaniu do 2023 roku. Aktywa trwałe stanowiły 353,1 mln zł (+4% vs 2023 r.), a aktywa obrotowe 1 400,1 mln zł (+25% vs 2023 r.). Wśród aktywów trwałych największe pozycje to długoterminowe aktywa finansowe (blisko 184,4 mln zł na koniec września 2024 r.) W aktywach obrotowych dominują zapasy, których wartość na koniec września 2024 r. wyniosła 988,3 mln zł oraz środki pieniężne w wysokości 366,0 mln zł, w tym 56,5 mln zł o ograniczonej możliwości dysponowania.

Kapitał własny na 30.09.2024 r. spadł o 6% do 667,8 mln zł, głównie w wyniku wypłaconej dywidendy za 2023 r. W 1-3Q 2024 r. zwiększyła się wartość długoterminowych zobowiązań finansowych o 21% do 443,0 mln zł, wzrost spowodowany jest głównie za sprawą wzrostu salda długoterminowych obligacji (+33%). Wartość krótkoterminowych zobowiązań finansowych wzrosła o 67% do 642,4 mln zł, a głównym powodem wzrostu jest wzrost przychodów przyszłych okresów (zaliczki klientów na mieszkania) z 215,2 mln zł na koniec 2023 r. do 431,5 mln zł na koniec września 2024 r.

Grupa Kapitałowa utrzymuje bezpieczny poziom Zadłużenia Finansowego Netto w relacji do kapitału własnego (0,29x). W okresie 9 miesięcy 2024 r. zadłużenie netto Grupy Kapitałowej wzrosło do 191,2 mln zł (196,5 mln zł po uwzględnieniu zobowiązań z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów oszacowanych zgodnie z MSSF 16 Leasing) na dzień 30 września 2024 r., z 170,2 mln zł na koniec 2023 r. Na wzrost zadłużenia odsetkowego netto wpłynęły m.in. dokonana emisja obligacji o wartości 150 mln zł i inwestycje w zakup nieruchomości pod realizację projektów deweloperskich.

11.6. POSTĘPOWANIA SĄDOWE I ARBITRAŻOWE

11.6.1. Postępowania przed organami rządowymi, postępowania sądowe lub arbitrażowe za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność emitenta lub grupy

Emitent oświadcza, że według jego wiedzy, w okresie ostatnich 12 miesięcy nie były oraz, że w chwili obecnej nie są prowadzone żadne postępowania przed organami rządowymi, postępowania sądowe lub arbitrażowe, które mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność Emitenta lub Grupy Kapitałowej Emitenta, poza sporami dotyczącymi inwestycji „Bielany Residence”, które to postępowania zostały opisane poniżej.

Ponadto na dzień zatwierdzenia Prospektu Emitent oraz pozostałe podmioty należące do Grupy Kapitałowej Emitenta, według ich najlepszej wiedzy, nie posiadają informacji o postępowaniach, które potencjonalnie mogą zostać wszczęte oraz mogą wywrzeć taki istotny wpływ w przyszłości,

W stosunku do Emitenta oraz pozostałych podmiotów należących do Grupy Kapitałowej Emitenta nie były oraz w chwili obecnej nie są prowadzone postępowania upadłościowe, ani restrukturyzacyjne.

Porozumienie z IHG Hotels Limited

W dniu 27 września 2018 roku Marvipol Development S.A. zawarł z IHG Hotels Limited („IHG”), spółką prawa brytyjskiego, dwie umowy franczyzy obejmujące licencję marek hotelowych Holiday Inn Express oraz Staybridge Suites w odniesieniu do planowanego projektu condohotelowego w Gdańsku przy al. Grunwaldzkiej. W dniu 16 grudnia 2022 roku zostało podpisane porozumienie pomiędzy Stronami regulujące kwestie rozwiązania umów franczyzy. Zgodnie z porozumieniem kara z tytułu rozwiązania umów franczyzy dotyczących obiektu przy al. Grunwaldzkiej w Gdańsku wynosi łącznie 348 tys. euro, przy czym jej naliczenie i płatność zastrzeżone zostały pod następującymi warunkami: (i) nie wskazania w terminie kolejnych 3 lat przez Marvipol Development S.A. nowej nieruchomości, na której wybudowany będzie hotel pod franczyzą IHG lub zarządzany przez IHG z co najmniej 150 pokojami, a następnie (ii) nie otwarcia tego obiektu przez Marvipol Development S.A. w ciągu kolejnych 2 lat. Porozumienie nie przewiduje żadnych innych kar lub odszkodowań względem Marvipol Development S.A.

11.7. ZNACZĄCE ZMIANY W SYTUACJI FINANSOWEJ EMITENTA

Od daty zakończenia okresu sprawozdawczego (tj. po 30.09.2024 roku) należy wyróżnić następujące zdarzenia w sytuacji finansowej Grupy Emitenta:

Po dniu bilansowym Grupa wykupiła w terminie obligacje serii AD (69,8 mln zł) oraz przedterminowo serie P2021A/B (70 mln zł), a także przydzieliła w grudniu 2024 r. 50 mln zł 4-letnich obligacji P2024B.

W dniu 9 października 2024 r. została sfinalizowana umowa sprzedaży obiektu magazynowego Warszawa III realizowanego przez spółkę PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o. Cena sprzedaży nieruchomości wyniosła 53,4 mln EUR netto. Ze środków ze sprzedaży nieruchomości nastąpił zwrot udzielonych pożyczek do Grupy, których saldo na dzień 30.09.2024 r. wynosiło 47,8 mln zł.

12. DODATKOWE INFORMACJE

12.1. KAPITAŁ ZAKŁADOWY

Na dzień zatwierdzenia Prospektu, kapitał zakładowy Emitenta wynosi 41.652.852 zł (słownie: czterdzieści jeden milionów sześćset pięćdziesiąt dwa tysiące osiemset pięćdziesiąt dwa złote) i dzieli się na 41.652.852 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda, w tym:

- a) 100.000 (słownie: sto tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1,00 zł (słownie: jeden złoty) każda akcja i łącznej wartości nominalnej 100.000 zł (słownie: sto tysięcy złotych),
- b) 1.000 (słownie: jeden tysiąc) akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1,00 zł (słownie: jeden złoty) każda akcja i łącznej wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych),
- c) 41.551.852 (słownie: czterdzieści jeden milionów pięćset pięćdziesiąt jeden tysięcy osiemset pięćdziesiąt dwa) akcji na okaziciela serii C o wartości nominalnej jeden złoty (1,00 zł) każda akcja i łącznej wartości nominalnej 41.551.852 zł (słownie: czterdzieści jeden milionów pięćset pięćdziesiąt jeden tysięcy osiemset pięćdziesiąt dwa złote).

Wszystkie akcje Spółki są akcjami zwykłymi, z którymi nie wiążą się żadne szczególne przywileje – akcje istniejące nie są uprzywilejowane w zakresie prawa głosu, prawa do dywidendy ani podziału majątku w przypadku likwidacji Spółki.

Akcje stanowiące kapitał zakładowy Emitenta zostały wyemitowane i opłacone w całości. Poza akcjami zwykłymi, Emitent nie wyemitował innych akcji. Nie istnieją akcje Emitenta, które nie reprezentują kapitału zakładowego Emitenta.

Emitent nie posiada akcji własnych. Żaden inny podmiot nie posiada akcji Emitenta w imieniu Emitenta. Podmioty zależne Emitenta w rozumieniu przepisów Ustawy o Ofercie, nie posiadają akcji Emitenta.

12.2. STATUT

Emitent jest wpisany do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000534585.

Emitent działa na podstawie Statutu w brzmieniu z dnia 25 kwietnia 2023 r. Przedmiotem przeważającej działalności Emitenta ujawnionym w Krajowym Rejestrze Sądowym jest działalność holdingów finansowych. Dodatkowo, stosownie do danych zamieszczonych w Krajowym Rejestrze Sądowym, Emitent prowadzi działalność w zakresie działalności deweloperskiej, polegającej na realizacji projektów budowlanych (w zakresie budownictwa mieszkaniowego oraz usługowego, sprzedażą i wynajmem nieruchomości oraz zarządzaniem nieruchomościami) oraz w obszarze budownictwa logistyczno-magazynowego.

Statut Emitenta zawiera zastrzeżenie, że w razie gdy zgodnie z odpowiednimi przepisami na prowadzenie działalności wskazanej w Statucie wymagane jest uzyskanie zezwolenia lub koncesji – działalność ta zostanie podjęta przez Emitenta po uzyskaniu stosownego zezwolenia lub koncesji. Statut nie określa celu działalności Emitenta.

Zgodnie z §28 ust. 2 Statutu Spółki, zmiana przedmiotu działalności może nastąpić bez obowiązku wykupu akcji jeżeli uchwała w sprawie zmiany przedmiotu działalności Spółki podjęta zostanie większością 2/3 głosów w obecności osób reprezentujących co najmniej połowę kapitału zakładowego.

13. ISTOTNE UMOWY

Na potrzeby niniejszego Prospektu, za umowy istotne zostały uznane te umowy, które nie zostały zawarte w normalnym toku działalności Emitenta lub które mają istotne znaczenie dla prowadzonej przez Emitenta działalności (mogą spowodować powstanie po stronie dowolnego członka Grupy Kapitałowej Emitenta zobowiązania lub prawa, które może mieć istotne znaczenie dla zdolności Emitenta do wypełniania swoich zobowiązań wobec Obligatariuszy), to jest: (i) umowy, których wartość przekracza 10% wartości kapitałów własnych Grupy Kapitałowej Emitenta na dzień 30 czerwca 2022 r., lub (ii) umowy Emitenta oraz jego podmiotów zależnych, które nie spełniają kryterium finansowego wskazanego w pkt (i) powyżej, jednakże są dla przedsiębiorstwa Emitenta lub jego spółek zależnych istotne z innych względów.

Umowy istotne zostały podzielone na dwie podstawowe grupy umów: (1) umowy kredytowe oraz (2) emisje obligacji.

13.1. UMOWY KREDYTOWE

Umowa kredytu odnawialnego zawarta przez Emitenta z mBank S.A.

Emitent (Marvipol Development S.A.) zawarł w dniu 5 listopada 2018 r. umowę o kredyt odnawialny z mBank S.A. Przedmiotem umowy jest udzielenie Emitentowi (kredytobiorcy) kredytu odnawialnego na następujących warunkach:

- 1) kwota kredytu – 35.000.000,00 zł
- 2) okres kredytowania – do 30 czerwca 2026 r.,
- 3) cel kredytu – przeznaczenie na bieżące finansowanie działalności deweloperskiej kredytobiorcy, w tym na udzielenie pożyczek spółkom z grupy kapitałowej kredytobiorcy,
- 4) oprocentowanie – zmienne będące sumą stawki referencyjnej WIBOR 1M i marży,
- 5) najważniejsze zabezpieczenia kredytu:
 - a) oświadczenie Emitenta o poddaniu się egzekucji w trybie art 777 §1 pkt 5 k.p.c., w formie aktu notarialnego, do kwoty 60.000.000,00 zł z określeniem terminu wystąpienia z wnioskiem o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności do dnia 30 czerwca 2027 r.,
 - b) weksel in blanco wystawiony przez Emitenta, zaopatrzony w deklarację wekslową z dnia 5 listopada 2018 r.,
 - c) hipoteka umowna łączna na (i) nieruchomości położonej w Kołobrzegu, która jest własnością Marvipol Kołobrzeg sp. z o.o. i dla której Sąd Rejonowy w Kołobrzegu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr KO1L/00057377/2, (ii) nieruchomości położonej w Kołobrzegu, która jest własnością Marvipol Kołobrzeg sp. z o.o. i dla której Sąd Rejonowy w Kołobrzegu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr KO1L/00013624/9
 - d) hipoteka umowna łączna na (i) nieruchomości położonej w Sopocie, która jest własnością Marvipol Sopot 1 sp. z o.o. i dla której Sąd Rejonowy w Sopocie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr GD1S/00010237/7, (ii) nieruchomości położonej w Sopocie, która jest własnością Marvipol Sopot 1 S sp. z o.o. i dla której Sąd Rejonowy w Sopocie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr GD1S/00018049/8

- e) -poręczenia udzielone przez spółki zależne Emitenta (Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o., Marvipol Sopot I Sp. z o.o.) do kwoty 60.000.000,00 zł, a także oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 §1 pkt 5 k.p.c. przez poręczycieli (spółki zależne od Emitenta),
 - f) cesje na rzecz banku wierzytelności Emitenta od spółek zależnych (Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o., Marvipol Sopot I Sp. z o.o.,) z tytułu udzielonych im przez Emitenta pożyczek.
- 6) Umowa kredytu przewiduje postanowienia, zgodnie z którymi naruszenie postanowień umowy kredytowej może skutkować podwyższeniem oprocentowania kredytu lub możliwością złożenia przez bank żądania natychmiastowej spłaty kwoty kredytu.

Na Datę Prospektu łączne zadłużenie bez odsetek i opłat dodatkowych Emitenta z tytułu umowy o kredyt w rachunku bieżącym nie przekracza 0,00 zł.

Umowa kredytu w rachunku bieżącym, którego stroną jest Emitenta oraz mBank S.A.

Emitent (Marvipol Development S.A.) jest stroną umowy kredytu w rachunku bieżącym zawartą 5 stycznia 2022 r z mBank S.A.. Przedmiotem tej umowy jest udzielenie Emitentowi kredytu w rachunku bieżącym na następujących warunkach:

- 1) kwota kredytu – nie wyższa niż 7.500.000,00 zł,
- 2) okres wykorzystania kredytu – do 19 lutego 2026 r.,
- 3) cel kredytu - przeznaczenie na bieżące finansowanie,
- 4) oprocentowanie - zmienne będące sumą stawki referencyjnej WIBOR ON dla PLN i marży,
- 5) najważniejsze zabezpieczenia kredytu:
 - (a) hipoteka umowna na będącej własnością Emitenta nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie, stanowiącej będącą w użytkowaniu wieczystym zabudowaną działkę gruntu nr 3, KW nr WA6M/00034204/6,
 - (b) oświadczenie Emitenta o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 §1 pkt 5 k.p.c., w formie aktu notarialnego, do kwoty 11.250.000,00 zł z określeniem terminu wystąpienia z wnioskiem o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności do dnia 20 lutego 2027 r.
- 6) Umowa kredytu przewiduje postanowienia, zgodnie z którymi naruszenie postanowień umowy kredytowej może skutkować podwyższeniem oprocentowania kredytu lub możliwością złożenia przez bank żądania natychmiastowej spłaty kwoty kredytu.

Na Datę Prospektu łączne zadłużenie bez odsetek i opłat dodatkowych Emitenta z tytułu umowy o kredyt w rachunku bieżącym nie przekracza 0,00 zł.

Umowa o kredyt w rachunku bieżącym nr 1788/10/400/04 zawarta z Bankiem Millenium S.A. przez Emitenta

Emitent (Marvipol Development S.A.) zawarł w dniu 8 listopada 2010 r. umowę o kredyt w rachunku bieżącym z Bankiem Millenium S.A. Przedmiotem umowy jest udzielenie Emitentowi (kredytobiorca) kredytu w rachunku bieżącym na następujących warunkach:

- 1) kwota kredytu – 10.000.000,00 zł,
- 2) okres kredytowania – od 8 listopada 2010 r. do 30 czerwca 2026 r.,

- 3) cel kredytu – finansowanie bieżącej działalności kredytobiorcy,
- 4) oprocentowanie – zmienne będące sumą stawki referencyjnej WIBOR 1M i marży,
- 5) najważniejsze zabezpieczenia kredytu:
 - a) akt notarialny zawierający oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się na rzecz banku wprost z tego aktu egzekucji w trybie art. 777 §1 pkt 5 k.p.c. z całego mienia co do obowiązku zapłaty na rzecz banku wszelkich sum pieniężnych z tytułu zobowiązań wynikających z umowy do maksymalnej kwoty 16.000.000,00 zł wraz z terminem do którego bank może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 29 czerwca 2027 r.
 - b) hipoteka na I miejscu do kwoty 16.000.000,00 zł na nieruchomości należącej do kredytobiorcy położonej w Warszawie KW nr WA1M/00514889/5;
 - c) pełnomocnictwo do pobrania i spłaty z rachunków bankowych, obecnych jak i przyszłych prowadzonych w banku na rzecz kredytobiorcy, kwoty niespłaconego kredytu, należnych odsetek, opłat, prowizji oraz poniesionych przez bank kosztów,
- 6) Umowa kredytu przewiduje postanowienia, zgodnie z którymi naruszenie postanowień umowy kredytowej może skutkować podwyższeniem oprocentowania kredytu lub możliwością złożenia przez bank żądania natychmiastowej spłaty kwoty kredytu.

Na Datę Prospektu łączne zadłużenie bez odsetek i opłat dodatkowych Emitenta z tytułu umowy o kredyt rewolwingowy wynosi 0,00 zł.

Umowa o kredyt rewolwingowy nr 16071/23/475/01 zawarta z Bankiem Millenium S.A. przez Emitenta

Emitent (Marvipol Development S.A.) zawarł w dniu 7 września 2023 r. umowę o kredyt rewolwingowy z Bankiem Millenium S.A. Przedmiotem umowy jest udzielenie Emitentowi (kredytobiorca) kredytu rewolwingowego na następujących warunkach:

- 1) kwota kredytu – 18.000.000,00 zł,
- 2) okres kredytowania – od 7 września 2023 r. do 6 września 2026 r.,
- 3) cel kredytu – finansowanie bieżącej działalności kredytobiorcy,
- 4) oprocentowanie - zmienne będące sumą stawki referencyjnej WIBOR 1M i marży,
- 5) najważniejsze zabezpieczenia kredytu:
 - a) Zastaw rejestrowy i zastaw finansowy na wierzytelnościach z rachunku bankowego wraz z blokadą rachunku i pełnomocnictwem,
 - b) oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się na rzecz banku egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. z całego mienia co do obowiązku zapłaty na rzecz banku wszelkich sum pieniężnych z tytułu zobowiązań wynikających z umowy, ze zmianami obowiązującymi w danym czasie, oraz umów zawieranych lub dokumentów wystawianych w związku z lub na podstawie umowy, do maksymalnej kwoty 28.800.000,00 zł,
 - c) gwarancja w kwocie 14.400.000,00 zł z terminem ważności o 3 miesiące dłuższym niż okres kredytowania tj. do dnia 16.10.2026 udzielona przez Bank Gospodarstwa Krajowego (dalej: BGK) w ramach Umowy portfelowej linii gwarancyjnej Funduszu Gwarancji Kryzysowych PLG-FGK. Gwarancja zabezpiecza 80 % kwoty kredytu,

- d) hipoteka do kwoty 28.800.000,00 zł, na pierwszym miejscu, na nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Mariana Sengera „Cichego” 1 i ul. Belgradzkiej opisanej w KW nr WA2M/00145136/1 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych.
- 6) Umowa kredytu przewiduje postanowienia, zgodnie z którymi naruszenie postanowień umowy kredytowej może skutkować podwyższeniem oprocentowania kredytu lub możliwością złożenia przez bank żądania natychmiastowej spłaty kwoty kredytu.

Na Datę Prospektu łączne zadłużenie bez odsetek i opłat dodatkowych Emitenta z tytułu umowy o kredyt rewolwingowy wynosi 0,00 zł.

Umowa o kredyt inwestorski zawarta z z bankiem PKO BP S.A. przez spółkę zależną Emitenta

Marvipol Conrada Sp. z o.o. (spółka zależna Emitenta) zawarła w dniu 11 grudnia 2023 r. umowę o kredyt z bankiem PKO BP S.A. Przedmiotem umowy jest udzielenie spółce Marvipol Conrada Sp. z o.o. (kredytobiorca) kredytu na następujących warunkach:

- 1) kwota kredytu – 46400.000,00 zł,
- 2) okres kredytowania – od 11 grudnia 2023 r. do 30 czerwca 2026 r.,
- 3) cel kredytu – finansowanie i refinansowanie (i) kosztów netto związanych z realizacją budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego na nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie, przy ul. Conrada, (ii) należnych odsetek od kredytu i kredytu obrotowego odnawialnego przeznaczonego na finansowanie podatku VAT związanych z opisaną powyżej inwestycją,
- 4) oprocentowanie – zmienne będące sumą stawki referencyjnej WIBOR 3M i marży,
- 5) najważniejsze zabezpieczenia kredytu:
 - a) Hipoteka umowna łączna do kwoty 72.600.000,00 zł, wpisana na pierwszym miejscu na rzecz banku na stanowiącej własność kredytobiorcy (i) nieruchomości objęta księgą wieczystą o numerze WA1M/00452618/2,
 - b) pierwszorzędny zastaw finansowy na środkach pieniężnych zgromadzonych na wszystkich rachunkach kredytobiorcy prowadzonych w PKO BP S.A. i pierwszorzędny zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 72.600.000,00 zł na wierzytelnościach z umów ww. rachunków,
 - c) pierwszorzędny zastaw finansowy i rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 72.600.000,00 zł na wszystkich udziałach w spółce kredytobiorcy,
 - d) pierwszorzędny zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 72.500.000,00 zł na zbiorze rzeczy ruchomych lub praw stanowiących organizacyjną całość gospodarczą chociażby jego skład był zmienny - w postaci przedsiębiorstwa kredytobiorcy zlokalizowanego w Warszawie,
 - e) gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji wystawiona przez Emitenta w formie umowy wsparcia w łącznej kwocie nie niższej niż odpowiadająca 20% budżetu inwestycji, z wyłączeniem kosztów ww. nieruchomości oraz kosztów finansowych wraz z warunkowym poręczeniem według prawa cywilnego udzielonym przez Emitenta za spłatę kredytu oraz kredytu odnawialnego do kwoty umowy wsparcia wraz z notarialnymi oświadczeniami o poddaniu się egzekucji w zakresie roszczeń PKO BP S.A. wynikających z umowy wsparcia

w trybie art. 777 §1 pkt 5 k.p.c., na podstawie których w szczególności Emitent podda się egzekucji do wysokości odpowiadającej 100% wartości umowy wsparcia, a PKO BP S.A. będzie mogła wystąpić o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności w terminie do dnia 30 czerwca 2029 r.,

- f) kredytobiorca zobowiązany został złożyć notarialne oświadczenie o poddaniu się egzekucji w zakresie roszczeń banku wynikających z umowy kredytowej, w trybie art. 777 §1 pkt. 5 k.p.c., o treści uzgodnionej z bankiem, na podstawie którego kredytobiorca w szczególności podda się egzekucji do kwoty 72.600.000,00 zł, a bank będzie mógł wystąpić o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności w terminie do dnia 30 czerwca 2029 r.

- 6) Umowa kredytu przewiduje postanowienia, zgodnie z którymi naruszenie postanowień umowy kredytowej może skutkować podwyższeniem oprocentowania kredytu lub możliwością złożenia przez bank żądania natychmiastowej spłaty kwoty kredytu.

Na Datę Prospektu łączne zadłużenie bez odsetek i opłat dodatkowych Marvipol Conrada Sp. z o.o. z tytułu umowy o kredyt rewalwingowy wynosi 0,00 zł.

Umowa o kredyt obrotowy odnawialny zawarta z z bankiem PKO BP S.A. przez spółkę zależną Emitenta

Marvipol Conrada Sp. z o.o. (spółka zależna Emitenta) zawarła w dniu 26 października 2022 r. umowę o kredyt obrotowy odnawialny z bankiem PKO BP S.A. Przedmiotem umowy jest udzielenie spółce Marvipol Conrada Sp. z o.o. (kredytobiorca) kredytu obrotowego odnawialnego na następujących warunkach:

- 1) kwota kredytu – 2.000.000,00 zł,
- 2) okres kredytowania – od 11 grudnia 2023 r. do 30 czerwca 2026 r.,
- 3) cel kredytu – finansowanie i refinansowanie (i) kosztów netto związanych z realizacją budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego na nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie, przy ul. Conrada, (ii) należnych odsetek od kredytu i kredytu obrotowego odnawialnego przeznaczonego na finansowanie podatku VAT związanych z opisaną powyżej inwestycją,
- 4) oprocentowanie – zmienne będące sumą stawki referencyjnej WIBOR 3M i marży,
- 5) najważniejsze zabezpieczenia kredytu:
 - a) Hipoteka umowna łączna do kwoty 72.600.000,00 zł, wpisana na pierwszym miejscu na rzecz banku na stanowiącej własność kredytobiorcy (i) nieruchomości objęta księgą wieczystą o numerze WA1M/00452618/2,
 - b) pierwszorzędny zastaw finansowy na środkach pieniężnych zgromadzonych na wszystkich rachunkach kredytobiorcy prowadzonych w PKO BP S.A. i pierwszorzędny zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 72.600.000,00 zł na wierzytelnościach z umów ww. rachunków,
 - c) pierwszorzędny zastaw finansowy i rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 72.600.000,00 zł na wszystkich udziałach w spółce kredytobiorcy,
 - d) pierwszorzędny zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 72.500.000,00 zł na zbiorze rzeczy ruchomych lub praw stanowiących organizacyjną całość

gospodarczą chociażby jego skład był zmienny - w postaci przedsiębiorstwa kredytobiorcy zlokalizowanego w Warszawie,

- e) gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji wystawiona przez Emitenta w formie umowy wsparcia w łącznej kwocie nie niższej niż odpowiadająca 20% budżetu inwestycji, z wyłączeniem kosztów ww. nieruchomości oraz kosztów finansowych wraz z warunkowym poręczeniem według prawa cywilnego udzielonym przez Emitenta za spłatę kredytu oraz kredytu odnawialnego do kwoty umowy wsparcia wraz z notarialnymi oświadczeniami o poddaniu się egzekucji w zakresie roszczeń PKO BP S.A. wynikających z umowy wsparcia w trybie art. 777 §1 pkt 5 k.p.c., na podstawie których w szczególności Emitent podda się egzekucji do wysokości odpowiadającej 100% wartości umowy wsparcia, a PKO BP S.A. będzie mogła wystąpić o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności w terminie do dnia 30 czerwca 2029 r.,
 - f) kredytobiorca zobowiązany został złożyć notarialne oświadczenie o poddaniu się egzekucji w zakresie roszczeń banku wynikających z umowy kredytowej, w trybie art. 777 §1 pkt. 5 k.p.c., o treści uzgodnionej z bankiem, na podstawie którego kredytobiorca w szczególności podda się egzekucji do kwoty 72.600.000,00 zł, a bank będzie mógł wystąpić o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności w terminie do dnia 30 czerwca 2029 r.
- 6) Umowa kredytu przewiduje postanowienia, zgodnie z którymi naruszenie postanowień umowy kredytowej może skutkować podwyższeniem oprocentowania kredytu lub możliwością złożenia przez bank żądania natychmiastowej spłaty kwoty kredytu.

Na Datę Prospektu łączne zadłużenie bez odsetek i opłat dodatkowych Marvipol Conrada Sp. z o.o. z tytułu umowy o kredyt rewolwingowy wynosi 0,00 zł.

Umowa o kredyt nieodnawialny zawarta z z bankiem Alior Bank S.A. przez spółkę zależną Emitenta

Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o. (spółka zależna Emitenta) zawarła w dniu 25 czerwca 2024 r. umowę o kredyt nieodnawialny z bankiem Alior Bank S.A. Przedmiotem umowy jest udzielenie spółce Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o. (kredytobiorca) kredytu nieodnawialnego na następujących warunkach:

- 1) kwota kredytu – 55.283.018,00 zł,
- 2) okres kredytowania – 24 miesiące,
- 3) cel kredytu – finansowanie lub refinansowanie nakładów inwestycyjnych związanych z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą „Osiedle JUU” polegającego na budowie zespołu trzech dwupiętrowych budynków z podziemnymi halami garażowymi przy ul Skarbka z Gór w Warszawie,
- 4) oprocentowanie – zmienne będące sumą stawki referencyjnej WIBOR 3M i marży,
- 5) najważniejsze zabezpieczenia kredytu:
 - a) hipoteka umowna do kwoty 85.924.527 zł ustanowiona na zabezpieczenie wierzytelności o zwrot kredytu, roszczeń o odsetki oraz innych roszczeń o świadczenia uboczne, w tym opłat i prowizji, wpisana na pierwszym miejscu na rzecz banku na stanowiącej własność kredytobiorcy nieruchomości gruntowej położonej przy ulicy Skarbka z Gór w Warszawie (KW WA3M/00137935/0),
 - b) potwierdzony przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia nieruchomości,

- c) cichy przelew wierzytelności przysługujących kredytobiorcy z tytułu umów dotyczących sprzedaży lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, miejsc postojowych i innej powierzchni w nieruchomości będącej przedmiotem kredytowanej inwestycji,
 - d) zastaw finansowy i rejestrowy wraz z pełnomocnictwem do wszystkich rachunków kredytobiorcy prowadzonych w banku,
 - e) zastaw rejestrowy ustanowiony na rzecz banku na wierzytelnościach z MRPO,
 - f) potwierdzony przelew wierzytelności dot. wierzytelności pieniężnych wynikających z umowy zawartej pomiędzy kredytobiorcą a generalnym wykonawcą wraz z jego zabezpieczeniami,
 - g) poręczenie cywilne udzielone przez Emitenta.
 - h) oświadczenie kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku zapłaty sumy pieniężnej na rzecz banku, sporządzone w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. do maksymalnej kwoty 110.566.036,00 zł,
 - i) oświadczenie poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku zapłaty sumy pieniężnej na rzecz banku, sporządzone w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. do maksymalnej kwoty 110.566.036,00 zł,
 - j) podporządkowanie spłacie Kredytu obecnych i przyszłych pożyczek udzielonych kredytobiorcy przez udziałowców lub podmioty powiązane na cele związane z Inwestycją – podporządkowanie pożyczek dotyczących wkładu własnego (o ile zostaną udzielone),
 - k) zobowiązanie Sponsora (tj. poręczyciela) do pokrycia kosztów realizacji projektu przewyższających zaakceptowany Budżet Projektu (Cost Overrun) - akceptowane w formie umowy wsparcia na kwotę nie niższą niż 10% budżetu inwestycji zaakceptowanego przez bank,
 - l) notarialne nieodwołalne pełnomocnictwo dla Banku do sprzedaży powierzchni mieszkalnej powstałej w ramach realizacji Inwestycji udzielone przez Kredytobiorcę.
- 6) Umowa kredytu przewiduje postanowienia, zgodnie z którymi naruszenie postanowień umowy kredytowej może skutkować podwyższeniem oprocentowania kredytu lub możliwością złożenia przez bank żądania natychmiastowej spłaty kwoty kredytu.

Na Datę Prospektu łączne zadłużenie bez odsetek i opłat dodatkowych Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o. z tytułu umowy o kredyt nieodnawialny wynosi 0,0.

Umowa o kredyt odnawialny zawarta z z bankiem Alior Bank S.A. przez spółkę zależną Emitenta

Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o. (spółka zależna Emitenta) zawarła w dniu 25 czerwca 2024. umowę o kredyt odnawialny z bankiem Alior Bank S.A. Przedmiotem umowy jest udzielenie spółce Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o. (kredytobiorca) kredytu odnawialnego na następujących warunkach:

- 1) kwota kredytu – 2.000.000,00 zł,
- 2) okres kredytowania – 24 miesiące,
- 3) cel kredytu – finansowanie lub refinansowanie podatku VAT dotyczącego faktur związanych z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą „Osiedle JUU” polegającego na budowie zespołu trzech dwupiętrowych budynków z podziemnymi halami garażowymi przy ul. Skarbka z Gór w Warszawie
- 4) oprocentowanie – zmienne będące sumą stawki referencyjnej WIBOR 3M i marży,
- 5) najważniejsze zabezpieczenia kredytu:

- a) hipoteka umowna do kwoty 85.924.527,00 zł ustanowiona na zabezpieczenie wierzytelności o zwrot kredytu, roszczeń o odsetki oraz innych roszczeń o świadczenia uboczne, w tym opłat i prowizji, wpisana na pierwszym miejscu na rzecz banku na stanowiącej własność kredytobiorcy nieruchomości gruntowej położonej przy ulicy Skarbka z Gór w Warszawie (KW WA3M/00137935/0),
 - b) potwierdzony przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia nieruchomości,
 - c) cichy przelew wierzytelności przysługujących kredytobiorcy z tytułu umów dotyczących sprzedaży lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, miejsc postojowych i innej powierzchni w nieruchomości będącej przedmiotem kredytowanej inwestycji,
 - d) zastaw finansowy i rejestrowy wraz z pełnomocnictwem do wszystkich rachunków kredytobiorcy prowadzonych w banku,
 - e) zastaw rejestrowy ustanowiony na rzecz banku na wierzytelnościach z MRPO,
 - f) potwierdzony przelew wierzytelności dot. wierzytelności pieniężnych wynikających z umowy zawartej pomiędzy kredytobiorcą a generalnym wykonawcą wraz z jego zabezpieczeniami,
 - g) poręczenie cywilne udzielone przez Emitenta.
 - h) oświadczenie kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku zapłaty sumy pieniężnej na rzecz banku, sporządzone w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. do maksymalnej kwoty 4.000.000,00 zł,
 - i) oświadczenie poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku zapłaty sumy pieniężnej na rzecz banku, sporządzone w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. do maksymalnej kwoty 4.000.000,00 zł,
 - j) podporządkowanie spłacie Kredytu obecnych i przyszłych pożyczek udzielonych kredytobiorcy przez udziałowców i/lub podmioty powiązane na cele związane z Inwestycją – podporządkowanie pożyczek dotyczących wkładu własnego (o ile zostaną udzielone),
 - k) notarialne nieodwołalne pełnomocnictwo dla Banku do sprzedaży powierzchni mieszkalnej powstałej w ramach realizacji Inwestycji udzielone przez Kredytobiorcę.
- 6) Umowa kredytu przewiduje postanowienia, zgodnie z którymi naruszenie postanowień umowy kredytowej może skutkować podwyższeniem oprocentowania kredytu lub możliwością złożenia przez bank żądania natychmiastowej spłaty kwoty kredytu.

Na Datę Prospektu łączne zadłużenie bez odsetek i opłat dodatkowych Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o. z tytułu umowy o kredyt odnawialny wynosi 0,00 zł.

Umowa o kredyt budowlany i kredyt VAT zawarta z bankiem mBank S.A. przez spółkę zależną Emitenta

Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o. (spółka zależna Emitenta) zawarła w dniu 3 listopada 2023 r. umowę o kredyt budowlany i kredyt VAT z bankiem mBank S.A. Przedmiotem umowy jest udzielenie spółce Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o. (kredytobiorca) kredytu budowlanego oraz kredytu odnawialnego na następujących warunkach:

- 1) kwota kredytu – 60.900.000,00 zł kredyt budowlany oraz 3.000.000,00 zł kredyt odnawialny VAT,
- 2) okres kredytowania – 60 miesięcy,

- 3) cel kredytu – (i) finansowanie lub refinansowanie nakładów inwestycyjnych związanych z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą „TRIO PARK I i II” przy ul. Dożynkowej we Wrocławiu, (ii) zapłatę odsetek od kredytu budowlanego oraz kredytu VAT, (iii) zapłatę prowizji przygotowawczej, prowizji od zaangażowania i prowizji administracyjnej,
- 4) oprocentowanie – zmienne będące sumą stawki referencyjnej WIBOR 1M i marży,
- 5) najważniejsze zabezpieczenia kredytu:
 - a) hipoteka umowna do kwoty 95.850.000,00 zł wpisana do księgi wieczystej nr WR1K/00407996/1,
 - b) poręczenie Emitenta do kwoty stanowiącej łączną cenę brutto Lokali, co do których - przed złożeniem przez Kredytobiorcę wniosku o wpis Hipoteki - zostały ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości roszczenia wynikające z zawartych przez Kredytobiorcę w Projekcie Umów Deweloperskich lub Innych Umów, lub wzmianki o wnioskach o wpis takich roszczeń, udzielone na podstawie Umowy Poręczenia;
 - c) dobrowolne poddanie się przez Emitenta egzekucji na rzecz Banku w akcie notarialnym na zasadzie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu Postępowania Cywilnego do kwoty poręczenia udzielonego w Umowie Poręczenia i w terminie do dnia 03 maja 2031 roku;
 - d) zastaw finansowy oraz zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia do najwyższej sumy zabezpieczenia stanowiącej 150% Zaangażowania z tytułu Kredytu Budowlanego i Kredytu VAT, tj. do kwoty 95 850 000,00 PLN (dziewięćdziesiąt pięć milionów osiemset pięćdziesiąt tysięcy złotych), na podstawie Umowy Zastawu na Udziałach;
 - e) dobrowolne poddanie się przez Emitenta egzekucji na rzecz Banku z udziałów w kapitale zakładowym Kredytobiorcy w związku z Umową Zastawu na Udziałach, w akcie notarialnym na zasadzie art. 777 § 1 pkt 6) Kodeksu Postępowania Cywilnego do kwoty 95 850 000,00 PLN (dziewięćdziesiąt pięć milionów osiemset pięćdziesiąt tysięcy złotych) stanowiącej 150% Zaangażowania z tytułu Kredytu Budowlanego i Kredytu VAT, i w terminie do dnia 03 maja 2031 roku;
 - f) zastaw rejestrowy z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia na wierzytelnościach przyszłych Kredytobiorcy o wypłatę środków z każdego Powierniczego Mieszkaniowego Rachunku Projektu do najwyższej sumy zabezpieczenia stanowiącej 150% Zaangażowania z tytułu Kredytu Budowlanego i Kredytu VAT, tj. do kwoty 95 850 000,00 PLN (dziewięćdziesiąt pięć milionów osiemset pięćdziesiąt tysięcy złotych), ustanowiony na rzecz Banku na podstawie Umowy Zastawu na Powierniczym Mieszkaniowym Rachunku Projektu;
 - g) zastaw rejestrowy oraz zastaw finansowy na wierzytelnościach ze wszystkich pozostałych Rachunków Bankowych Projektu (z wyjątkiem Rachunków Rozliczeniowych Kredytowych) do najwyższej sumy zabezpieczenia stanowiącej 150% Zaangażowania z tytułu Kredytu Budowlanego i Kredytu VAT, tj. do kwoty 95 850 000,00 PLN (dziewięćdziesiąt pięć milionów osiemset pięćdziesiąt tysięcy złotych), ustanowiony na rzecz Banku na podstawie Umowy Zastawów na Rachunkach Bankowych;
 - h) pełnomocnictwo do rozporządzania wszystkimi rachunkami bankowymi Kredytobiorcy (z wyjątkiem Rachunków Podzielonej Płatności, Powierniczych Mieszkaniowych Rachunków Projektu oraz Rachunków Rozliczeniowych Kredytowych) i do blokowania kwot zdeponowanych na tych rachunkach w celu zabezpieczenia roszczeń Banku związanych z

Umową Kredytu, wraz Instrukcją Blokady Rachunków Bankowych Projektu dotyczącą zablokowania Rachunku Sprzedaży i Rachunku Zwrotu VAT;

- i) wsparcie finansowe Projektu przez Emitenta do kwoty 6 595 098,20 PLN (sześć milionów pięćset dziewięćdziesiąt pięć tysięcy dziewięćdziesiąt osiem i 20/100 złotych) stanowiącej 10% (dziesięć procent) Budżetu Projektu pomniejszonego o wartość gruntu określoną w Budżecie Projektu na kwotę 12 587 466,00 PLN oraz rezerwę określoną w Budżecie Projektu na kwotę 2 661 552,00 PLN, udzielone na wypadek przekroczenia Kosztów Projektu określonych w Budżecie Projektu na podstawie Umowy Wsparcia Projektu;
 - j) dobrowolne poddanie się przez Emitenta egzekucji na rzecz Banku w akcie notarialnym na zasadzie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu Postępowania Cywilnego do kwoty udzielonego wsparcia finansowego z tytułu Umowy Wsparcia, tj. do kwoty 6 595 098,20 PLN (sześć milionów pięćset dziewięćdziesiąt pięć tysięcy dziewięćdziesiąt osiem i 20/100 złotych) i w terminie do dnia 03 maja 2031 roku;
 - k) podporządkowanie zobowiązań Kredytobiorcy wynikających z Pożyczek Podporządkowanych oraz innych płatności należnych od Kredytobiorcy na rzecz Podporządkowanych Wierzycieli, w tym w szczególności wypłaty z tytułu udziału w zyskach Kredytobiorcy, zobowiązaniom Kredytobiorcy wynikającym z Umowy Kredytu, wraz z przeniesieniem na Bank roszczeń Podporządkowanych Wierzycieli z tytułu Pożyczek Podporządkowanych (cesja wierzytelności z tytułu Pożyczek Podporządkowanych), dokonane na podstawie Umowy Podporządkowania;
 - l) dobrowolne poddanie się przez Kredytobiorcę egzekucji na rzecz Banku w akcie notarialnym na zasadzie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu Postępowania Cywilnego do kwoty 95 850 000,00 PLN (dziewięćdziesiąt pięć milionów osiemset pięćdziesiąt tysięcy złotych) stanowiącej 150% Zaangażowania z tytułu Kredytu Budowlanego i Kredytu VAT i w terminie do dnia 03 maja 2031 roku.
- 6) Umowa kredytu przewiduje postanowienia, zgodnie z którymi naruszenie postanowień umowy kredytowej może skutkować podwyższeniem oprocentowania kredytu lub możliwością złożenia przez bank żądania natychmiastowej spłaty kwoty kredytu.

Na Datę Prospektu łączne zadłużenie bez odsetek i opłat dodatkowych Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o. z tytułu umowy o kredyt budowlany i kredyt VAT wynosi 0,0 zł.

Umowa o kredyt odnawialny zawarta z Bankiem Millennium S.A. przez spółkę zależną Emitenta

Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o. (spółka zależna Emitenta) zawarła w dniu 30 września 2024 r. umowę o kredyt odnawialny z Bankiem Millennium S.A. Przedmiotem umowy jest udzielenie spółce Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o. (kredytobiorca) kredytu odnawialnego o na następujących warunkach:

- 1) kwota kredytu – 65.000.000,00 zł,
- 2) okres kredytowania – od 30 września 2024 r. do 30 marca 2027,
- 3) cel kredytu – finansowanie lub refinansowanie nakładów inwestycyjnych brutto, związanych z realizacją budowy budynku mieszkalnego pn. „Kosmos” w rejonie ulic Architektów, Kosmonautów, Pasażu Adolfa Radinga we Wrocławiu (w tym finansowaniu lub refinansowaniu

podlegają również prowizje i opłaty od kredytu i Rachunku powierniczego oraz odsetki od kredytu),

- 4) oprocentowanie – zmienne będące sumą stawki referencyjnej WIBOR 1M i marży,
- 5) najważniejsze zabezpieczenia kredytu:
 - a) hipoteka do kwoty 104 000 000,00,00 zł na nieruchomości położonej we Wrocławiu, ul. Kosmonautów, ul. Architektów, ul. Pasaż Adolfa Radinga, opisanej w KW nr WR1K/00306956/1, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, należącej do Klienta,
 - b) oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się na rzecz Banku egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. z całego mienia co do obowiązku zapłaty na rzecz Banku wszelkich sum pieniężnych z tytułu zobowiązań wynikających z Umowy, ze zmianami obowiązującymi w danym czasie, do maksymalnej kwoty 104 000 000,00 PLN w terminie do 30.03.2030 r.,
 - c) oświadczenie Emitenta o poddaniu się na rzecz Banku wprost z tego aktu egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. z całego mienia co do obowiązku zapłaty na rzecz Banku wszelkich sum pieniężnych z tytułu zobowiązań wynikających z Umowy, ze zmianami obowiązującymi w danym czasie, do maksymalnej kwoty 104 000 000,00 PLN w terminie do 30.03.2030 r.,
 - d) zastaw rejestrowy z zastawem zwykłym jako zabezpieczeniem przejściowym na 105 udziałach kapitale zakładowym Kredytobiorcy,
 - e) przewłaszczenie na zabezpieczenie wszelkich praw do dokumentacji architektoniczno - budowlanej, wykazów zezwoleń i upoważnień dotyczących Przedsięwzięcia deweloperskiego.
 - f) umowa przelewu wierzytelności z umów zawieranych z nabywcami lokali w związku z Przedsięwzięciem deweloperskim na nieruchomości położonej we Wrocławiu, ul. Kosmonautów, ul. Architektów, ul. Pasaż Adolfa Radinga, opisanej w KW nr WR1K/00306956/1, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, należącej do Klienta), w przypadkach w których nie stosuje się Rachunku powierniczego.

Na Datę Prospektu łączne zadłużenie bez odsetek i opłat dodatkowych Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o. z tytułu umowy o kredyt rewolwingowy wynosi 0,0 zł.

Umowa o kredyt odnawialny zawarta z Alior Bank S.A. przez Emitenta

Emitent zawarł w dniu 4 lipca 2024 r. umowę o kredyt odnawialny z Alior Bank S.A. Przedmiotem umowy jest udzielenie Emitentowi (kredytobiorca) kredytu odnawialnego o następujących warunkach:

- 1) kwota kredytu – 10.000.000,00 zł,
- 2) okres kredytowania – do 3 lipca 2025 r.,
- 3) cel kredytu – finansowanie bieżącej działalności Emitenta,
- 4) oprocentowanie – zmienne będące sumą stawki referencyjnej WIBOR 3M i marży,
- 5) najważniejsze zabezpieczenia kredytu:
 - a) hipoteka umowna łączna do kwoty 15.000.000,00 PLN na rzecz Banku na przysługującym Marvipol Development Unique Tower sp. z o.o., prawie własności do lokali usługowych, oznaczonych jako C.U2, C.U3, C.U4, B.U1, B.U2, B.U3, B.U4, położonych w Warszawie przy ul.

Grzybowskiej 49, które to lokale zostaną wyodrębnione z księgi wieczystej o numerze WA4M/00180352/2, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych do nowo założonych ksiąg wieczystych,

- b) oświadczenie Emitenta o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku zapłaty sumy pieniężnej na rzecz Banku, w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, do kwoty: 20.000.000,00 zł, do dnia 03 lipca 2028 roku,
- c) oświadczenie Marvipol Development Unique Tower sp. z o.o., o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku zapłaty sumy pieniężnej na rzecz Banku, w trybie art. 777 § 1 pkt 6 kpc, do kwoty: 15.000.000,00 zł, do dnia 03 lipca 2028 roku,
- d) pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunkach bankowych Emitenta prowadzonych w Banku.

Na Datę Prospektu łączne zadłużenie bez odsetek i opłat dodatkowych Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o. z tytułu umowy o kredyt rewalwingowy wynosi 0,0 zł.

13.2. EMISJE OBLIGACJI

Poniżej został przedstawiony krótki opis tych serii obligacji wyemitowanych przez Emitenta, które na Datę prospektu nie zostały w całości wykupione. Na Datę Prospektu łączna wartość nominalna wyemitowanych i niewykupionych obligacji przez Emitent wynosi 356.467.000,00 zł.

Emisja obligacji serii P2022A

Emisja obligacji serii P2022A została przeprowadzona na następujących warunkach:

- 1) obligacje serii P2022A zostały wyemitowane jako obligacje zwykłe na okaziciela, niemające formy dokumentu,
- 2) obligacje serii P2022A zostały wyemitowane jako obligacje niezabezpieczone,
- 3) wielkość emisji – 35.000 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 35.000.000,00 zł,
- 4) wartość nominalna jeden obligacji – 1.000,00 zł, cena emisyjna jednej obligacji – 1.000,00 zł,
- 5) dzień wykupu obligacji nastąpi 8 maja 2026 r,
- 6) wysokość oprocentowania – WIBOR 6M powiększona o marżę oraz ewentualną premię w wysokości i na zasadach określonych w warunkach emisji obligacji serii P2021A,
- 7) wypłata oprocentowania obligacji będzie realizowana w następujących terminach: 8 listopada 2023 r., 8 maja 2024 r., 8 listopada 2024 r., 8 maja 2025 r., 8 listopada 2025 r., 8 maja 2026 r.
- 8) obligacje serii P2022A zostały wprowadzone do obrotu na rynku regulowanym Catalyst prowadzonym przez GPW.
- 9) przydział obligacji serii P2022A został dokonany w dniu 28 kwietnia 2023 r.

Warunki emisji obligacji serii P2022A zawierają postanowienia, zgodnie z którymi naruszenie postanowień warunków emisji obligacji serii P2022A może skutkować podwyższeniem oprocentowania obligacji lub możliwością złożenia przez obligatariuszy żądań przedterminowego wykupu obligacji serii P2022A.

Na Datę Prospektu łączna liczba wyemitowanych i niewykupionych obligacji serii P2022A wynosi 35.000 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 35.000.000,00 zł.

Emisja obligacji serii P2022B

Emisja obligacji serii P2022B została przeprowadzona na następujących warunkach:

- 1) obligacje serii P2022B zostały wyemitowane jako obligacje zwykłe na okaziciela, niemające formy dokumentu,
- 2) obligacje serii P2022B zostały wyemitowane jako obligacje niezabezpieczone,
- 3) wielkość emisji – 55.467 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 55.467.000,00 zł,
- 4) wartość nominalna jeden obligacji – 1.000,00 zł, cena emisyjna jednej obligacji – 1.000,00 zł,
- 5) dzień wykupu obligacji nastąpi 4 lutego 2027 r.,
- 6) wysokość oprocentowania – WIBOR 6M powiększona o marżę oraz ewentualną premię w wysokości i na zasadach określonych w warunkach emisji obligacji serii P2021B,
- 7) wypłata oprocentowania obligacji będzie realizowana w następujących terminach: 4 lutego 2024 r., 4 sierpnia 2024 r., 4 lutego 2025 r., 4 sierpnia 2025 r., 4 lutego 2026 r., 4 sierpnia 2026 r., 4 lutego 2027 r.
- 8) obligacje serii P2022B zostały wprowadzone do obrotu na rynku regulowanym Catalyst prowadzonym przez GPW.
- 9) przydział obligacji serii P2022B został dokonany w dniu 31 lipca 2023 r.

Warunki emisji obligacji serii P2022B zawierają postanowienia, zgodnie z którymi naruszenie postanowień warunków emisji obligacji serii P2022B może skutkować podwyższeniem oprocentowania obligacji lub możliwością złożenia przez obligatariuszy żądań przedterminowego wykupu obligacji serii P2022B.

Na Datę Prospektu łączna liczba wyemitowanych i niewykupionych obligacji serii P2022B wynosi 55.467 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 55.467.000,00 zł.

Emisja obligacji serii AE, serii AF

Obligacje na okaziciela serii AE oraz serii AF zostały asymilowane pod jednym kodem ISIN PLO229500064. Obligacje serii AE oraz serii AF są przedmiotem wspólnego obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst prowadzonym przez GPW oraz przez BondSpot S.A.

Przydział emisji obligacji serii AE nastąpił w dniu 24 kwietnia 2023 r. W ramach emisji obligacji serii AE wemitowano 54.000 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 54.000.000,00 zł. Wartość nominalna jednej obligacji serii AE – 1.000,00 zł, cena emisyjna jednej obligacji serii AE – 1.000,00 zł.

Przydział emisji obligacji serii AF nastąpił w dniu 17 lipca 2023 r. W ramach emisji obligacji serii AF wyemitowano 12.000 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 12.000.000,00 zł. Wartość nominalna jednej obligacji serii AF – 1.000,00 zł, cena emisyjna jednej obligacji serii AF – 1.000,00 zł.

Emisje obligacji serii AE oraz serii AF została przeprowadzona na następujących warunkach:

- 1) obligacje serii AE oraz serii AF zostały wyemitowane jako obligacje zwykłe na okaziciela, niemające formy dokumentu,
- 2) obligacje serii AE oraz serii AF zostały wyemitowane jako obligacje niezabezpieczone,
- 3) dzień wykupu obligacji nastąpi 2 marca 2026 r.,
- 4) wysokość oprocentowania – WIBOR 6M powiększona o marżę oraz ewentualną premię w wysokości i na zasadach określonych w warunkach emisji obligacji serii AE oraz serii AF,
- 5) wypłata oprocentowania obligacji będzie realizowana w następujących terminach: 4 września 2023 r., 4 marca 2024 r., 2 września 2024 r., 3 marca 2025 r., 2 września 2025 r., 2 marca 2026 r.,

Warunki emisji obligacji serii AE oraz serii AF zawierają postanowienia, zgodnie z którymi naruszenie postanowień warunków emisji obligacji serii AE oraz serii AF może skutkować podwyższeniem oprocentowania obligacji lub możliwością złożenia przez obligatariuszy żądań przedterminowego wykupu obligacji serii AE oraz serii AF.

Na Datę Prospektu łączna liczba wyemitowanych i niewykupionych obligacji serii AE oraz serii AF wynosi 66.000 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 66.000.000,00 zł.

Emisja obligacji serii P2024A

Emisja obligacji serii P2024A została przeprowadzona na następujących warunkach:

- 1) obligacje serii P2024A zostały wyemitowane jako obligacje zwykłe na okaziciela, niemające formy dokumentu,
- 2) obligacje serii P2024A zostały wyemitowane jako obligacje niezabezpieczone,
- 3) wielkość emisji – 150.000 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 150.000.000,00 zł,
- 4) wartość nominalna jeden obligacji – 1.000,00 zł, cena emisyjna jednej obligacji – 1.000,00 zł,
- 5) dzień wykupu obligacji nastąpi 7 maja 2028 r.,
- 6) wysokość oprocentowania – WIBOR 6M powiększona o marżę oraz ewentualną premię w wysokości i na zasadach określonych w warunkach emisji obligacji serii P2024A,
- 7) wypłata oprocentowania obligacji będzie realizowana w następujących terminach: 7 listopada 2024 r., 7 maja 2025 r., 7 listopada 2025 r., 7 maja 2026 r., 7 listopada 2026 r., 7 maja 2027 r., 7 listopada 2027 r., 7 maja 2028 r.,
- 8) obligacje serii P2024A zostały wprowadzone do obrotu na rynku regulowanym Catalyst prowadzonym przez GPW.
- 9) przydział obligacji serii P2024A został dokonany w dniu 29 kwietnia 2024 r.

Warunki emisji obligacji serii P2024A zawierają postanowienia, zgodnie z którymi naruszenie postanowień warunków emisji obligacji serii P2024A może skutkować podwyższeniem oprocentowania obligacji lub możliwością złożenia przez obligatariuszy żądań przedterminowego wykupu obligacji serii P2024A.

Na Datę Prospektu łączna liczba wyemitowanych i niewykupionych obligacji serii P2024A wynosi 150.000 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 150.000.000,00 zł.

Emisja obligacji serii P2024B

Emisja obligacji serii P2024B została przeprowadzona na następujących warunkach:

- 1) obligacje serii P2024B zostały wyemitowane jako obligacje zwykłe na okaziciela, niemające formy dokumentu,
- 2) obligacje serii P2024B zostały wyemitowane jako obligacje niezabezpieczone,
- 3) wielkość emisji – 50.000 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 50.000.000,00 zł,
- 4) wartość nominalna jeden obligacji – 1.000,00 zł, cena emisyjna jednej obligacji – 1.000,00 zł,
- 5) dzień wykupu obligacji nastąpi 20 grudnia 2028 r,
- 6) wysokość oprocentowania – WIBOR 6M powiększona o marżę oraz ewentualną premię w wysokości i na zasadach określonych w warunkach emisji obligacji serii P2024B,
- 7) wypłata oprocentowania obligacji będzie realizowana w następujących terminach: 20 czerwca 2025 r., 20 grudnia 2025 r., 20 czerwca 2026 r., 20 grudnia 2026 r., 20 czerwca 2027 r., 20 grudnia 2027 r, 20 czerwca 2028, 20 grudnia 2028 r.,
- 8) obligacje serii P2024B zostały wprowadzone do obrotu na rynku regulowanym Catalyst prowadzonym przez GPW.
- 9) przydział obligacji serii P2022B został dokonany w dniu 29 kwietnia 2024 r.

Warunki emisji obligacji serii P2024B zawierają postanowienia, zgodnie z którymi naruszenie postanowień warunków emisji obligacji serii P2024B może skutkować podwyższeniem oprocentowania obligacji lub możliwością złożenia przez obligatariuszy żądań przedterminowego wykupu obligacji serii P2024B.

Na Datę Prospektu łączna liczba wyemitowanych i niewykupionych obligacji serii P2024B wynosi 50.000 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 50.000.000,00 zł.

14. DOSTĘPNE DOKUMENTY

14.1. OŚWIADCZENIE EMITENTA

Emitent oświadcza, iż w okresie ważności niniejszego Prospektu na Stronie Internetowej można się zapoznawać z następującymi dokumentami:

- Statutem Emitenta,
- Odpisem z KRS Emitenta,
- sprawozdaniami finansowymi Emitenta oraz skonsolidowanymi sprawozdaniami finansowymi Grupy Kapitałowej Emitenta wraz ze sprawozdaniami biegłego rewidenta za lata obrotowe 2022 i 2023.

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

CZĘŚĆ IV – DOKUMENT OFERTOWY

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

Celem emisji jest pozyskanie środków przez Emitenta na dalszą działalność i rozwój Grupy Kapitałowej Emitenta.

1.1. WSKAZANIE WSZYSTKICH OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA PRZEKAZANE W DOKUMENCIE OFERTOWYM INFORMACJE LUB ICH CZĘŚCI

Wszystkie osoby odpowiedzialne za informacje zamieszczone w Prospekcie zostały wskazane w poz. 1.1 części III Prospektu – "Dokument rejestracyjny".

1.2. OŚWIADCZENIE OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W DOKUMENCIE OFERTOWYM

Oświadczenia osób odpowiedzialnych za informacje zamieszczone w Prospekcie zostały zamieszczone w poz. 1.1 części III Prospektu – "Dokument rejestracyjny".

1.3. INFORMACJE UZYSKANE OD OSÓB TRZECICH

Wzmianka o informacjach uzyskanych od osób trzecich na potrzeby Prospektu została zamieszczona w poz. 1.4 części III Prospektu – "Dokument rejestracyjny".

1.4. OŚWIADCZENIE EMITENTA O ZATWIERDZENIU PROSPEKTU

Oświadczenie Emitenta o zatwierdzeniu Prospektu zgodnie z przepisami Rozporządzenia Prospektowego została zamieszczona w poz. 1.2 części III Prospektu - "Dokument rejestracyjny".

2. CZYNNIKI RYZYKA

2.1. OPIS ISTOTNYCH RODZAJÓW RYZYKA, KTÓRE SĄ WŁAŚCIWE DLA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH STANOWIĄCYCH PRZEDMIOT OFERTY LUB DOPUSZCZENIA DO OBROTU

Czynniki ryzyka o istotnym znaczeniu dla oferowanych lub dopuszczanych do obrotu papierów wartościowych zostały wskazane w Części II Prospektu.

Inwestorzy powinni zwrócić szczególną uwagę na czynniki ryzyka opisane w Prospekcie. W szczególności zwraca się uwagę inwestorów, iż Obligacje nie są depozytami (lokatami) bankowymi i nie są objęte systemem gwarantowania depozytów jak również, iż w przypadku niewypłacalności Emitenta spowodowanej pogorszeniem się sytuacji finansowej, w tym utratą płynności przez Emitenta lub zmieniającą się sytuacją na rynku kapitałowym, część lub całość zainwestowanego kapitału może

zostać utracona jak również inwestorzy mogą nie otrzymać odsetek przewidzianych w Ostatecznych Warunkach Emisji.

Zwraca się również uwagę inwestorów, iż wycofanie się z inwestycji przed upływem okresu, na jaki Obligacje będą wyemitowane (tj. przed datą wykupu Obligacji) może być utrudnione lub niemożliwe ze względu na ryzyko ograniczenia płynności lub ryzyko braku płynności Obligacji (czyli możliwości odsprzedaży Obligacji), a cena za zbywane Obligacje może być mniejsza od ich wartości nominalnej lub ceny nabycia.

Ponadto zwraca się uwagę inwestorów na potrzebę dywersyfikacji inwestycji (podziału posiadanych środków na poszczególne rodzaje inwestycji i emitentów) oraz wskazuje się, że inwestycja wszystkich posiadanych środków w Obligacje zwiększa ryzyko inwestora.

3. PODSTAWOWE INFORMACJE

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

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

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

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

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

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

Firma Inwestycyjna oraz Doradca prawny nie posiadają udziałowych papierów wartościowych Emitenta lub udziałowych papierów wartościowych jednostek zależnych Emitenta. Pomiędzy Firmą

Inwestycyjną oraz Doradcą prawnym a głównymi akcjonariuszami Emitenta nie istnieją żadne dodatkowe umowy lub uzgodnienia.

3.2. POWODY ZORGANIZOWANIA OFERTY I SPOSÓB WYKORZYSTANIA WPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

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

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

Przy założeniu, że Emitent w ramach Programu Emisji Obligacji na podstawie Prospektu wyemituje obligacje do maksymalnej kwoty 300.000.000 zł, i że wszystkie te obligacje zostaną objęte, szacunkowe koszty emisji wyniosą około 9.000.000 zł, zaś szacunkowa kwota wpływów netto wyniesie około 291.000.000 zł.

4. INFORMACJE O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH STANOWIĄCYCH PRZEDMIOT OFERTY PUBLICZNEJ LUB DOPUSZCZENIA DO OBROTU

4.1. OPIS RODZAJU I KLASY PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH STANOWIĄCYCH PRZEDMIOT OFERTY PUBLICZNEJ LUB DOPUSZCZANYCH DO OBROTU

Na podstawie Prospektu oraz Ostatecznych Warunków Emisji Danej Serii Obligacji, w ramach Programu Emisji Obligacji, zgodnie z art. 33 pkt. 1 Ustawy o Obligacjach, zostaną wyemitowane Obligacje o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 300.000.000,00 (trzysta milionów) złotych.

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

Ostateczna liczba Obligacji oferowanych w ramach danej serii zostanie podana w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji, udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

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

Obligacje będą obligacjami odsetkowymi. Obligacje będą emitowane jako niezabezpieczone.

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

Na dzień zatwierdzenia Prospektu Obligacje nie są oznaczone przez KDPW kodem ISIN. Informacja o wstępnym kodzie ISIN nadanym Obligacjom danej serii będzie w przypadku jego uzyskania zawarta w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji Obligacji danej serii.

4.2. PRZEPISY PRAWNE, NA MOCY KTÓRYCH UTWORZONO PAPIERY WARTOŚCIOWE

Obligacje emitowane są w oparciu o następujące akty prawne:

- ustawa z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 708 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 620 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 15 września 2000 r. kodeks spółek handlowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 8 z późn. zm.).

4.3. WSKAZANIE, CZY PAPIERY WARTOŚCIOWE SĄ PAPIERAMI WARTOŚCIOWYMI IMIENNYMI, CZY NA OKAZICIELA, ORAZ CZY MAJĄ ONE FORMĘ DOKUMENTU, CZY TEŻ SĄ ZDEMATERIALIZOWANE

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

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

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

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

W ramach Programu Emisji Obligacji zostaną wyemitowane Obligacje o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 300.000.000,00 (trzysta milionów) złotych.

4.5. WALUTA EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Walutą emitowanych Obligacji będzie złoty polski (zł, PLN).

4.6. WZGLĘDNE UPRIWILEJOWANIE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH W STRUKTURZE KAPITAŁU EMITENTA W PRZYPADKU NIEWYPŁACALNOŚCI, W TYM RÓWNIEŻ - W STOSOWNYCH PRZYPADKACH - INFORMACJE NA TEMAT STOPNIA PODPORZĄDKOWANIA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH I POTENCJALNEGO WPŁYWU NA INWESTYCJĘ W PRZYPADKU RESTRUKTURYZACJI I UPORZĄDKOWANEJ LIKWIDACJI NA MOCY DYREKTYWY 2014/59/UE

Zobowiązania z Obligacji stanowiąc będą bezpośrednie, bezwarunkowe, niepodporządkowane zobowiązania Emitenta, niezabezpieczone na majątku Emitenta, które są równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz, z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, będą równorzędne (pari-passu) w stosunku do wszystkich pozostałych obecnych lub przyszłych niepodporządkowanych oraz niezabezpieczonych rzeczowo zobowiązań Emitenta.

4.7. OPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z PAPIERAMI WARTOŚCIOWYMI, W TYM WSZELKICH OGRANICZEŃ TYCH PRAW, ORAZ PROCEDURA WYKONYWANIA TYCH PRAW

4.7.1. Informacje ogólne

W ramach Programu Emisji Obligacji wyemitowane będą Obligacje na okaziciela o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 300.000.000 (trzysta milionów) złotych.

Obligacje będą uprawniały wyłącznie do świadczeń pieniężnych w postaci zapłaty kwoty odpowiadającej wartości nominalnej Obligacji oraz Odsetek. Świadczenia pieniężne będą wypłacane przez Emitenta w polskich złotych.

Świadczenia pieniężne z tytułu wykupu obligacji oraz odsetek będą realizowane przez Emitenta za pośrednictwem KDPW, zgodnie z Regulacjami KDPW.

Jeżeli Dzień Płatności danego świadczenia z tytułu Obligacji przypadnie na dzień nie będący dniem roboczym, zapłata tego świadczenia nastąpi w pierwszym przypadającym po nim dniu roboczym, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności. Świadczenia pieniężne z Obligacji będą spełnione na rzecz podmiotów będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji.

4.7.2. Prawo do wykupu Obligacji

4.7.2.1. Dzień Wykupu

Dzień Wykupu Obligacji zostanie określony w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii w pkt 3. (INFORMACJE DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI).

4.7.2.2. Wcześniejszy wykup

Podstawowe Warunki Obligacji przewidują zdarzenia, których wystąpienie skutkować będzie wcześniejszym terminem wymagalności Obligacji niż Dzień Wykupu (Dzień Wcześniejszego Wykupu),

w szczególności stanowią, że w razie spełnienia określonych przesłanek Obligacje podlegają wcześniejszemu wykupowi na żądanie Emitenta lub na żądanie Obligatariusza.

Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii mogą przewidywać, że w przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta, Obligatariusz uprawniony będzie do otrzymania dodatkowej premii obok wartości nominalnej Obligacji oraz Odsetek należnych do Dnia Wcześniejszego Wykupu. Bez względu na powyższe, zgodnie z art. 74 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, jeżeli Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie całości lub części zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje na żądanie Obligatariusza podlegają natychmiastowemu wykupowi w części, w jakiej przewidują świadczenia pieniężne.

Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji również w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia nie krótszego niż 3 dni, chyba że Warunki Ostateczne Emisji Danej Emisji wskażą krótszy okres.

Zgodnie z art. 74 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi w części, w jakiej przewidują świadczenie pieniężne, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.

Ponadto, zgodnie z art. 74 ust. 5 Ustawy o Obligacjach, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji Emitenta, chociażby nie nastąpił jeszcze termin ich wykupu.

4.7.2.3. Wartość i sposób wykupu

Wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza wartości nominalnej Obligacji (Należności Głównej) za każdą Obligację posiadaną przez Obligatariusza w dniu ustalenia praw do wykupu.

Wykup odbędzie się przez zapłatę świadczenia z tytułu wykupu na rachunek pieniężny Obligatariusza służący do obsługi rachunku papierów wartościowych Obligatariusza. Podstawą określenia wysokości świadczenia z tytułu wykupu będzie ilość Obligacji znajdujących się na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza lub przysługujących Obligatariuszowi Obligacji zapisanych na rachunku zbiorczym na koniec dnia ustalenia prawa do świadczeń z tytułu wykupu. Dniem Ustalenia Prawa do świadczeń z tytułu wykupu będzie 3 (trzeci) Dzień Roboczy przed Dniem Wykupu lub inny dzień ustalony zgodnie z Regulacjami KPDW, który zostanie określony oddzielnie dla każdej serii Obligacji i przedstawiony w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii w pkt 3. (INFORMACJE DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI)

4.7.3. Świadczenia z tytułu odsetek

Obligatariusz oprócz świadczenia z tytułu wykupu Obligacji uprawniony będzie do otrzymania Odsetek.

Odsetki będą płatne z dołu w dniu ich płatności określonym w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii. Dzień Płatności Odsetek będzie zarazem stanowił ostatni dzień okresu odsetkowego, tj. okresu za który naliczane będą odsetki od wartości nominalnej Obligacji. Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii przewidywać będą liczbę okresów odsetkowych oraz ich długość.

Pierwszy okres odsetkowy rozpoczynać się będzie w Dniu Emisji Obligacji (z wyłączeniem tego dnia) i kończyć się będzie ostatniego dnia danego okresu odsetkowego (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny okres odsetkowy rozpoczynać się będzie w dacie ostatniego dnia poprzedniego okresu odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończyć się będzie w ostatnim dniu okresu odsetkowego (łącznie z tym dniem). Ostatni okres odsetkowy kończyć się będzie w Dniu Wykupu (łącznie z tym dniem).

Po Dniu Wykupu Obligacje nie będą oprocentowane, chyba, że Emitent opóźni się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji. W tym ostatnim przypadku, Obligacje będą oprocentowane wg stopy odsetek ustawowych za opóźnienie liczonych za okres od dnia wymagalności świadczenia do dnia jego zapłaty.

Obligacje będą oprocentowane według stałej lub zmiennej stopy procentowej wskazanej w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.

Wysokość świadczenia z tytułu Odsetek ustalana będzie w oparciu o ilość Obligacji znajdujących się na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza lub przysługujących Obligatariuszowi Obligacji zapisanych na rachunku zbiorczym na koniec Dnia Ustalenia Prawa do świadczeń z tytułu Odsetek. Dniem Ustalenia Prawa do świadczeń z tytułu Odsetek będzie 3 (trzeci) Dzień Roboczy przed dniem płatności Odsetek lub inny dzień ustalony zgodnie z regulacjami KDPW, który zostanie określony oddzielnie dla każdej serii Obligacji i przedstawiony w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii w pkt 3. (INFORMACJE DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI).

Szczegółowy opis świadczeń z tytułu Odsetek przedstawiono w poz. 4.8 niniejszej części Prospektu.

4.7.4. Świadczenia niepieniężne

Obligacje nie będą uprawniać do żadnych świadczeń niepieniężnych.

4.8. NOMINALNA STOPA PROCENTOWA I POSTANOWIENIA DOTYCZĄCE PŁATNOŚCI ODSETEK

Obligacje są oprocentowane. Obligacje mogą być oprocentowane według stałej lub zmiennej stopy procentowej. Rodzaj oprocentowania danej serii Obligacji będzie wskazany w Warunkach Ostatecznych Danej Serii. Odsetki są naliczane od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem) zgodnie z Warunkami Emisji.

4.8.1. Płatność Odsetek

Obligacje są oprocentowane od Daty Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do Daty Wykupu (łącznie z tym dniem). W każdej Dacie Płatności Odsetek Emitent zobowiązany jest dokonać na rzecz każdego podmiotu będącego w Dacie Ustalenia Praw Obligatariuszem, płatności Kwoty Odsetek obliczonej zgodnie z punktem 3 (Oprocentowanie). Kwoty Odsetek za poszczególne Okresy Odsetkowe będą płatne z dołu. Jeżeli jednak Data Płatności Odsetek przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, zapłata Kwoty Odsetek nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po takiej Dacie Płatności Odsetek, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności. Płatność Kwoty Odsetek dokonywana będzie za pośrednictwem KDPW zgodnie z obowiązującymi przepisami z uwzględnieniem regulacji KDPW.

4.8.2. Naliczanie Odsetek

Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy. Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do:

- Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo
- Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem).

Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem). Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba że Emitent opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji. W tym ostatnim przypadku, Obligacje będą oprocentowane wg stopy odsetek ustawowych liczonych za okres od Dnia Wykupu do dnia poprzedzającego dzień wykonania płatności świadczeń pieniężnych z Obligacji łącznie.

Informacje o dniu rozpoczęcia wypłaty Odsetek, o wymaganych terminach płatności Odsetek (czyli o Dniach Płatności Odsetek) dla Obligacji danej serii oraz o Stopie Bazowej, stanowią informacje oznaczone jako kategoria C w załączniku nr 14 do Rozporządzenia Delegowanego Komisji (UE) 2019/980 i nie jest możliwe ich zamieszczenie w niniejszym Prospekcie. Informacje te będą uzupełnione w Warunkach Ostatecznych Danej Serii udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

4.8.3. Wysokość Odsetek

Oprocentowanie Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

$$KO = SP \times WN \times LD/365$$

gdzie:

- KO** oznacza Kwotę Odsetek od każdej Obligacji za dany Okres Odsetkowy;
- SP** oznacza Stopę Procentową dla danego Okresu Odsetkowego ustaloną zgodnie z punktem 3.4 (Ustalenie Stopy Procentowej) Podstawowych Warunków Emisji;
- WN** oznacza Należność Główną każdej Obligacji;
- LD** oznacza liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym,

po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do najbliższego grosza (przy czym pół i więcej grosza będzie zaokrąglone w górę).

4.9. TERMIN ZAPADALNOŚCI

Obligacje będą wykupywane w Dniu Wykupu lub w datach wcześniejszego wykupu zgodnie z postanowieniami Podstawowych Warunków Emisji Obligacji i Ostatecznych Warunków Emisji Obligacji.

Z tytułu wykupu każdej Obligacji w Dniu Wykupu lub odpowiednio w datach wcześniejszego wykupu Emitent zobowiązany jest do dokonania płatności Należności Głównej wraz z należnymi i niewypłaconymi Odsetkami na rzecz Obligatariuszy wraz z ewentualną premią w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta. Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.

Okres zapadalności Obligacji zostanie określony oddzielnie dla każdej serii Obligacji w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.

4.9.1. Prawo Emitenta do wykupu Obligacji przed Datą Wykupu

Realizacja prawa do żądania natychmiastowego wykupu Obligacji przez Emitenta odbywa się na zasadach określonych w pkt 12. Podstawowych Warunków Emisji Obligacji. Natychmiastowy Wykup Obligacji.

a) Emitent jest uprawniony do żądania wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji lub określonej przez siebie części wartości nominalnej wszystkich Obligacji danej serii, w każdym z dni roboczych, począwszy od pierwszego dnia roboczego II Okresu Odsetkowego, a w przypadku złożenia przez Emitenta takiego żądania Obligatariusz ma obowiązek przyjąć od Emitenta świadczenia pieniężne z tego tytułu.

W celu dokonania wcześniejszego wykupu Obligacji Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu dzień roboczy, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu. Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na dzień, który przypada nie wcześniej niż po upływie 12 (dwunastu) dni roboczych od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu.

Wcześniejszy Wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulaminem KDPW i Szczegółowymi Zasadami Działania KDPW.

W Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji Emitent może zastrzec obowiązek zapłaty na rzecz Obligatariuszy premii z tytułu wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta. Wysokość premii - w przypadku jej zastrzeżenia - zostanie ustalona zgodnie z postanowieniami Podstawowych Warunków Emisji Obligacji oraz Ostatecznych Warunków Emisji danej serii Obligacji.

4.9.2. Prawo Obligatariuszy do żądania wykupu Obligacji przed Dniem Wykupu

W przypadku, gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych w pkt. 11.5 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji (Bezwzględne Podstawy Wcześniejszego Wykupu), każdy Obligatariusz będzie mógł żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie do upływu 30 (trzydziestu) dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Bezwzględnej Podstawy Wcześniejszego Wykupu. Obligacje wskazane w żądaniu, Emitent zobowiązany będzie wykupić w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia złożenia żądania, chyba że przed złożeniem przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu Obligacji stan faktyczny stanowiący zaistniałą Bezwzględną Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte, o czym Emitent zawiadomi obligatariuszy w sposób przewidziany w Podstawowych Warunkach Emisji.

W przypadku, gdy wystąpi i trwa którekolwiek ze zdarzeń wskazanych w pkt. 11.11 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji (Względne Podstawy Wcześniejszego Wykupu) oraz z zastrzeżeniem pkt. 11.12 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji, każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych

przez Obligatariusza Obligacji, pod warunkiem podjęcia przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwały wyrażającej zgodę na żądanie przez Obligatariusza wcześniejszego wykupu Obligacji w związku z wystąpieniem danej Względnej Podstawy Wcześniejszego Wykupu, na warunkach wskazanych w Podstawowych Warunkach Emisji Obligacji.

Realizacja prawa Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji odbywa się na zasadach określonych w pkt. 10 i 11 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji.

4.9.3. Natychmiastowy wykup przewidziany w Ustawie o Obligacjach

Niezależnie od postanowień zawartych w Podstawowych Warunkach Emisji Obligacji w przypadku:

- likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji;
- połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.
- Emitent będzie w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.
- Emitent będzie w niezawinionym przez niego opóźnieniu, nie krótszym niż 3 dni, w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.

4.9.4. Wcześniejszy wykup Obligacji w przypadku Obowiązkowej Amortyzacji.

Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii mogą przewidywać opcję, w której Emitent będzie zobowiązany do przeprowadzenia obowiązkowej amortyzacji Obligacji.

4.10. WSKAZANIE POZIOMU RENTOWNOŚCI

Wśród wskaźników obliczających rentowność obligacji wyróżniamy:

- wskaźnik rentowności nominalnej,
- wskaźnik rentowności bieżącej.

Wskaźnik rentowności nominalnej

Rentowność nominalną obligacji oblicza się na podstawie następującego wzoru:

$$= * 100\%$$

gdzie:

rn – rentowność nominalna

C – odsetki należne za okres jednego roku

Wn – wartość nominalna obligacji

Wskaźnik rentowności nominalnej pokazuje stosunek wartości rocznego kuponu odsetkowego do wartości nominalnej obligacji. Informuje o wysokości stopy zwrotu z inwestycji w Obligacje w skali roku w momencie emisji.

Wskaźnik rentowności bieżącej

Rentowność bieżącą obligacji oblicza się na podstawie następującego wzoru:

$$= * 100\%$$

gdzie:

rb – rentowność bieżąca

C – odsetki należne za okres jednego roku

P – cena rynkowa obligacji

Wskaźnik rentowności bieżącej pokazuje stosunek wartości rocznego kuponu odsetkowego do obecnej ceny rynkowej obligacji. Informuje o wysokości stopy zwrotu z inwestycji w Obligacje w skali roku na rynku wtórnym. Należy podkreślić, że wraz ze zmianami ceny rynkowej obligacji zmianie ulegał będzie również wskaźnik rentowności bieżącej.

Jeżeli znana jest wartość wypłacanych w przyszłości odsetek wartość obligacji można obliczyć korzystając z następującego wzoru:

$$P = + + \dots +$$

gdzie:

P – wartość obligacji

C1, C2, Cn – wielkość strumieni odsetkowych

Ww – wartość wykupu

YTM – stopa zwrotu w terminie do wykupu

n – liczba okresów odsetkowych

4.11. SPOSÓB REPREZENTACJI POSIADACZY PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH O CHARAKTERZE NIEUDZIAŁOWYM WRAZ ZE WSKAZANIEM ORGANIZACJI REPREZENTUJĄCEJ INWESTORÓW ORAZ PRZEPISÓW DOTYCZĄCYCH REPREZENTACJI. WSKAZANIE STRONY INTERNETOWEJ, NA KTÓREJ OGÓŁ ZAINTERESOWANYCH OSÓB MOŻE UZYSKAĆ BEZPŁATNY DOSTĘP DO UMÓW DOTYCZĄCYCH TYCH FORM REPREZENTACJI

4.11.1. Bank – reprezentant. Administrator zabezpieczeń

Emitent nie przewiduje zawarcia umowy o reprezentację z bankiem-reprezentantem.

Obligacje będą emitowane jako niezabezpieczone, w związku z powyższym nie zostanie powołany administrator zabezpieczeń.

4.11.2. Zgromadzenie obligatariuszy

Emitent zdecydował o ustanowieniu Zgromadzenia Obligatariuszy dla Obligacji wszystkich serii emitowanych w ramach Programu Emisji Obligacji. Informacja o powołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy dla danej serii Obligacji, została zawarta w Podstawowych Warunkach Emisji Obligacji w pkt. 20.

Obligatariusze będą mogli uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy na warunkach określonych w Ustawie o Obligacjach. Zasady zwoływania i organizacji Zgromadzenia Obligatariuszy oraz zasady podejmowania uchwał Zgromadzenia Obligatariuszy określa Ustawa o Obligacjach, chyba że Ostateczne Warunki Emisji poszczególnych serii Obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji Obligacji będą zawierać odmienne postanowienia.

Poniżej przedstawiono kluczowe zasady zwoływania i organizacji Zgromadzenia Obligatariuszy oraz zasady podejmowania uchwał, zgodnie z Ustawą o Obligacjach.

Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje Emitent: (1) w przypadkach określonych w Podstawowych Warunkach Emisji, (2) na wniosek Obligatariusza lub Obligatariuszy reprezentujących przynajmniej 1/10 łącznej skorygowanej wartości nominalnej Obligacji, w rozumieniu przepisów Ustawy o Obligacjach, (3) z własnej inicjatywy.

Żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy należy złożyć Emitentowi na piśmie lub w postaci elektronicznej wraz z uzasadnieniem. Jeżeli w terminie 14 dni od złożenia żądania Emitent nie zwoła Zgromadzenia Obligatariuszy, sąd rejestrowy może upoważnić Obligatariuszy, występujących z tym żądaniem, do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy.

Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje się przez ogłoszenie, opublikowane na stronie internetowej Emitenta co najmniej na 21 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy. Ogłoszenie powinno wskazywać co najmniej datę, godzinę, miejsce i porządek obrad Zgromadzenia Obligatariuszy oraz informacje o miejscu złożenia świadectwa depozytowego oraz sposobie uczestniczenia w Zgromadzeniu.

Zgromadzenie Obligatariuszy może odbywać się w siedzibie Emitenta, w miejscowości będącej siedzibą podmiotu prowadzącego rynek regulowany, jeśli Obligacje zostaną dopuszczone są do obrotu na rynku regulowanym, albo w innym miejscu na terenie Rzeczypospolitej Polskiej wskazanym w Podstawowych Warunkach Emisji. Jeśli Ostateczne Warunki Emisji nie będą stanowiły inaczej, udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy może odbywać się przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.

Uprawnieni do uczestnictwa w Zgromadzeniu Obligatariuszy są Obligatariusze, pod warunkiem złożenia u Emitenta świadectwa depozytowego na 7 dni przed wyznaczonym terminem Zgromadzenia Obligatariuszy i nieodebrania świadectwa przed jego zakończeniem. Listę uprawnionych Obligatariuszy Emitent udostępnia w swojej siedzibie przez co najmniej 3 dni robocze przed rozpoczęciem Zgromadzenia Obligatariuszy. Obligatariusze mogą przeglądać listę oraz żądać przekazania odpisu tej listy, a także dokumentów dotyczących spraw objętych porządkiem obrad.

Obligatariusz może uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika, z ograniczeniami podmiotowymi wynikającymi z art. 57 Ustawy o Obligacjach. Udzielenie i odwołanie pełnomocnictwa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. Pełnomocnikiem Obligatariusza nie może być członek organów Emitenta, pracownik Emitenta, członek organów podmiotu sprawującego kontrolę nad Emitentem ani pracownik takiego podmiotu.

Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera członek Zarządu Emitenta, wyznaczony przez niego przedstawiciel, albo Obligatariusz wyznaczony przez sąd rejestrowy. Spośród uczestników Zgromadzenia Obligatariuszy wybiera się przewodniczącego do prowadzenia obrad. Przewodniczący sporządza i podpisuje listę obecności uczestników Zgromadzenia Obligatariuszy, która pozostaje do wglądu podczas trwania obrad. Na wniosek Obligatariuszy, lista może zostać sprawdzona przez wybraną w tym celu komisję.

Zgromadzenie Obligatariuszy jest ważne, jeżeli jest reprezentowana na nim co najmniej połowa skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji, o ile Ostateczne Warunki Emisji danej serii Obligacji nie przewidują surowszych warunków. Zgromadzenie Obligatariuszy może również podjąć uchwałę pomimo braku formalnego zwołania, jeżeli całość skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji jest na nim reprezentowana, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego jego odbycia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad. Za zgodą wszystkich obecnych Obligatariuszy, Zgromadzenie Obligatariuszy może obradować z przerwami, których łączna długość nie może przekroczyć 30 dni.

Zgromadzenie Obligatariuszy podejmuje uchwały tylko w sprawach objętych porządkiem obrad. Każda Obligacja daje prawo do jednego głosu. Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy mogą dotyczyć w szczególności: (1) wysokości lub sposobu ustalania wysokości świadczeń wynikających z Obligacji, w tym warunków wypłaty oprocentowania, (2) terminu, miejsca lub sposobu spełniania świadczeń wynikających z Obligacji, w tym dni, według których ustala się uprawnionych do tych świadczeń, (3) zasad przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na świadczenie pieniężne, (4) wysokości, formy lub warunków zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji, (5) zasad zwoływania, funkcjonowania lub podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy („Postanowienia Kwalifikowane”). Uchwały w sprawie zmiany Postanowień Kwalifikowanych zapadają większością $\frac{3}{4}$ głosów, a uchwały te po wprowadzeniu Obligacji do obrotu na rynku regulowanym lub do alternatywnego systemu obrotu oraz uchwały w sprawie obniżenia wartości nominalnej Obligacji – jednogłośnie. Pozostałe uchwały zapadają bezwzględną większością głosów, o ile Ostateczne Warunki Emisji danej serii Obligacji nie przewidują surowszych warunków.

Zmiana Ostatecznych Warunków Emisji Danej Serii Obligacji w sposób określony w uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy dochodzi do skutku, jeżeli zgodę na zmianę wyrazi Emitent poprzez publikację oświadczenia na stronie internetowej w terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy, przy czym brak publikacji oświadczenia oznacza brak zgody. Z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy sporządzany jest protokół, który Emitent publikuje na swojej stronie internetowej.

Na warunkach określonych w art. 70–71 Ustawy o Obligacjach, Obligatariuszom przysługuje prawo do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy, która rażąco narusza interesy Obligatariuszy lub jest sprzeczna z dobrymi obyczajami oraz powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały sprzecznej z ustawą.

4.12. PODSTAWA PRAWNA EMISJI

Podstawę prawną Programu Emisji Obligacji stanowi Uchwała Zarządu Emitenta nr 1z dnia 21 stycznia 2025 r. w sprawie Czwartego Programu Emisji Obligacji. Emitent oświadcza, że wszystkie czynności wewnętrzne i zewnętrzne Emitenta dokonane w celu doprowadzenia do skutku Emisji Obligacji zostały przeprowadzone zgodnie z postanowieniami Statutu Emitenta oraz powszechnie obowiązującymi przepisami prawa w szczególności, Kodeksem Spółek Handlowych, Ustawą o Obligacjach i Ustawą o

Ofercie Publicznej. Uchwała Zarządu Emitenta w sprawie Czwartego Programu Emisji Obligacji nie wymaga uzyskania zgody Rady Nadzorczej Emitenta.

Treść uchwały Zarządu nr 1 z dnia 21 stycznia 2025 r.:

Uchwała Zarządu nr 1
Spółki pod firmą Marvipol Development S.A.
z dnia 21 stycznia 2025r.
w sprawie Czwartego Programu Emisji Obligacji Publicznych

Zarząd Spółki Marvipol Development S.A. z siedzibą w Warszawie („Spółka”), postanawia, co następuje:

1. Ustala się czwarty program emisji obligacji publicznych przez Spółkę, w ramach którego Spółka może emitować obligacje („**Obligacje**”), w trybie określonym w art. 33 pkt. 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach w terminie dwunastu miesięcy od dnia zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego prospektu podstawowego Spółki, przy czym:
 - 1) zostaną wyemitowane Obligacje o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 300.000.000,00 zł (słownie: trzysta milionów złotych 00/100);
 - 2) poszczególne serie Obligacji mogą mieć zróżnicowane szczegółowe warunki emisji, w tym zasady dotyczące oprocentowania i jego wysokości;
 - 3) Spółka może emitować jedną lub więcej serii Obligacji;
 - 4) świadczenia z Obligacji będą miały charakter wyłącznie pieniężny;
 - 5) Obligacje będą emitowane w złotych;
 - 6) wszystkie Obligacje każdej serii nie będą miały formy dokumentu i będą zdematerializowane, w tym celu Spółka zawrze z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych S.A. umowę lub umowy o rejestrację Obligacji;
 - 7) szczegółowe warunki emisji każdej serii Obligacji, w tym cena emisyjna Obligacji, zawarte będą w prospekcie podstawowym i ostatecznych warunkach poszczególnych emisji Obligacji;
 - 8) Obligacje będą emitowane jako obligacje niezabezpieczone;
 - 9) emisje kolejnych serii Obligacji będą dokonywane każdorazowo na mocy uchwały zarządu Spółki, w której określone zostaną ostateczne warunki emisji danej serii, w szczególności:
 - a) jednostkowa oraz łączna wartość nominalna Obligacji,
 - b) oprocentowanie Obligacji,
 - c) czas wykupu Obligacji,
 - d) okresy odsetkowe dla Obligacji danej serii,
 - e) rodzaj inwestorów, do których kierowana będzie oferta objęcia danej serii Obligacji.
2. Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.

4.13. PRZEWIDYWANA DATA EMISJI OBLIGACJI

Daty emisji Obligacji poszczególnych serii emitowanych w ramach Programu określone zostaną każdorazowo Uchwałą Zarządu w sprawie emisji poszczególnych serii Obligacji i przedstawione w Ostatecznych Warunkach Emisji w pkt 2.

Intencją Emitenta jest, aby emisja pierwszej serii Obligacji w ramach Programu nastąpiła w II kwartale 2025 r.

4.14. OPIS WSZYSTKICH OGRANICZEŃ DOTYCZĄCYCH ZBYWALNOŚCI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Zasadą jest, że Obligatariusz może Obligacje swobodnie zbywać. Zbywalność emitowanych przez Emitenta Obligacji nie jest ograniczona.

Zbywalność Obligacji będzie z przyczyn niezależnych od Emitenta, a związanych z regulacjami rynku kapitałowego, faktycznie ograniczona w okresie między nabyciem Obligacji przez Obligatariusza, a ich pierwszym notowaniem na rynku regulowanym.

4.14.1. Ograniczenia wynikające z Ustawy o Obligacjach

Po ustaleniu uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu obligacji prawa z tej obligacji nie mogą być przenoszone. Jeżeli Emitent nie spełnił w terminie przewidzianym w warunkach emisji świadczeń z tytułu wykupu obligacji albo spełnił je tylko w części, możliwość przenoszenia praw z obligacji zostaje przywrócona po upływie tego terminu. Prawa z obligacji nie mogą zostać przeniesione na klienta detalicznego w rozumieniu przepisów ustawy o obrocie instrumentami finansowymi (art. 8 ust. 4 –ust. 5 Ustawy o Obligacjach).

Zgodnie z art. 8a Ustawy o Obligacjach, klient detaliczny w rozumieniu art. 3 pkt 39c Ustawy o Obrocie, będący osobą fizyczną, może nabywać obligacje, jeżeli wartość nominalna obligacji nie jest mniejsza niż 40.000 euro lub równowartość tej kwoty wyrażona w walucie polskiej lub innej, ustalona przy zastosowaniu średniego kursu euro lub średniego kursu tej waluty ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski w dniu podjęcia decyzji emitenta o emisji, przy czym ograniczenie to nie ma zastosowania w przypadku, gdy obligacje są dopuszczone do obrotu na Rynku Regulowanym lub wprowadzone do ASO albo mają być przedmiotem wniosku o dopuszczenie do obrotu na Rynku Regulowanym lub wniosku o wprowadzenie do ASO.

Zgodnie z art. 33a Ustawy o Obligacjach Oferta publiczna obligacji skierowana do klienta detalicznego w rozumieniu art. 3 pkt 39c Ustawy o Obrocie będącego osobą fizyczną, wymaga pośrednictwa firmy inwestycyjnej lub dostawcy usług finansowania społecznościowego.

Zapis na obligacje dokonany pod warunkiem lub zastrzeżeniem terminu jest nieważny (art. 42 ust. 2 Ustawy o Obligacjach). Emitent może nabywać własne obligacje jedynie w celu ich umorzenia. Emitent nie może nabywać własnych obligacji po upływie terminu do spełnienia wszystkich zobowiązań z obligacji, określonego w Ostatecznych Warunkach Emisji. Emitent będący w zwłoce z realizacją zobowiązań z obligacji nie może nabywać własnych obligacji (art. 76 ust. 3 Ustawy o Obligacjach).

4.14.2. Ograniczenia wynikające z Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi oraz Rozporządzenia MAR

Obligacje będą przedmiotem obrotu na rynku regulowanym albo w alternatywnym systemie obrotu, Obligacje będą zdematerializowanymi papierami wartościowymi. W związku z powyższym obrót nimi będzie musiał odbywać się za pośrednictwem firmy inwestycyjnej (art. 31 ust. 1 pkt 1 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi).

Zgodnie z art. 19 ust. 1 pkt 1) -2) Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, jeżeli ustawa nie stanowi inaczej:

- papiery wartościowe objęte zatwierdzonym prospektem mogą być przedmiotem obrotu na rynku regulowanym wyłącznie po ich dopuszczeniu do tego obrotu,
- dokonywanie oferty publicznej, subskrypcji lub sprzedaży papierów wartościowych na podstawie tej oferty, wymaga, z zastrzeżeniem art. 33a Ustawy o Obligacjach, pośrednictwa firmy inwestycyjnej lub banku państwowego prowadzącego działalność maklerską, z wyjątkiem (i) oferty publicznej, o której mowa w art. 1 ust. 3 i ust. 4 lit. a, b, e oraz h-j Rozporządzenia 2017/1129, (ii) oferty publicznej bankowych papierów wartościowych, o których mowa w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. -Prawo bankowe, oraz (iii) oferty publicznej dokonywanej za pośrednictwem dostawcy usług finansowania społecznościowego.

Zgodnie z art. 19 ust. 11 Rozporządzenia MAR, osoby pełniące obowiązki zarządcze, w myśl definicji wskazanej w art. 3 ust. 1 pkt. 25) Rozporządzenia MAR, nie mogą dokonywać żadnych transakcji na swój rachunek ani na rachunek strony trzeciej, bezpośrednio lub pośrednio, dotyczących akcji lub instrumentów dłużnych emitenta, lub instrumentów pochodnych lub innych związanych z nimi instrumentów finansowych, przez okres 30 dni kalendarzowych przed ogłoszeniem śródrocznego raportu finansowego lub sprawozdania na koniec roku rozliczeniowego.

Osoby pełniące obowiązki zarządcze w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt. 25) Rozporządzenia MAR oraz osoby blisko z nimi związane, w rozumieniu definicji zawartej w art. 3 ust. 1 pkt. 26) Rozporządzenia MAR, powiadamiają emitenta oraz Komisję Nadzoru Finansowego o każdej transakcji zawieranej na ich własny rachunek w odniesieniu do akcji lub instrumentów dłużnych tego emitenta lub do instrumentów pochodnych bądź innych powiązanych z nimi instrumentów finansowych (art. 19 ust. 1 Rozporządzenia MAR). Powyższy obowiązek ma zastosowanie do każdej kolejnej transakcji, gdy zostanie osiągnięta łączna kwota 20000 EUR w trakcie jednego roku kalendarzowego. Próg 20000 EUR oblicza się poprzez dodanie bez kompensowania pozycji wszystkich transakcji, o których mowa powyżej (art. 19 ust. 8 Rozporządzenia MAR).

4.15. INFORMACJA O OPODATKOWANIU OBLIGACJI

4.15.1. Ostrzeżenie o tym, że przepisy prawa podatkowego państwa członkowskiego inwestora i państwa członkowskiego kraju założenia emitenta mogą mieć wpływ na dochody uzyskiwane z tytułu papierów wartościowych

Przepisy prawa podatkowego państwa członkowskiego inwestora i państwa członkowskiego kraju założenia Emitenta mogą mieć wpływ na dochody uzyskiwane z tytułu papierów wartościowych.

Poniższy opis ma charakter wprowadzający i został sporządzony w oparciu o stan prawny obowiązujący w chwili zatwierdzenia Prospektu. Poniższe stwierdzenia mają charakter ogólny i z tego powodu podejmowanie decyzji inwestycyjnej w indywidualnych sprawach powinno być poprzedzone konsultacją z doradcą podatkowym.

4.15.2. Informacja o opodatkowaniu papierów wartościowych, w przypadku gdy proponowana inwestycja podlega systemowi podatkowemu specyficznemu dla tego rodzaju inwestycji

4.15.2.1. Odpowiedzialność Emitenta za pobór podatku

Podmiotami odpowiedzialnymi za pobór podatku w przypadku dochodów (przychodów) uzyskanych z odsetek i dyskonta od obligacji przez osoby fizyczne, krajowe osoby prawne (rezydenci w rozumieniu art. 3 ust. 1 U.p.d.o.p.) oraz przez zagraniczne osoby prawne (nierezydenci w rozumieniu art. 3 ust. 2 U.p.d.o.p.) są podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych dla podatników, jeżeli dochody (przychody) te zostały uzyskane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i wiążą się z papierami wartościowymi zapisanymi na tych rachunkach, a wypłata świadczenia na rzecz podatnika następuje za pośrednictwem tych podmiotów (art. 41 ust. 4d U.p.d.o.f. oraz art. 26 ust. 2c U.p.d.o.p.).

Płatnicy nie są jednak zobowiązani do poboru podatku od odsetek lub dyskonta od obligacji o terminie wykupu nie krótszym niż rok i jednocześnie dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub na terytorium państwa będącego stroną zawartej z Rzeczypospolitą Polską umowy podwójnego opodatkowania, której przepisy określają zasady opodatkowania dochodów z dywidend, odsetek oraz należności licencyjnych. Niepobranie podatku w takim przypadku następuje pod warunkiem złożenia przez emitenta do naczelnika urzędu skarbowego właściwego według siedzib podatnika lub dla płatnika, który jest zagraniczną osobą prawną, naczelnika urzędu skarbowego właściwego w sprawach opodatkowania osób zagranicznych, zgodnie z art. 28b ust. 15 U.p.d.o.p. lub 44f ust. 15 U.p.d.o.f., oświadczenia, że emitent dochował należytej staranności w poinformowaniu podmiotów z nim powiązanych w rozumieniu art. 11a ust. 1 pkt 4 U.p.d.o.p. lub w rozumieniu art. 23m ust. 1 pkt 4 U.p.d.o.f., o warunkach zwolnienia, o którym mowa w art. 17 ust. 1 pkt 50c U.p.d.o.p. lub w art. 21 ust. 1 pkt 130c U.p.d.o.f. w stosunku do tych podmiotów powiązanych. Regulacja ta dotyczy wypłat dochodów z odsetek lub dyskonta od obligacji na rzecz nierezydentów podatkowych Rzeczypospolitej Polskiej.

4.15.2.2. Podatek dochodowy od osób fizycznych

Opodatkowanie odsetek i dyskonta od obligacji

Zgodnie z art. 30a ust. 1 pkt 2 U.p.d.o.f. od uzyskanych dochodów (przychodów) z odsetek i dyskonta od obligacji pobiera się 19% zryczałtowany podatek dochodowy. Dochodu (przychodu) z odsetek i dyskonta od obligacji nie łączy się z przychodami uzyskanymi z innych źródeł (art. 30a ust. 7 U.p.d.o.f.). Zryczałtowany podatek dochodowy wg stawki 19% pobiera się bez pomniejszania przychodu o koszty uzyskania przychodów (art. 30a ust. 6 U.p.d.o.f.).

Płatnikiem podatku jest podmiot dokonujący wypłat (świadczeń) lub stawianych do dyspozycji podatnika pieniędzy lub wartości pieniężnych z tytułu odsetek (dyskonta) od obligacji lub podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych dla podatnika, jeżeli wypłata następuje za pośrednictwem tego podmiotu, a dodatkowo dochody (przychody) w postaci odsetek zostały uzyskane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i wiążą się z papierami wartościowymi zapisanymi na tym rachunku. W sytuacji wypłaty ww. świadczeń przez podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych, w tym rachunki zbiorcze, obowiązki płatnika ciążyć będą także na podmiotach niebędących polskimi rezydentami podatkowymi w takim zakresie, w jakim prowadzą działalność gospodarczą przez położony na terenie RP zagraniczny zakład, jeżeli rachunek, na którym zapisane są papiery wartościowe, jest związany z działalnością tego zakładu.

W przypadku jeżeli łączna wartość wypłat (świadczeń) lub kwot postawionych do dyspozycji tego samego podatnika z tytułów określonych w art. 29 i art. 30a ust. 1 pkt 1-5a U.p.d.o.f. (w tym z tytułu odsetek czy dywidend) przekroczy w roku podatkowym kwotę 2.000.000,00 zł, płatnik obowiązany będzie pobrać zryczałtowany podatek dochodowy, stosując stawki podatku określone w art. 29 ust. 1

i art. 30a ust. 1 U.p.d.o.f. od nadwyżki ponad kwotę 2.000.000,00 zł, z pominięciem stawki podatku, zwolnienia lub warunków niepodbierania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania. Przepisu tego nie stosuje się, jeżeli płatnik podatku złoży oświadczenie o treści wskazanej w art. 41 ust. 15 U.p.d.o.f., z którego wynikać będzie m.in., że posiada dokumenty wymagane przez przepisy prawa podatkowego dla zastosowania stawki podatku albo zwolnienia lub niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania.

Płatnik pobiera zryczałtowany podatek dochodowy od dokonywanych wypłat lub pozostawianych do dyspozycji podatnika pieniędzy i przekazuje go w terminie do 20. dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano ten podatek na rachunek urzędu skarbowego, którym kieruje naczelnik urzędu skarbowego właściwy według miejsca zamieszkania płatnika, a jeżeli płatnik nie jest osobą fizyczną, według siedziby bądź miejsca prowadzenia działalności, gdy płatnik nie posiada siedziby (art. 42 ust. 1 U.p.d.o.f.).

W terminie do końca stycznia roku następującego po roku podatkowym płatnicy zobowiązani są przestać do urzędu skarbowego właściwego dla płatnika roczne deklaracje według ustalonego wzoru, zaś podatnikom imienne informacje o wysokości uzyskanego dochodu sporządzone wg. ustalonego wzoru.

Jeżeli podatek nie zostanie pobrany, podatnik zobowiązany jest do samodzielnego rozliczenia podatku poprzez wykazanie należnego podatku dochodowego w zeznaniu rocznym, składanym do końca kwietnia roku następującego po roku podatkowym (art. 45 ust. 3b U.p.d.o.f.).

Pewne odrębności w zakresie rozliczania przez płatnika podatku od przychodów z tytułu odsetek lub dyskonta dotyczą przychodów przekazywanych na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie Instrumentami Finansowymi. W przypadku dokonywania wypłat w tym trybie płatnik pobiera podatek według stawki 19% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego. Płatnik taki nie jest nadto zobowiązany do przekazania podatnikom imiennych informacji o wysokości uzyskanego dochodu.

Powyżej opisane zasady opodatkowania nie mają zastosowania w przypadku kiedy osoba fizyczna uzyskuje przychody z odsetek od obligacji lub dyskonta od obligacji w ramach działalności gospodarczej. Wówczas przychody takie powinny być traktowane jako przychody z działalności gospodarczej i opodatkowane na zasadach właściwych dla opodatkowania przychodów z tego źródła.

Opodatkowanie dochodów ze sprzedaży obligacji

Zgodnie z art. 30b ust. 1 U.p.d.o.f. od dochodów uzyskanych z odpłatnego zbycia obligacji, za wyjątkiem sytuacji gdy następuje ono w wykonywaniu działalności gospodarczej, podatek dochodowy wynosi 19% uzyskanego dochodu. Dochodem podlegającym opodatkowaniu jest różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia obligacji a kosztami uzyskania przychodu określonymi w ustawie. Przychód z odpłatnego zbycia papierów wartościowych powstaje w momencie przeniesienia na nabywcę własności papierów wartościowych (art. 17 ust. 1 ab pkt 1) U.p.d.o.f.) i powinien odpowiadać wartości rynkowej zbywanych obligacji. Koszty uzyskania przychodów stanowią

natomiast wydatki poniesione na nabycie lub objęcie tych papierów wartościowych i aktywują się one jako koszt uzyskania przychodu w momencie osiągnięcia odpowiadających im przychodów z umowy sprzedaży obligacji.

Dochodów z odpłatnego zbycia obligacji nie łączy się z dochodami uzyskanymi z innych źródeł (art. 30b ust. 5 U.p.d.o.f.). W przypadku dochodów z odpłatnego zbycia obligacji nie występuje funkcja płatnika. Nabywca obligacji nie jest zatem zobowiązany do obliczenia podatku, pobrania podatku i jego wpłaty na rachunek organu podatkowego. Zaznaczyć jednak trzeba, że osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej są obowiązane przesłać podatnikowi oraz urzędowi skarbowemu, którym kieruje naczelnik urzędu skarbowego właściwy według miejsca zamieszkania podatnika, imienną informację o wysokości dochodu z tytułu sprzedaży papierów wartościowych, sporządzoną według ustalonego wzoru (art. 39 ust. 3 U.p.d.o.f.).

Zgodnie z art. 30b ust. 6 U.p.d.o.f. osoba fizyczna obowiązana jest samodzielnie do wykazania dochodu i obliczenia należnego podatku w oddzielnym zeznaniu rocznym, o którym mowa w art. 45 ust. 1a pkt 1 U.p.d.o.f.

W przypadku gdy odpłatne zbycie obligacji następuje w ramach wykonywania działalności gospodarczej osoba fizyczna obowiązana jest w ciągu roku wpłacać zaliczki miesięczne na podatek dochodowy z działalności gospodarczej oraz wykazać dochody ze zbycia obligacji w odpowiednim zeznaniu rocznym.

4.15.2.3. Podatek dochodowy od osób prawnych

Opodatkowanie odsetek i dyskonta od obligacji

Przychody z tytułu otrzymanych odsetek (dyskonta) z obligacji uzyskiwane przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegają u tych podmiotów opodatkowaniu w ramach źródła przychodów jakim są zyski kapitałowe (art. 7b ust. 1 pkt. 6 lit. b) U.p.d.o.p.). Przychodów z zysków kapitałowych nie łączy się z przychodami osiąganymi przez podatnika z innych źródeł przychodów, w konsekwencji zatem przychody te podlegają opodatkowaniu wyłącznie w ramach źródła przychodów, jakim są zyski kapitałowe.

Podatek od dochodów osiągniętych przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych z zysków kapitałowych wynosi 19% podstawy opodatkowania.

Podatek z tego tytułu podatnik zobowiązany jest rozliczyć samodzielnie w zeznaniu podatkowym, które powinno zostać złożone do końca trzeciego miesiąca roku następującego po roku podatkowym, w którym uzyskano przychody z odsetek (dyskonta) z papierów wartościowych. W tym samym terminie podatnik jest zobowiązany zapłacić należny podatek w kwocie wykazanej w tym zeznaniu.

Opodatkowanie dochodów ze sprzedaży obligacji

Zgodnie z art. 19 ust. 1 pkt 1) U.p.d.o.p. dochód uzyskany przez podatnika podatku dochodowego od osób prawnych w wyniku odpłatnego zbycia obligacji opodatkowany jest według stawki 19% i stanowi przychód ze źródła: zyski kapitałowe.

Dochód z odpłatnego zbycia obligacji nie łączy się z dochodami osiąganymi przez podatnika z innych źródeł przychodów i podlega on opodatkowaniu w ramach źródła przychodów, jakim są zyski kapitałowe. Podatek od dochodów osiągniętych przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych wynosi 19% podstawy opodatkowania.

Przychód z odpłatnego zbycia obligacji powinien odpowiadać wartości rynkowej zbywanych obligacji. Koszty uzyskania przychodów stanowią natomiast wydatki poniesione na nabycie lub objęcie tych papierów wartościowych i aktywują się one jako koszty uzyskania przychodu w momencie osiągnięcia odpowiadających im przychodów z umowy sprzedaży obligacji.

Podatek z tego tytułu podatnik zobowiązany jest rozliczyć samodzielnie (bez żadnego udziału płatnika) w zeznaniu podatkowym, które powinno zostać złożone do końca trzeciego miesiąca roku następującego po roku podatkowym, w którym uzyskano przychody ze sprzedaży papierów wartościowych w postaci obligacji. W tym samym terminie podatnik jest zobowiązany zapłacić należny podatek w kwocie wykazanej w tym zeznaniu.

4.15.2.4. Podatek dochodowy zagranicznych osób fizycznych i prawnych

Osoby fizyczne, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej miejsca zamieszkania, oraz podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej siedziby lub zarządu, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów (przychodów) osiągniętych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (ograniczony obowiązek podatkowy).

Za dochody (przychody) osiągane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uważa się m.in.: a) przychody z papierów wartościowych oraz pochodnych instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi, dopuszczonych do publicznego obrotu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w ramach regulowanego rynku giełdowego, w tym uzyskane ze zbycia tych papierów albo instrumentów oraz z realizacji praw z nich wynikających; oraz m.in. b) przychody z tytułu należności regulowanych, w tym stawianych do dyspozycji, wypłacanych lub potrącanych, przez osoby fizyczne, osoby prawne albo jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, mające miejsce zamieszkania, siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, niezależnie od miejsca zawarcia umowy i wykonania świadczenia.

Generalnie zasady opodatkowania przychodów z odsetek (dyskonta) czy przychodów z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym obligacji) przedstawione powyżej w odniesieniu do podatników - osób fizycznych - objętych nieograniczonym obowiązkiem podatkowym na terenie RP mają zastosowanie także do podatników objętych ograniczonym obowiązkiem podatkowym. Zaznaczyć jednak trzeba, że zgodnie z art. 30a ust. 2 oraz 30b ust. 3 U.p.d.o.f. zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niezapłacenie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania dla celów podatkowych miejsca zamieszkania podatnika uzyskanym od niego certyfikatem rezydencji.

Zgodnie jednak z treścią art. 21 ust. 1 pkt 130c) U.p.d.o.f., dochody osiągnięte przez podatnika –osobę fizyczną, która nie ma na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej miejsca zamieszkania i tym samym podlega ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w rozumieniu art. 3 ust. 2a U.p.d.o.f., z odsetek lub dyskonta od obligacji o terminie wykupu nie krótszym niż rok i jednocześnie dopuszczonych do

obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu w rozumieniu przepisów ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub na terytorium państwa będącego stroną zawartej z Rzeczypospolitą Polską umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, której przepisy określają zasady opodatkowania dochodów z dywidend, odsetek oraz należności licencyjnych są wolne od podatku, chyba że na moment osiągnięcia dochodu podatnik jest podmiotem powiązanym w rozumieniu art. 11a ust. 1 pkt 4 U.p.d.o.p. lub w rozumieniu art. 23m ust. 1 pkt 4 U.p.d.o.f. z emitentem tych obligacji oraz posiada, bezpośrednio lub pośrednio, łącznie z innymi podmiotami powiązanymi w rozumieniu tych przepisów więcej niż 10% wartości nominalnej tych obligacji.

W zakresie podatników podatku dochodowego od osób prawnych zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt. 1) w zw. z art. 22a U.p.d.o.p. z uwzględnieniem umów w sprawie unikania podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska, podatnicy, którzy nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej siedziby lub zarządu, podlegają podatkowi dochodowemu od przychodu uzyskanego na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej z tytułu odsetek (dyskonta) od obligacji w wysokości 20 % przychodu. Przy spełnieniu wymogów z art. 21 ust. 3 U.p.d.o.p. możliwe jest zwolnienie od podatku dochodowego odsetek wypłacanych na rzecz spółek powiązanych z emitentem obligacji.

Zastosowanie przez płatnika stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku przez płatnika zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanym od podatnika ważnym certyfikatem rezydencji podatkowej.

Niezależnie od powyższego zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 50c) U.p.d.o.p. dochody osiągnięte przez podatnika, który nie ma na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej siedziby lub zarządu (art. 3 ust. 2 U.p.d.o.p.), z odsetek lub dyskonta od obligacji o terminie wykupu nie krótszym niż rok i jednocześnie dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu w rozumieniu przepisów ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub na terytorium państwa będącego stroną zawartej z Rzeczypospolitą Polską umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, której przepisy określają zasady opodatkowania dochodów z dywidend, odsetek oraz należności licencyjnych są wolne od podatku, chyba że na moment osiągnięcia dochodu podatnik jest podmiotem powiązanym w rozumieniu art. 11a ust. 1 pkt 4 U.p.d.o.p. lub w rozumieniu art. 23m ust. 1 pkt 4 U.p.d.o.f. z emitentem tych obligacji oraz posiada, bezpośrednio lub pośrednio, łącznie z innymi podmiotami powiązanymi w rozumieniu tych przepisów więcej niż 10% wartości nominalnej tych obligacji.

Z art. 26 ust. 1 U.p.d.o.p. wynika, że osoby prawne, jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej oraz osoby fizyczne będące przedsiębiorcami, które dokonują wypłat należności z tytułów wymienionych w art. 21 ust. 1 oraz art. 22 ust. 1, do wysokości nieprzekraczającej w roku podatkowym obowiązującym u wypłacającego te należności łącznie kwoty 2 000 000 zł na rzecz tego samego podatnika, są obowiązane jako płatnicy pobierać w dniu dokonania wypłaty zryczałtowany podatek dochodowy od tych wypłat. Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanym od podatnika certyfikatem rezydencji.

Jeżeli natomiast łączna kwota należności wypłacanych z tytułów wymienionych w art. 21 ust. 1 oraz art. 22 ust. 1 U.p.d.o.p. na rzecz podmiotu powiązanego, przekroczyła w roku podatkowym obowiązującym u wypłacającego te należności łącznie kwotę 2.000.000,00 zł na rzecz tego samego podatnika, przekracza kwotę 2.000.000,00 zł osoby prawne, jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej oraz osoby fizyczne będące przedsiębiorcami są obowiązane jako płatnicy pobrać, w dniu dokonania wypłaty zryczałtowany podatek dochodowy od tych wypłat według stawki podatku określonej w art. 21 ust. 1 lub art. 22 ust. 1 od nadwyżki ponad kwotę 2.000.000,00 zł, w szczególności bez możliwości niepobrania podatku na podstawie właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, a także bez uwzględniania zwolnień lub stawek wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania. Przepisu tego nie stosuje się, jeżeli płatnik podatku złoży oświadczenie o treści wskazanej w art. 26 ust. 7a U.p.d.o.p., z którego wynikać będzie m.in., że posiada dokumenty wymagane przez przepisy prawa podatkowego dla zastosowania stawki podatku albo zwolnienia lub niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania.

W przypadkach wskazanych w art. 26 ust. 2g U.p.d.o.p. możliwe jest niepobieranie podatku na podstawie właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, zastosowanie stawki wynikającej z takiej umowy bądź jest zastosowanie zwolnienia z tytułu wypłaty odsetek na rzecz podmiotu powiązanego kapitałowo z emitentem pod warunkiem jednakże uzyskania opinii o stosowaniu preferencji.

Zgodnie z art. 26 ust. 3 U.p.d.o.p. płatnicy tj. podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych lub rachunki zbiorcze - przekazują stosowne kwoty podatku na rachunek bankowy właściwego urzędu skarbowego w terminie do 7 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano podatek, z jednoczesnym przekazaniem podatnikowi oraz właściwemu organowi podatkowemu informacji o dokonanych wypłatach i pobranym podatku sporządzoną według ustalonego wzoru.

Zgodnie z art. 26 ust. 1m U.p.d.o.p. w przypadku gdy osoby prawne, jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej oraz osoby fizyczne będące przedsiębiorcami dokonują wypłat należności z tytułu wymienionego w art. 7b ust. 1 pkt 6 U.p.d.o.p. na rzecz podmiotu mającego siedzibę lub zarząd na terytorium lub w kraju wymienionym w przepisach wydanych na podstawie art. 11j ust. 2 U.p.d.o.p. (kraje, terytoria stosujące szkodliwą konkurencję podatkową) są obowiązane do poboru zryczałtowanego podatku dochodowego w wysokości 19% kwoty dokonanej wypłaty. Natomiast w przypadku wypłaty dochodów (przychodów) z tytułu odsetek (dyskonta), przekazanych na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona, płatnik pobiera podatek według stawki 20% od łącznej wartości dochodów przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego (art. 26 ust. 2a U.p.d.o.p.).

4.15.2.5. Podatek od czynności cywilnoprawnych

Zgodnie z art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. a U.p.c.c. podatкови podlega sprzedaż praw majątkowych, w tym praw majątkowych inkorporowanych w obligacjach, z wyjątkiem sytuacji, w których przynajmniej jedna ze stron umowy jest opodatkowana podatkiem od towarów i usług lub też jest z tego podatku zwolniona. Art. 9 pkt 9 lit. a-d U.p.c.c. zwalnia jednakże od podatku sprzedaż obligacji firmom inwestycyjnym oraz zagranicznym firmom inwestycyjnym, sprzedaż dokonywaną za pośrednictwem firm inwestycyjnych lub zagranicznych firm inwestycyjnych, sprzedaż dokonywaną w ramach obrotu zorganizowanego oraz

sprzedaż dokonywaną poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne oraz zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa te zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego.

W sytuacjach niewskazanych powyżej sprzedaż obligacji podlegać będzie podatkowi w wysokości 1%.

4.15.2.6. Podatek od spadków i darowizn

Zgodnie z art. 1 ust. 1 U.p.s.d., podatkowi od spadków i darowizn podlega nabycie przez osoby fizyczne praw majątkowych wykonywanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, tytułem dziedziczenia, zapisu zwykłego, dalszego zapisu, zapisu windykacyjnego, polecenia testamentowego, darowizny, polecenia darczyńcy, zasiedzenia, nieodpłatnego zniesienia współwłasności, zachowku (jeżeli uprawniony nie uzyskał go w postaci uczynionej przez spadkodawcę darowizny lub w drodze dziedziczenia albo w postaci zapisu) oraz nieodpłatnej: renty, użytkowania oraz służebności, z wyjątkiem sytuacji, w których w dniu nabycia ani nabywca, ani też spadkodawca lub darczyńca nie byli obywatelami polskimi i nie mieli miejsca stałego pobytu lub siedziby na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Podatkowi podlega również nabycie praw do wkładu oszczędnościowego na podstawie dyspozycji wkładem na wypadek śmierci oraz nabycie jednostek uczestnictwa na podstawie dyspozycji uczestnika funduszu inwestycyjnego otwartego albo specjalistycznego funduszu inwestycyjnego otwartego na wypadek jego śmierci (art. 1 ust. 2 U.p.s.d.).

Przepisy Ustawy o podatku od spadków i darowizn przewidują system zwolnień od podatku oraz określają wysokość podatku w zależności od stosunku łączącego spadkodawcę ze spadkobiercą oraz darczyńcy z obdarowanym. Stawki podatku mają charakter progresywny i wynoszą od 3% do 20% podstawy opodatkowania, w zależności od grupy podatkowej, do jakiej zaliczony został nabywca.

4.15.2.7. Odpowiedzialność płatnika

Zgodnie z art. 30 § 1 Ordynacji podatkowej, płatnik, który nie obliczył, wadliwie obliczył, nie pobrał od podatnika podatku lub nie wpłacił go we właściwym terminie organowi podatkowemu odpowiada za podatek niepobраниy lub podatek pobrany a niewpłacony. Określonej powyżej zasady nie stosuje się, jeżeli odrębne przepisy stanowią inaczej albo jeżeli podatek nie został pobrany z winy podatnika. W tych przypadkach organ podatkowy wydaje decyzję o odpowiedzialności podatnika (art. 30 § 5 Ordynacji podatkowej). Odpowiedzialność podatnika można orzec w decyzji określającej wysokość zobowiązania podatkowego. Odpowiedzialności płatnika nie można jednak wyłączyć ani ograniczyć na podstawie art. 30 § 5 Ordynacji podatkowej jeżeli wystąpiła którakolwiek z okoliczności wymienionych w art. 30 § 5a pkt 1)-7) Ordynacji podatkowej, tj. płatnik i podatnik byli podmiotami powiązanymi w rozumieniu art. 23m ust. 1 pkt 4 U.p.d.o.f. lub art. 11a ust. 1 pkt 4 U.p.d.o.p.; płatnik lub podatnik był podmiotem kontrolowanym lub kontrolującym w odniesieniu do kontroli uregulowanej w art. 30f ust. 3 pkt 3 U.p.d.o.f. lub art. 24a ust. 3 pkt 3 U.p.d.o.p.; płatnik lub podatnik był podmiotem z rezydencją podatkową, miejscem rejestracji, siedzibą lub mającym zarząd w kraju lub na terytorium stosującym szkodliwą konkurencję podatkową w zakresie podatku dochodowego od osób fizycznych oraz podatku dochodowego od osób prawnych; płatnik lub podatnik był podmiotem z rezydencją podatkową, miejscem rejestracji, siedzibą lub mającym zarząd w kraju lub na terytorium, z którym Rzeczpospolita Polska nie zawarła ratyfikowanej umowy międzynarodowej, w szczególności umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, albo Unia Europejska nie ratyfikowała umowy międzynarodowej - stanowiącej podstawę do uzyskania od organów podatkowych tego państwa informacji podatkowych; płatnik lub podatnik był zarządzany lub kontrolowany, bezpośrednio lub pośrednio, lub był w relacjach umownych lub faktycznych, w tym jako założyciel, fundator lub beneficjent fundacji lub trustu lub

innego podmiotu lub tytułu o charakterze powierniczym; lub jeżeli niewykonanie przez płatnika obowiązku nastąpiło w odniesieniu do podmiotu, dla którego na podstawie publicznie dostępnych informacji nie jest możliwe ustalenie udziałowca, akcjonariusza lub podmiotu o zbliżonych uprawnieniach, który posiada co najmniej 10% udziałów w kapitale lub co najmniej 10% praw głosu w organach kontrolnych, stanowiących lub zarządzających, lub co najmniej 10% praw do uczestnictwa w zyskach. Ponadto w przypadkach, o których mowa w art. 41 ust. 24 pkt 2 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych oraz art. 26 ust. 1aa pkt 2 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych, jeżeli złożone przez emitenta oświadczenie, o którym mowa w art. 41 ust. 24a ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych oraz art. 26 ust. 1ae ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych jest niezgodne z rzeczywistością, odpowiedzialność za podatek niepobrany ponosi emitent. Płatnik jest spółką nieruchomościową w rozumieniu art. 5a pkt 49 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych lub art. 4a pkt 35 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych.

4.16. TOŻSAMOŚĆ I DANE KONTAKTOWE OFERUJĄCEGO PAPIERY WARTOŚCIOWE LUB OSOBY WNIOSKUJĄCEJ O DOPUSZCZENIE DO OBROTU, JEŻELI OFERUJĄCYM PAPIERY WARTOŚCIOWE LUB OSOBĄ WNIOSKUJĄCĄ O DOPUSZCZENIE DO OBROTU NIE JEST EMITENT, W TYM IDENTYFIKATOR PODMIOTU PRAWNEGO ("LEI"), W PRZYPADKU GDY OFERUJĄCY MA OSOBOWOŚĆ PRAWNĄ

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

Emitent jest podmiotem, który oferuje Obligacje i wnosi o dopuszczenie Obligacji do Obrotu.

5. WARUNKI OFERTY PUBLICZNEJ PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

5.1. WARUNKI, PARAMETRY I PRZEWIDYWANY HARMONOGRAM OFERTY ORAZ DZIAŁANIA WYMAGANE PRZY SKŁADANIU ZAPISÓW

5.1.1. Warunki oferty

Na podstawie Prospektu Emitent oferuje Obligacje o maksymalnej łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji nie wyższej niż 300.000 Obligacji o wartości nominalnej 1.000 złotych, emitowanych w seriach, na warunkach określonych w niniejszym Prospekcie oraz Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.

Emitent przekaze w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji, m.in. następujące parametry danej serii Obligacji:

- oznaczenie serii,
- liczba oferowanych Obligacji, przy czym w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji Emitent może zastrzec swoje uprawnienie do zwiększenia wskazanej w tych Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji liczby Obligacji będących przedmiotem danej emisji, jeżeli

łączna liczba Obligacji, na które Inwestorzy złożą zapisy, będzie większa od wskazanej w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji liczby Obligacji będących przedmiotem danej emisji. W przypadku zastrzeżenia ww. uprawnienia, w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji Emitent wskaże jednocześnie: (i) maksymalną wielkość, do której Emitent jest uprawniony zwiększyć liczbę Obligacji będących przedmiotem danej emisji oraz (ii) maksymalny termin, w którym Emitent może skorzystać z ww. uprawnienia,

- wartość nominalna,
- Cena Emisyjna,
- łączna wartość nominalna Obligacji, z zastrzeżeniem opisanego powyżej uprawnienia Emitenta do zwiększenia wskazanej w tych Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji liczby Obligacji (a tym samym ich łącznej wartości nominalnej) będących przedmiotem danej emisji,
- sposób oprocentowania Obligacji, tj. Stopę Procentową dla Obligacji o stałym oprocentowaniu albo Stopę Bazową i Marżę dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu,
- minimalna wielkość zapisu,
- miejsca przyjmowania zapisów,
- tryb rejestracji obligacji wraz ze wskazaniem podmiotu dokonującego technicznego przydziału Obligacji lub pełniącego funkcję Agenta Emisji (w zależności od trybu rejestracji obligacji),
- termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów,
- termin zakończenia przyjmowania zapisów,
- przewidywany termin przydziału lub warunkowego przydziału (w zależności od trybu rejestracji obligacji),
- przewidywany Dzień Emisji,
- przewidywany termin podania wyników Oferty do publicznej wiadomości,
- system obrotu, do którego Emitent zamierza ubiegać się o dopuszczenie lub wprowadzenie Obligacji,
- przewidywany termin dopuszczenia Obligacji do obrotu na Rynku Regulowanym lub wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu

Poszczególne serie Obligacji są oferowane w drodze oferty publicznej przeprowadzanej wyłącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, na podstawie Prospektu zatwierdzonego przez KNF. Prospekt jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem (w rozumieniu Ustawy o Ofercie) sporządzonym na potrzeby Oferty, zawierającym informacje na temat Emitenta, Obligacji i Oferty. Niektóre informacje o warunkach oferty objęte niniejszym rozdziałem stanowią informacje oznaczone jako kategoria C w załączniku nr 14 do Rozporządzenia Delegowanego i nie są możliwe do uwzględnienia w Prospekcie.

Dodatkowo Emitent w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji przekaże również powód zorganizowania oferty danej serii Obligacji.

Informacje te będą uzupełnione w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

Poszczególne serie Obligacji w ramach Programu emitowane będą na podstawie uchwały Zarządu Spółki z dnia 21 stycznia 2025 r. w sprawie Czwartego Programu Emisji Obligacji Publicznych oraz uchwał emisyjnych dla poszczególnej serii Obligacji.

Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii Obligacji będą każdorazowo dla Obligacji danej serii podawane przez Emitenta do publicznej wiadomości Raportem Bieżącym, jeśli będzie to wynikało z obowiązujących przepisów prawa, oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na Stronie Internetowej Emitenta oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www\[.\]michaelstrom\[.\]pl](http://www.michaelstrom.pl)), w terminie umożliwiającym inwestorom zapoznanie się z ich treścią, nie później jednak niż przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii.

W przypadku skorzystania przez Emitenta z uprawnienia do zwiększenia, określonej w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji, liczby obligacji będących przedmiotem danej emisji, informacja o ostatecznej liczbie oferowanych Obligacji danej serii zostanie udostępniona do publicznej wiadomości w ten sam sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www\[.\]marvipol\[.\]pl](http://www.marvipol.pl)) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www\[.\]michaelstrom\[.\]pl](http://www.michaelstrom.pl)) oraz zostanie przekazana do Komisji Nadzoru Finansowego. Realizacja przez Emitenta przedmiotowego uprawnienia nie wymaga sporządzenia i publikacji przez Emitenta suplementu lub komunikatu aktualizującego do Prospektu, w tym Ostatecznych Warunków Emisji Danej Serii Obligacji.

Michael / Ström Dom Maklerski S.A. oraz inne podmioty biorące udział w oferowaniu Obligacji Marvipol Development S.A. będą przestrzegać i stosować się do postanowień przepisów prawa dotyczących oferowania instrumentów finansowych, w tym w szczególności właściwych przepisów wynikających z implementacji do polskiego porządku prawnego postanowień Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/65/UE z dnia 15 maja 2014 r. w sprawie rynków instrumentów finansowych oraz zmieniającej dyrektywę 2002/92/WE i dyrektywę 2011/61/UE, w szczególności Ustawy o Obrocie oraz Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 30 maja 2018 r. w sprawie trybu i warunków postępowania firm inwestycyjnych, banków o których mowa w art. 70 ust. 2 ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, oraz banków powierniczych, a także do zaleceń KNF zamieszczonych w „Komunikacie KNF w sprawie oferowania obligacji” z dnia 29 maja 2018 r. Zgodnie z wymogami przepisów prawa, o których mowa powyżej:

- a) Michael / Ström Dom Maklerski S.A. oraz inne podmioty biorące udział w oferowaniu Obligacji Marvipol Development S.A. dokonują oceny odpowiedniości i adekwatności instrumentów oferowanych swoim klientom oraz, że dokonując takiej oceny, Michael / Ström Dom Maklerski S.A. oraz inne podmioty biorące udział w oferowaniu Obligacji Marvipol Development S.A. biorą pod uwagę indywidualną sytuację klientów, ich wiedzę i doświadczenie na rynku finansowym;
- b) na podstawie informacji o kliencie Michael / Ström Dom Maklerski S.A. oraz inne podmioty biorące udział w oferowaniu Obligacji Marvipol Development S.A. dokonują przypisania klientowi właściwej dla niego grupy docelowej;
- c) jeśli w stosunku do danego klienta obligacje znajdują się poza grupą docelową, do której został przypisany, pracownicy Michael / Ström Dom Maklerski S.A. oraz innych podmiotów biorących udział w oferowaniu Obligacji Marvipol Development S.A. nie będą oferować mu nabycia obligacji z wyjątkiem sytuacji, w której nabycie lub objęcie nastąpi wyłącznie z inicjatywy klienta.
- d) w przypadku, gdy obligacje znajdują się w negatywnej grupie docelowej konkretnego klienta, oferowanie obligacji temu klientowi będzie niedozwolone,

Firma Inwestycyjna może utworzyć konsorcjum dystrybucyjne.

5.1.2. Okres, wraz z ewentualnymi zmianami, w trakcie którego oferta będzie dostępna oraz opis procedury składania zapisów

Terminy obowiązywania oferty

Emitent może oferować Obligacje w okresie ważności Prospektu. Termin ważności Prospektu wynosi 12 miesięcy od daty jego zatwierdzenia, pod warunkiem że został uzupełniony stosownymi suplementami wymaganymi art. 23 Rozporządzenia Prospektowego.

Oferta publiczna Obligacji w ramach Prospektu może trwać po upływie okresu ważności Prospektu wyłącznie wtedy, gdy przed upływem takiego okresu ważności zostanie zatwierdzony i opublikowany kolejny prospekt podstawowy obejmujący trwającą ofertę.

Termin przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii emitowanych w ramach Programu, będzie ustalany odrębnie dla każdej serii i podawany do publicznej wiadomości w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji dotyczących tej serii Obligacji.

Zgodnie z art. 43 ust. 1 Ustawy o Obligacjach termin do zapisywania się na Obligacje nie może być dłuższy niż 3 miesiące od dnia rozpoczęcia danej emisji.

Okres przyjmowania zapisów dla Obligacji danej serii może zostać skrócony w przypadku, gdy inwestorzy złożą zapisy na liczbę Obligacji większą od łącznej liczby Obligacji oferowanych w danej serii. Informacja o skróceniu okresu przyjmowania zapisów zostanie podana do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www\[.\]marvipol\[.\]pl](http://www.marvipol.pl)) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www\[.\]michaelstrom\[.\]pl](http://www.michaelstrom.pl)) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

Emitent może również przedłużyć okres przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii z zastrzeżeniem, że okres ten nie może być dłuższy niż 3 miesiące. Informacja o przedłużeniu terminu składania zapisów na daną serię zostanie podana do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www\[.\]marvipol\[.\]pl](http://www.marvipol.pl)) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy inwestycyjnej ([www\[.\]michaelstrom\[.\]pl](http://www.michaelstrom.pl)) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

Zgodnie z art. 43 ust. 2 Ustawy o Obligacjach przydział Obligacji danej serii dokonywany będzie nie później niż w terminie 2 tygodni od dnia zakończenia zapisów.

Odstąpienie od Oferty danej serii Obligacji

Emitent może podjąć w każdym czasie decyzję o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji po konsultacji z Firmą Inwestycyjną. Jeżeli odstąpienie od przeprowadzenia Oferty nastąpi przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii od inwestorów, Emitent nie będzie zobowiązany do podania powodów takiego odstąpienia. Od dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów

od inwestorów do dnia przydziału Obligacji, Emitent, po konsultacji z Firmą Inwestycyjną, może odstąpić od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji, przy czym takie odstąpienie może nastąpić z powodów, które w ocenie Emitenta są powodami ważnymi, przy czym do ważnych powodów można zaliczyć w szczególności:

- 1) nagłe lub nieprzewidywalne zmiany w sytuacji ekonomiczno-politycznej w Polsce lub w innym kraju, które mogłyby mieć istotny negatywny wpływ na rynki finansowe, gospodarkę Polski, Ofertę danej serii Obligacji (np. zamachy terrorystyczne, wojny, katastrofy ekologiczne, powodzie);
- 2) nagłe i nieprzewidywalne zmiany o innym charakterze niż wskazane w punkcie powyżej mogące mieć istotny negatywny wpływ na działalność Emitenta lub mogące skutkować poniesieniem przez Emitenta istotnej szkody lub istotnym zakłóceniem jej działalności;
- 3) istotna negatywna zmiana dotycząca działalności, sytuacji finansowej lub wyników operacyjnych Emitenta;
- 4) zawieszenie lub istotne ograniczenie obrotu papierami wartościowymi na GPW lub na innych rynkach giełdowych w przypadku, gdy mogłoby to mieć istotny negatywny wpływ na Ofertę danej serii Obligacji, lub
- 5) nagłe i nieprzewidywalne zmiany mające bezpośredni, istotny i negatywny wpływ na funkcjonowanie Emitenta.

Informacja o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji zostanie podana do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www\[.\]marvipol\[.\]pl](http://www.marvipol.pl)) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www\[.\]michaelstrom\[.\]pl](http://www.michaelstrom.pl)) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie. W sytuacji, gdy zdaniem Emitenta odstąpienie od Oferty danej serii Obligacji mogłoby stanowić istotny czynnik wpływający na ocenę Obligacji, w szczególności gdy na skutek odstąpienia od Oferty Emitent będzie pozbawiony możliwości zapewnienia finansowania swojej działalności, informacja o takim odstąpieniu zostanie przekazana do publicznej wiadomości w formie suplementu do Prospektu oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www\[.\]marvipol\[.\]pl](http://www.marvipol.pl)) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www\[.\]michaelstrom\[.\]pl](http://www.michaelstrom.pl)) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

W przypadku odstąpienia od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji złożone zapisy na Obligacje danej serii zostaną uznane za nieważne, a postawione do dyspozycji środki zostaną zwrócone w sposób określony w formularzu zapisu, bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań nie później niż 10 dni po dacie ogłoszenia o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji.

Zawieszenie Oferty

Emitent w uzgodnieniu z Firmą Inwestycyjną może w każdym czasie postanowić o zawieszeniu Oferty Obligacji danej serii. Warunkiem podjęcia decyzji o zawieszeniu jest uznanie takiego działania za uzasadnione i zgodne z interesem Emitenta.

Jeżeli decyzja o zawieszeniu Oferty Obligacji danej serii zostanie podjęta przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii, informacja w tym zakresie zostanie udostępniona do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www\[.\]marvipol\[.\]pl](http://www.marvipol.pl)) oraz, dodatkowo, w celach

informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www\[.\]michaelstrom\[.\]pl](http://www.michaelstrom.pl)) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

W przypadku podjęcia decyzji o zawieszeniu Oferty Obligacji danej serii po rozpoczęciu przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii, informacja w tym zakresie zostanie udostępniona do publicznej wiadomości Raportem Bieżącym Emitenta oraz w formie suplementu do Prospektu.

Opis procedury składania zapisów

Oferata kierowana jest do osób fizycznych, osób prawnych i jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej, będących zarówno rezydentami, jak i nierezydentami w rozumieniu przepisów Prawa Dewizowego.

Oferata obowiązuje jedynie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Dopuszcza się złożenie zapisu na Obligacje za pośrednictwem pełnomocnika na zasadach ustalonych z Firmą Inwestycyjną.

Zapisy na Obligacje składane za pośrednictwem podmiotów biorących udział w Ofercie będą przyjmowane w formie i zgodnie z wewnętrznymi regulacjami podmiotu biorącego udział w Ofercie, za pośrednictwem którego składany jest Zapis. Dopuszcza się składanie zapisów na Obligacje osobiście, korespondencyjnie, za pośrednictwem faksu oraz za pomocą elektronicznych nośników informacji, w tym sieci Internet, o ile jest to zgodne z zasadami stosowanymi przez podmiot biorący udział w ofercie, za pośrednictwem którego składany jest zapis.

W sytuacji, gdy inwestor nie wskaże w formularzu zapisu na Obligacje danej serii pełnego numeru Rachunku Papierów Wartościowych lub właściwego Rachunku Zbiorczego do deponowania oraz dokładnej nazwy podmiotu prowadzącego ten Rachunek na potrzeby rozliczenia płatności, Obligacje nie zostaną przydzielone Inwestorowi, chyba że dla danej emisji Obligacji przewidziany będzie Rejestr Sponsora Emisji.

Zapisy składane przez Inwestorów Instytucjonalnych przyjmowane będą przez Firmę Inwestycyjną. Jeżeli umowy z poszczególnymi członkami konsorcjum dystrybucyjnego nie zawierają odmiennych postanowień, zapisy składane przez Inwestorów Instytucjonalnych będących członkami konsorcjum dystrybucyjnego lub podmiotami z grupy kapitałowej, do której należy dany członek konsorcjum dystrybucyjnego, mogą być przyjmowane także przez danego członka konsorcjum dystrybucyjnego.

Nierezydenci, którzy mają zamiar dokonać zapisu na Obligacje, winni uprzednio zapoznać się z odpowiednimi przepisami kraju swej rezydencji.

Zapisy na Obligacje składane przez towarzystwa funduszy inwestycyjnych w imieniu własnym, odrębnie na rzecz poszczególnych zarządzanych przez to товариство funduszy inwestycyjnych, stanowią w rozumieniu Prospektu zapisy odrębnych inwestorów.

Zarządzający pakietem papierów wartościowych na zlecenie osób, których rachunkami zarządzają i na rzecz których zamierzają nabyć Obligacje, składają odrębne zapisy na rzecz każdej z osób, dla których zamierzają nabyć Obligacje.

Zapis może zostać złożony przez Inwestora, działającego osobiście (w przypadku inwestorów nie będących osobami fizycznymi – działających przez osoby uprawnione do ich reprezentacji) lub przez

pełnomocnika. W przypadku składania zapisu przez pełnomocnika z treści pełnomocnictwa winno wynikać wyraźne umocowanie do dokonania takiej czynności.

W celu uzyskania informacji na temat szczegółowych zasad składania zapisów, w szczególności na temat: (i) warunków wymaganych przy składaniu zapisów przez przedstawicieli ustawowych, pełnomocników lub inne osoby działające w imieniu Inwestorów oraz (ii) możliwości składania zapisów w innej formie niż pisemna, potencjalni Inwestorzy powinni skontaktować się z Firmą Inwestycyjną lub innym podmiotem biorącym udział w Ofercie, w którym zamierzają złożyć zapis.

Zapisy składane przez Inwestorów Indywidualnych przyjmowane będą w punktach obsługi klienta („POK”) Firmy Inwestycyjnej lub innych niż Firma Inwestycyjna podmiotów biorących udział w Ofercie wchodzących w skład konsorcjum dystrybucyjnego. Szczegółowa lista firm inwestycyjnych oraz POK-ów, w których przyjmowane będą zapisy, zostanie podana do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii na stronie internetowej Emitenta ([www\[.\]marvipol\[.\]pl](http://www[.]marvipol[.]pl)) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www\[.\]michaelstrom\[.\]pl](http://www[.]michaelstrom[.]pl)) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

Uchylenie się od skutków złożonego zapisu

W sytuacji, o której mowa w art. 23 ust. 2 Rozporządzenia Prospektowego, w przypadku gdy suplement, o którym mowa w art. 23 ust. 1 Rozporządzenia Prospektowego, jest udostępniany do publicznej wiadomości po rozpoczęciu subskrypcji, osoba, która złożyła zapis przed udostępnieniem suplementu, może uchylić się od skutków prawnych złożonego zapisu, pod warunkiem, że nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność odnosząca się do informacji zawartych w Prospekcie, które mogą wpłynąć na ocenę Obligacji wystąpiły lub zostały zauważone przed zakończeniem oferty Obligacji danej serii. Uchylenie się od skutków prawnych zapisu następuje przez oświadczenie złożone na piśmie w dowolnym punkcie obsługi klienta firmy inwestycyjnej, która przyjęła zapis na Obligacje, w terminie trzech dni roboczych od dnia udostępnienia suplementu, o ile Emitent nie wyznaczy terminu dłuższego. Szczegółowe zasady odstąpienia od zapisu będą każdorazowo przedstawiane w suplementcie. W związku z powyższym Emitent może dokonać przydziału Obligacji nie wcześniej niż po upływie terminu do uchylenia się przez inwestora od skutków prawnych złożonego zapisu.

5.1.3. Opis możliwości dokonania redukcji zapisów oraz sposób zwrotu kwot nadpłaconych przez składających zapisy

Ewentualna redukcja zapisów na Obligacje będzie dokonywana zgodnie z zasadami przedstawionymi poniżej.

W Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji Emitent może zastrzec swoje uprawnienie do zwiększenia wskazanej w tych Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji liczby Obligacji będących przedmiotem danej emisji jeżeli łączna liczba Obligacji, na które Inwestorzy złożą zapisy, będzie większa od wskazanej w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji liczby Obligacji będących przedmiotem danej emisji.

W przypadku zastrzeżenia w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji powyższego uprawnienia, jeżeli łączna liczba Obligacji danej serii, na które Inwestorzy złożą zapisy, będzie większa od wskazanej w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji liczby Obligacji będących przedmiotem danej emisji, Emitent będzie miał prawo do zwiększenia liczby oferowanych Obligacji w liczbie nie większej niż wskazana w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji. W dalszej kolejności zapisy Inwestorów będą podlegać redukcji na zasadach wskazanych w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.

W przypadku niezastrzeżenia w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji powyższego uprawnienia lub nieskorzystania przez Emitenta z tego uprawnienia pomimo jego zastrzeżenia w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji, jeżeli łączna liczba Obligacji danej serii, na które Inwestorzy złożą zapisy, będzie większa od wskazanej w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji liczby Obligacji będących przedmiotem danej emisji, zapisy Inwestorów będą podlegać redukcji na zasadach wskazanych w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.

Zasadniczo Obligacje przydzielone zostaną przez Emitenta w liczbie zgodnej ze złożonymi zapisami. W przypadku, gdy liczba Obligacji danej serii, na które zostaną złożone zapisy, przekroczy liczbę Obligacji danej serii oferowanych Inwestorom w ramach danej serii, z zastrzeżeniem uprawnienia Emitenta do zwiększenia liczby oferowanych Obligacji, Emitent przydzieli Obligacje zgodnie z jedną z poniższych zasad:

- zasadą proporcjonalnej redukcji zapisów, albo
- zasadą kolejności zapisów.

Zasada redukcji zapisów na obligacje oferowane Inwestorom zostanie wskazana w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji. Inwestorzy Instytucjonalni mogą wskazać w formularzach zapisu jaką maksymalną część całościowej kwoty przydziału Obligacji danej serii stanowić może ich zapis (obligacje przydzielane na ich rzecz). Zapis opiewający na liczbę Obligacji danej serii większą niż maksymalna wielkość zapisu jest ważny w liczbie równej maksymalnej wielkości zapisu.

Ułamkowe części Obligacji nie będą przydzielane. Liczba przydzielanych w wyniku redukcji Obligacji danej serii będzie zaokrąglana w dół do liczby całkowitej, a pozostające po dokonaniu redukcji pojedyncze Obligacje danej serii zostaną przydzielone kolejno tym inwestorom, których zapisy zostały objęte redukcją i którzy złożyli zapisy na kolejno największe liczby Obligacji danej serii.

Zwraca się uwagę, iż w szczególnych okolicznościach jak, przykładowo, duża redukcja zapisów i niewielki zapis na Obligacje danej serii, złożony przez inwestora, powodujący, iż liczba Obligacji wynikająca z alokacji będzie mniejsza niż jedna Obligacja danej serii, będzie to oznaczać nieprzydzielenie ani jednej Obligacji danej serii takiemu inwestorowi.

Przydzielenie Obligacji w mniejszej liczbie niż deklarowana w zapisie nie daje podstaw do odstąpienia od zapisu.

W przypadku nieprzydzielenia inwestorowi całości lub części Obligacji danej serii, na które złożył zapis na skutek redukcji zapisów, złożenia przez Inwestora nieważnego zapisu lub niedościa emisji danej serii Obligacji do skutku, wpłacona przez inwestora kwota zostanie mu zwrócona w sposób określony w formularzu zapisu w terminie do 14 dni bez żadnych odsetek lub odszkodowań.

5.1.4. Szczegółowe informacje na temat minimalnej lub maksymalnej wielkości zapisu (wyrażonej jako liczba papierów wartościowych lub łączna kwota przeznaczona na inwestycję)

Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii Obligacji będą wskazywać szczegółowe informacje na temat minimalnej i maksymalnej wielkości pojedynczego zapisu. Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii Obligacji w punkcie „Informacje dotyczące oferty publicznej Obligacji” będą wskazywać szczegółowe informacje na temat minimalnej wielkości zapisów na Obligacje, przy czym w każdym przypadku pojedynczy zapis złożony przez inwestora nie może opiewać na mniej niż 1 Obligację i nie więcej niż liczba Obligacji oferowanych do nabycia w danej serii. W przypadku braku określenia maksymalnych wielkości zapisu, zapis na większą liczbę Obligacji niż liczba Obligacji emitowanych w ramach danej serii zostanie uznany za zapis na maksymalną liczbę Obligacji emitowanych w ramach danej serii.

5.1.5. Sposób i terminy opłacenia papierów wartościowych oraz ich dostawy

Zapis Inwestora Indywidualnego powinien być opłacony najpóźniej w chwili składania zapisu na Obligacje danej serii, w kwocie wynikającej z iloczynu liczby Obligacji objętych zapisem i Ceny Emisyjnej powiększonej o ewentualną prowizję maklerską Firmy Inwestycyjnej lub innego podmiotu.

Zapis składany przez Inwestora Indywidualnego powinien być opłacony w pełnej wysokości wynikającej z iloczynu liczby Obligacji objętej zapisem i Ceny Emisyjnej powiększonej o ewentualną prowizję maklerską, poprzez :

- (i) w przypadku złożenia zapisu za pośrednictwem podmiotu uczestniczącego w Ofercie, prowadzącego rachunek papierów wartościowych na rzecz Inwestora, w chwili złożenia zapisu, środki na opłacenie zapisu, są blokowane na rachunku pieniężnym przypisanym do rachunku papierów wartościowych należącego do Inwestora, prowadzonym na rzecz Inwestora przez podmiot uczestniczący w Ofercie, za pośrednictwem którego składany jest zapis. Podmiot przyjmujący zapis od Inwestora jest odpowiedzialny za zablokowanie środków pieniężnych na dokonanie wpłaty na obligacje objęte zapisem, na rachunku pieniężnym Inwestora, o którym mowa w zdaniu poprzednim.
- (ii) w przypadku złożenia zapisu za pośrednictwem podmiotu uczestniczącego w Ofercie, który nie prowadzi rachunku papierów wartościowych na rzecz Inwestora, o ile taką możliwość przewiduje w danej Ofercie Firma Inwestycyjna - wymagana wpłata na Obligacje objęte zapisem musi zostać dokonana wyłącznie w formie przelewów w złotych na wydzielony rachunek bankowy prowadzony przez podmiot uczestniczący w Ofercie za pośrednictwem którego zapis jest składany. Wpłat można dokonywać przelewem, który powinien zawierać adnotację: "Imię i nazwisko (Nazwa), PESEL (REGON albo nr KRS), adnotacja „wpłata na obligacje serii..... Marvipol Development S.A.". Informacja o numerze rachunku bankowego, na jaki powinna zostać dokonana wpłata, będzie dostępna w miejscach przyjmowania zapisów, a także zostanie wskazana w formularzu zapisu na Obligacje.

Zapis składany przez Inwestora Instytucjonalnego oraz przez zarządzającego pakietem papierów wartościowych na zlecenie osób, których rachunkami zarządzają i na rzecz których zamierzają nabyć Obligacje powinien być opłacony albo w pełnej wysokości wynikającej z iloczynu liczby Obligacji, określonej w informacji o wstępnej alokacji przekazanej Inwestorowi Instytucjonalnemu oraz zarządzającemu pakietem papierów wartościowych na zlecenie osób, których rachunkami zarządzają i na rzecz których zamierzają nabyć Obligacje przez Firmę Inwestycyjną i Ceny Emisyjnej, poprzez (i)

złożenie prawidłowych zleceń rozrachunku przez będącego uczestnikiem bezpośrednim KDPW Inwestora Instytucjonalnego oraz zarządzającego pakietem papierów wartościowych na zlecenie osób, których rachunkami zarządzają i na rzecz których zamierzają nabyć Obligacje lub podmiot prowadzący ich Rachunek, oraz (ii) udostępnienie środków niezbędnych do rozliczenia i rozrachunku w systemie KDPW nabycia przez Inwestora Instytucjonalnego oraz zarządzającego pakietem papierów wartościowych na zlecenie osób, których rachunkami zarządzają i na rzecz których zamierzają nabyć Obligacje Obligacji w liczbie określonej w informacji o przydziale doręczonej Inwestorowi Instytucjonalnemu oraz zarządzającemu pakietem papierów wartościowych na zlecenie osób, których rachunkami zarządzają i na rzecz których zamierzają nabyć Obligacje przez Firmę Inwestycyjną w imieniu Emitenta albo albo w przypadku rejestracji Obligacji za pośrednictwem Agenta Emisji najpóźniej w chwili składania zapisu na Obligacje danej serii, w pełnej wysokości wynikającej z iloczynu liczby Obligacji danej serii objętych zapisem i Ceny Emisyjnej, powiększonej o ewentualną prowizję maklerską podmiotu, za pośrednictwem którego składany jest zapis.

Emitent może przewidzieć w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji możliwość opłacenia ceny emisyjnej takich Obligacji danej serii w drodze zaliczenia na jej poczet wierzytelności Inwestora z tytułu wykupu lub odkupu przez Emitenta posiadanych przez Inwestora obligacji Emitenta

Wpłata Inwestora Indywidualnego w niepełnej wysokości oznacza, iż zapis jest ważny, z zastrzeżeniem, że w trakcie dokonywania przydziału Obligacji danej serii, podstawą do przydziału będzie liczba Obligacji, za które została dokonana pełna wpłata. Brak wpłat na Obligacje danej serii w wyżej określonym terminie powoduje nieważność całego zapisu.

Za okres pomiędzy wpłatą na Obligacje a Datą Emisji (także w przypadku decyzji Emitenta o przesunięciu Daty Emisji) inwestorom nie będą przysługiwać żadne pożytki z tytułu wpłaconych środków tytułem opłacenia zapisu na Obligacje. Pożytki te pobierane będą przez Firmę Inwestycyjną lub podmioty biorące udział w Ofercie wchodzących w skład konsorcjum dystrybucyjnego, którzy przeznaczą je na poprawienie jakości świadczonych usług maklerskich.

Nabycie Obligacji od Emitenta nastąpi w wyniku:

- rejestracji Obligacji dokonanej zgodnie z § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW na podstawie zgodnych prawidłowych zleceń rozrachunku (w tym dla Inwestorów Instytucjonalnych oraz zarządzającego pakietem papierów wartościowych na zlecenie osób, których rachunkami zarządzają i na rzecz których zamierzają nabyć Obligacje na zasadzie delivery versus payment). Rejestracja Obligacji zgodnie z § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW będzie mogła zostać zastosowana pod warunkiem uprzedniego podjęcia przez GPW stosownej uchwały w sprawie dopuszczenia Obligacji danej serii do obrotu na Rynku Regulowanym, albo
- zapisania w Ewidencji, w wyniku czego Agent Emisji będzie zobowiązany w terminie 2 Dni Roboczych od dnia utworzenia Ewidencji do dokonania rejestracji Obligacji w Depozycie.

W przypadku zastosowania trybu rejestracji Obligacji dokonanej zgodnie z § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW, prawa z Obligacji nie mogą powstać (tj. nie może dojść do zarejestrowania Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW), jeżeli uprzednio Zarząd GPW nie podejmie uchwały w przedmiocie dopuszczenia Obligacji do obrotu na Rynku Regulowanym pod warunkiem ich zarejestrowania w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW.

Emitent w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji określi tryb w jakim będą rejestrowane Obligacje.

5.1.6. Pełny opis sposobu oraz daty podania wyników oferty do publicznej wiadomości

Po dokonaniu przydziału Obligacji danej serii, w terminie do dwóch tygodni od dnia zakończenia przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii informacja o wyniku Oferty danej serii Obligacji oraz stopie redukcji zostanie opublikowana przez Emitenta Raportem Bieżącym oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www\[.\]marvipol\[.\]pl](http://www.marvipol.pl)) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www\[.\]michaelstrom\[.\]pl](http://www.michaelstrom.pl)) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

5.1.7. Procedura wykonania praw pierwokupu, zbywalność praw poboru oraz sposób postępowania z prawami poboru, których nie wykonano

Z emisją Obligacji nie jest związane jakiekolwiek prawo pierwokupu.

5.2. PLAN DYSTRYBUCJI I PRZYDZIAŁU

5.2.1. Kategorie potencjalnych inwestorów, którym oferowane są papiery wartościowe

Oferta Obligacji emitowanych w ramach Programu będzie prowadzona jedynie na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

Osobami będącymi zarówno rezydentami, jak i nierezydentami w rozumieniu przepisów Prawa Dewizowego uprawnionymi do składania zapisów na Obligacje są:

- a) osoby fizyczne,
- b) osoby prawne, oraz
- c) jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej.

Emitent zamierza oferować swoje Obligacje zarówno Inwestorom Indywidualnym, jak i oraz Inwestorom Instytucjonalnym. Emitent w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji określi rodzaj Inwestorów, do których kierowana będzie Oferta. Po dokonaniu przydziału Obligacji danej serii, informacje o wyniku Oferty danej serii Obligacji oraz stopie redukcji zostanie opublikowana przez Emitenta Raportem Bieżącym oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www\[.\]marvipol\[.\]pl](http://www.marvipol.pl)) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www\[.\]michaelstrom\[.\]pl](http://www.michaelstrom.pl)) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

Inwestorzy będą zawiadamiani o liczbie przydzielonych Obligacji danej serii zgodnie z wewnętrznymi regulacjami podmiotu przyjmującego zapis, z tym że Inwestorzy Instytucjonalni zostaną zawiadomieni o liczbie Obligacji wstępnie im przydzielonych, w celu umożliwienia opłacenia zapisu, jeżeli rozliczenie i rozrachunek dokonywany jest w systemie KDPW.

Rozpoczęcie obrotu Obligacjami danej serii na Rynku Regulowanym nie jest uzależnione od poinformowania Inwestorów o liczbie przydzielonych Obligacji

Nierezydenci zamierzający złożyć zapis na Obligacje winni zapoznać się z odpowiednimi przepisami kraju swojego pochodzenia oraz Prawa Dewizowego.

5.2.2. Procedura zawiadamiania składających zapisy o ilości przydzielonych papierów wartościowych wraz ze wskazaniem, czy dopuszczalne jest rozpoczęcie obrotu, zanim dokonano wspomnianego zawiadomienia

Po dokonaniu przydziału Obligacji danej serii, informacje o wyniku Oferty danej serii Obligacji oraz stopie redukcji zostanie opublikowana przez Emitenta Raportem Bieżącym oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www\[.\]marvipol\[.\]pl](http://www[.]marvipol[.]pl)) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www\[.\]michaelstrom\[.\]pl](http://www[.]michaelstrom[.]pl)) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

Inwestorzy będą zawiadamiani o liczbie przydzielonych Obligacji danej serii zgodnie z wewnętrznymi regulacjami podmiotu przyjmującego zapis, z tym że Inwestorzy Instytucjonalni zostaną zawiadomieni o liczbie Obligacji wstępnie im przydzielonych, w celu umożliwienia opłacenia zapisu, jeżeli rozliczenie i rozrachunek dokonywany jest w sytemie KDPW.

Rozpoczęcie obrotu Obligacjami danej serii na Rynku Regulowanym nie jest uzależnione od poinformowania Inwestorów o liczbie przydzielonych Obligacji

5.3. CENA

Cena Emisyjna jednej Obligacji danej serii zostanie określona w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji i podana do publicznej wiadomości. Emitent może określić w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji Cenę Emisyjną równą wartości nominalnej albo Cenę Emisyjną różną w ramach danej serii, w zależności od dnia, w jakim Inwestor złoży zapis na Obligacje, jednak nie wyższą niż wartość nominalna (w takim przypadku Cena Emisyjna będzie rosła w kolejnych dniach przyjmowania zapisów zgodnie z tabelą wskazaną w Ostatecznych Warunkach Oferty).

Emitent może przewidzieć w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji możliwość opłacenia Ceny Emisyjnej takich Obligacji danej serii w drodze zaliczenia na jej poczet wierzytelności inwestora z tytułu wykupu lub odkupu przez Emitenta posiadanych przez inwestora obligacji Emitenta. Inwestor, który zamierza opłacić Cenę Emisyjną w powyższy sposób powinien: (i) uzyskać na to zgodę Emitenta (ii) posiadać inne obligacje Emitenta na swoim Rachunku Papierów Wartościowych oraz (iii) zawrzeć z Podmiotem Prowadzącym Rachunek Papierów Wartościowych stosowne umowy na podstawie, których nastąpi wykup lub odkup ww. obligacji posiadanych przez Inwestora. Niniejszy zapis nie stanowi zobowiązania Emitenta do zawarcia umowy nabycia obligacji z danym Inwestorem ani umowy potrącenia.

5.3.1. Wskazanie przewidywanej ceny, po której będą oferowane papiery wartościowe.

Ostateczna cena emisyjna jednej Obligacji nie będzie wyższa niż cena maksymalna wynosząca 110% wartości nominalnej jednej Obligacji.

Dokonujący zapisu lub nabywca Obligacji nie zostanie obciążony żadnymi kosztami ani opłatami ze strony Emitenta ani Firmy Inwestycyjnej.

5.4. PLASOWANIE I GWARANTOWANIE

5.4.1. Nazwa i adres koordynatora(-ów) całości oferty i jej poszczególnych części oraz, w zakresie znanym emitentowi lub oferującemu, podmiotów zajmujących się plasowaniem oferty w różnych krajach, w których ma ona miejsce

Podmiotem świadczącym na rzecz Emitenta usługę oferowania zgodnie z Ustawą o Obrocie jest Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie. Dla poszczególnych serii Obligacji wyemitowanych w ramach Programu może zostać utworzone konsorcjum dystrybucyjne.

Emitent nie przewiduje koordynowania części Oferty przez inne podmioty ani plasowania Oferty w innych krajach niż Rzeczpospolita Polska.

Informacja o miejscach przyjmowania zapisów zostanie udostępniona w ogłoszeniu zamieszczonym w formie elektronicznej na stronie internetowej Emitenta ([www\[.\]marvipol\[.\]pl](http://www.marvipol.pl)) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www\[.\]michaelstrom\[.\]pl](http://www.michaelstrom.pl)) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

5.4.2. Nazwy i adresy upoważnionych płatników i podmiotów świadczących usługi depozytowe w każdym kraju

Płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Książęca 4, a także za pośrednictwem Depozytariuszy.

Na podstawie odrębnego porozumienia zawartego pomiędzy Emitentem a Obligatariuszem, płatność z tytułu Obligacji może zostać przez Emitenta dokonana na rzecz takiego Obligatariusza bez pośrednictwa KDPW.

Jedynym podmiotem świadczącym usługi depozytowe będzie KDPW.

5.4.3. Nazwa i adres podmiotów, które podjęły się gwarantowania emisji na zasadach subemisji usługowej, oraz nazwa i adres podmiotów, które podjęły się plasowania oferty bez wiążącego zobowiązania lub na zasadzie "dołożenia wszelkich starań" Wskazanie istotnych cech umów, wraz z ustalonym limitem gwarancji. W sytuacji, gdy gwarancja nie obejmuje całej emisji, należy wskazać część niepodlegającą gwarancji. Wskazanie całkowitej kwoty prowizji za gwarantowanie i za plasowanie emisji

Przed rozpoczęciem Oferty Emitent zawarł umowę o organizowanie programu emisji obligacji z Firmą Inwestycyjną. Umowa przewiduje podjęcie przez Firmę Inwestycyjną działań, na zasadzie należytej staranności, zmierzających do pozyskania inwestorów, którzy obejmą Obligacje.

Na Datę Prospektu nie jest znana liczba przydzielonych Obligacji oferowanych w ramach Programu z uwzględnieniem podziału na Inwestorów Indywidualnych i Inwestorów Instytucjonalnych, w związku z tym nie jest możliwe wskazanie ostatecznej kwoty prowizji z tytułu plasowania emisji.

Przy założeniu, iż łączna wartość Obligacji oferowanych w ramach Programu Emisji Obligacji wyniesie 300 mln złotych, całkowity koszt prowizji za plasowanie maksymalnie może wynieść około 9 mln zł.

Ostateczne koszty oferty obciążające Emitenta oraz w szczególności wpływy pieniężne netto z oferty możliwe będą do obliczenia po zakończeniu emisji każdej kolejnej serii Obligacji i zostaną podane przez Emitenta do publicznej wiadomości po zakończeniu każdej kolejnej serii Obligacji.

Na dzień zatwierdzenia Prospektu Emitent nie zawarł umowy o gwarancję emisji i nie planuje zawierania umowy o gwarancję emisji. W przypadku zawarcia takich umów Emitent poinformuje o tym fakcie w formie suplementu do Prospektu. Suplement będzie zawierał informacje o warunkach umowy o gwarantowanie emisji oraz zasadach, terminie i sposobie płatności przez gwaranta.

5.4.4. Data sfinalizowania umowy o gwarantowanie emisji

Nie wyznaczono daty sfinalizowania umowy o gwarantowanie emisji, ponieważ Emitent nie zawarł umowy o gwarantowanie emisji.

6. DOPUSZCZENIE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH DO OBROTU I USTALENIA DOTYCZĄCE OBROTU

6.1. WSKAZANIE, CZY OFEROWANE PAPIERY WARTOŚCIOWE SĄ LUB BĘDĄ PRZEDMIOTEM WNIOSKU O DOPUSZCZENIE DO OBROTU W CELU ICH DYSTRYBUCJI NA RYNKU REGULOWANYM LUB RYNKACH PAŃSTW TRZECICH, NA RYNKU ROZWOJU MŚP LUB NA WIELOSTRONNEJ PLATFORMIE OBROTU, WRAZ Z OKREŚLENIEM TYCH RYNKÓW. INFORMACJE TE NIE MOGĄ STWARZAĆ WRAŻENIA, ŻE ZGODA NA DOPUSZCZENIE DO OBROTU ZOSTANIE Z PEWNOŚCIĄ WYDANA

Intencją Emitenta jest, aby inwestorzy mogli jak najwcześniej obracać nabytymi Obligacjami.

W przypadku rejestracji Obligacji danej serii za pośrednictwem Agenta Emisji, niezwłocznie po dojściu emisji Obligacji danej serii do skutku i zarejestrowania tych Obligacji w KDPW, Emitent dołoży wszelkich starań by niezwłocznie wystąpić do GPW z wnioskiem o dopuszczenie, a następnie o wprowadzenie Obligacji danej serii do obrotu na Rynku Regulowanym lub wystąpić z wnioskiem o wprowadzenie Obligacji danej serii do obrotu w ASO, a następnie o wyznaczenie pierwszego dnia notowań Obligacji danej serii w ASO.

W przypadku rejestracji Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW w oparciu o art. 5 ust. 1 Ustawy o Obrocie (tj. bez udziału Agenta Emisji), rejestracja Obligacji danej serii w depozycie papierów wartościowych nastąpi pod warunkiem dopuszczenia Obligacji danej serii do obrotu na Rynku Regulowanym lub wprowadzenia Obligacji danej serii do obrotu w ASO.

Jedynie w przypadku, jeśli po zakończeniu przyjmowania zapisów nie zostaną spełnione warunki dopuszczenia Obligacji na rynek regulowany, Zarząd Spółki podejmie decyzję o zmianie rynku

notowania Obligacji z rynku regulowanego prowadzonego przez GPW, na Alternatywny System Obrotu prowadzony przez GPW w ramach systemu Catalyst. Informacja taka zostanie podana przez Emitenta w formie suplementu do Prospektu po jego zatwierdzeniu przez KNF (suplement ten będzie podany do publicznej wiadomości w ten sam sposób, w jaki zostanie opublikowany Prospekt), opublikowanego przed dokonaniem przydziału Obligacji, a termin ich przydziału, w związku z uprawnieniem inwestorów do uchylenia się od skutków prawnych zapisu zostanie stosownie przesunięty. Ostateczną decyzję w zakresie rynku notowań Zarząd Spółki podejmie po zakończeniu Oferty na podstawie struktury Obligatariuszy i wielkości emisji.

Każdorazowo Zarząd podejmie działania mające na celu zarejestrowanie w KDPW Obligacji danej serii. Emitent dołoży wszelkich starań, aby niezwłocznie po dokonaniu przydziału Obligacji zostały zarejestrowane w KDPW.

Emitent przewiduje, iż dopuszczenie do obrotu Obligacji poszczególnych serii będzie możliwe w terminie 6 tygodni od daty dokonania przydziału Obligacji. Przewidywany termin dopuszczenia Obligacji danej serii do obrotu na GPW zostanie wskazany w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji w pkt. 2. (TERMINY ZWIĄZANE Z OFERTĄ OBLIGACJI).

6.2. WSZYSTKIE RYNKI REGULOWANE LUB RYNKI PAŃSTW TRZECICH, RYNEK ROZWOJU MŚP LUB WIELOSTRONNE PLATFORMY OBROTU, NA KTÓRYCH, ZGODNIE Z WIEDZĄ EMITENTA, ZOSTAŁY JUŻ DOPUSZCZONE DO OBROTU PAPIERY WARTOŚCIOWE TEJ SAMEJ KLASY CO PAPIERY WARTOŚCIOWE, KTÓRE MAJĄ BYĆ PRZEDMIOTEM OFERTY PUBLICZNEJ LUB DOPUSZCZONE DO OBROTU

Poniższa tabela zawiera zestawienie wyemitowanych i niewykupionych na dzień zatwierdzenia Prospektu przez Emitenta obligacji notowanych na Rynku Regulowanym Catalyst prowadzonym przez GPW:

Nazwa skrócona nadana przez GPW	Kod ISIN nadany przez KDPW	Seria	Liczba obligacji niewykupionych na Datę Prospektu	Łączna wartość nominalna serii niewykupiona na Datę Prospektu	Data wykupu
MVP0526	PLMRVPL00172	P2022A	35.000	35.000.000,00 zł	08.05.2026 r.
MVP0227	PLMRVDV00078	P2022B	55.467	55.467.000,00 zł	04.02.2027 r.
MVP0528	PLMRVDV00086	P2024A	150.000	150.000.000,00 zł	07.05.2028 r.*
MVP1228	PLMRVDV00094	P2024B	50.00	50.000.000,00 zł	20.12.2028 r.

*z okresową amortyzacją 33% po 3,5 roku.

Poniższa tabela zawiera zestawienie wyemitowanych i niewykupionych na dzień zatwierdzenia Prospektu przez Emitenta obligacji notowanych w Alternatywnym Systemie Notowań Catalyst prowadzonym przez GPW:

Nazwa skrócona nadana przez GPW	Kod ISIN nadany przez KDPW	Seria	Liczba obligacji niewykupionych na Datę Prospektu	Łączna wartość nominalna serii niewykupiona na Datę Prospektu	Data wykupu
MVP0326	PLO229500064	AE/AF	66.000	66.000.000 zł	02.03.2026 r.

6.3. W PRZYPADKU DOPUSZCZENIA DO OBROTU NA RYNKU REGULOWANYM - NAZWA I ADRES PODMIOTÓW POSIADAJĄCYCH WIĄŻĄCE ZOBOWIĄZANIE DO DZIAŁANIA JAKO POŚREDNICY W OBROcie NA RYNKU WTÓRNYM, ZAPEWNIAJĄC PŁYNNOŚĆ ZA POMOCĄ KWOTOWANIA OFERT KUPNA I SPRZEDAŻY, ORAZ OPIS PODSTAWOWYCH WARUNKÓW ICH ZOBOWIĄZAŃ

Zgodnie z § 88 ust. 1 Regulaminu GPW animatorem emitenta jest członek giełdy lub podmiot, o którym mowa w § 60 ust. 2 Regulaminu GPW, nie będący członkiem giełdy, który na podstawie umowy z emitentem zobowiąże się do wspomagania płynności danego instrumentu finansowego.

Animator zobowiązał się do stałego zgłaszania na własny rachunek ofert (zleceń) kupna i sprzedaży Obligacji Emitenta w celu podtrzymania płynności papieru wartościowego.

Na dzień sporządzenia Prospektu Emitent nie zawarł umowy o pełnienie funkcji animatora rynku dla Obligacji.

6.4. CENA EMISYJNA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Cena emisyjna jednej Obligacji emitowanych w ramach IV Programu ustalana będzie przez Emitenta odrębnie dla każdej serii Obligacji i zostanie przedstawiona w odpowiednich Ostatecznych Warunkach Emisji w pkt 1.

7. DODATKOWE INFORMACJE

7.1. DORADCY

Firma Inwestycyjna

Usługi związane z przeprowadzaniem oferty publicznej Obligacji oraz wprowadzeniem Obligacji do obrotu rzecz Emitenta świadczy Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie przy Al. Jerozolimskich 100, 00-807 Warszawa, wpisany do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem KRS 0000712428.

Doradca prawny

Usługi związane z doradztwem prawnym na rzecz Emitenta w zakresie przygotowania projektów uchwał organów korporacyjnych Emitenta związanych z Programem Emisji Obligacji i Ostatecznych

Warunków Emisji, przygotowaniem części Prospektu wskazanych w Części III pkt. 1.1.3. Prospektu, a także bieżące doradztwo prawne w sprawach związanych z realizacją Programu świadczy FORTON Legal Łatała i Wspólnicy Sp. k. z siedzibą w Krakowie (adres: 31-153 Kraków, ul. Szlak 67), wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem KRS: 0000048231.

7.2. WSKAZANIE INNYCH INFORMACJI W DOKUMENCIE OFERTOWYM, KTÓRE ZOSTAŁY ZBADANE PRZEZ BIEGŁYCH REWIDENTÓW LUB W PRZYPADKU KTÓRYCH BIEGLI REWIDENCI DOKONALI PRZEGLĄDU ORAZ W ODNIESIENIU DO KTÓRYCH SPORZĄDZILI ONI SPRAWOZDANIE

Za wyjątkiem opinii biegłego rewidenta dotyczącej skonsolidowanych sprawozdań finansowych, które zostały zamieszczone w Prospekcie przez odesłanie, w Prospekcie nie zostały zamieszczone informacje zbadane przez biegłych rewidentów lub przejrane przez uprawnionych biegłych rewidentów.

7.3. RATINGI KREDYTOWE, KTÓRE PRYZNANO PAPIEROM WARTOŚCIOWYM NA WNIOSEK EMITENTA LUB PRZY PRYZNAWANIU KTÓRYCH EMITENT WSPÓŁPRACOWAŁ. KRÓTKIE OBJAŚNIENIE ZNACZENIA RATINGÓW, JEŻELI ZOSTAŁO TO UPRZEDNIO OPUBLIKOWANE PRZEZ PODMIOT PRYZNAJĄCY RATING

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

WYKAZ SKRÓTÓW

Agent Kalkulacyjny	Firma Inwestycyjna
APM	alternatywne pomiary wyników dostarczające dodatkowych informacji na temat sytuacji finansowej Emitenta przedstawiając stosowne wyjaśnienia i powody ich zastosowania (wytyczne ESMA „Alternatywne pomiary wyników (APM)” – 05/10/2015 ESMA/2015/1415pl)
ASO, Alternatywny System Obrotu	alternatywny system obrotu w rozumieniu Ustawy o Obrocie, tj. prowadzony poza rynkiem regulowanym wielostronny system kojarzący oferty kupna i sprzedaży instrumentów finansowych w taki sposób, że do zawarcia transakcji dochodzi w ramach tego systemu, zgodnie z określonymi zasadami oraz w sposób niemający charakteru uznaniowego
Catalyst	zorganizowany rynek dłużnych instrumentów finansowych w Polsce
Cena Emisyjna	cena nabycia jednej Obligacji danej serii określaną w Ostatecznych Warunkach Danej Serii Obligacji
Data Prospektu, Dzień Prospektu	dzień, w którym Prospekt został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego tj. 19 marca 2025 roku
Depozytariusz	podmiot prowadzący Rachunek Obligacji
Doradca Prawny	FORTON Legal Łatała i Wspólnicy Sp. k. z siedzibą w Krakowie
Dz. U.	Dziennik Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej
Dzień Emisji	oznacza dzień, w którym Obligacje zostaną zarejestrowane w Ewidencji za pośrednictwem Agenta Emisji albo dzień, w którym po raz pierwszy prawa z takiej Obligacji zostaną zarejestrowane w Depozycie
Dzień Płatności	każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu
Dzień Płatności Odsetek	ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu
Dzień Roboczy	każdy dzień tygodnia z wyjątkiem sobót i niedziel oraz innych dni ustawowo wolnych od pracy, w którym KDPW prowadzi

	działalność operacyjną, umożliwiającą podejmowanie czynności związanych z przenoszeniem Obligacji i rozliczeniem płatności świadczeń z tytułu Obligacji
Dzień Ustalenia Praw	trzeci Dzień Roboczy przed danym Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem: (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta, (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta oraz (iv) wcześniejszego wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji oraz wypłaty Odsetek, realizowanej w tym samym dniu, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się 5 (piąty) Dzień Roboczy lub inny wynikający z Szczegółowych Zasadach Działania KDPW
Dzień Wcześniejszego Wykupu	dzień, o którym mowa w poz. 4.9.1. IV części Prospektu – "Dokument ofertowy"
Dzień Wykupu	dzień, o którym mowa w poz. 4.7.2.1. IV części Prospektu – "Dokument ofertowy"
Emitent, Spółka	Marvipol Development S.A. z siedzibą w Warszawie
euro	jednostka monetarna Unii Europejskiej
Ewidencja	ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie
Firma Inwestycyjna	Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie
GPW	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie
Grupa, Grupa Emitenta	Emitent i jego Podmioty Zależne
Grupa Kapitałowa	Emitent i jego jednostki zależne w rozumieniu MSSF 10
GUS	Główny Urząd Statystyczny

Inwestor	Podmiot (osoba fizyczna, prawna lub jednostka nieposiadająca osobowości prawnej) zainteresowany nabyciem Obligacji, będący Inwestorem Indywidualnym lub Inwestorem Instytucjonalnym
Inwestor Indywidualny	podmiot zainteresowany nabyciem Obligacji nie będący Inwestorem Instytucjonalnym
Inwestor Instytucjonalny	podmiot, o którym mowa w art. 3 pkt 39b lit. a) – j) Ustawy o Obrocie
K.c., Kodeks cywilny	Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 1145 z późn. zm.)
K.p.c., Kodeks postępowania cywilnego	Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1460 z późn. zm.)
K.s.h., Kodeks Spółek Handlowych	Ustawa z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 505 z późn. zm.)
Kapitał Własny	oznacza sumę kapitału zakładowego, kapitału zapasowego, kapitału z aktualizacji wyceny, pozostałych kapitałów rezerwowych, zysku z lat ubiegłych, zysku netto oraz odpisów z zysku netto roku obrotowego, wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta, skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub skonsolidowanym kwartalnym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta
KDPW	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
KNF, Komisja	Komisja Nadzoru Finansowego
KRS	Krajowy Rejestr Sądowy
MSR	Międzynarodowe Standardy Rachunkowości
MSSF	Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związane z nimi interpretacje ogłoszone w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej
Należność Główna	kwota równa wartości nominalnej jednej Obligacji
NBP	Narodowy Bank Polski

Obligacje	obligacje emitowane przez Emitenta na podstawie Warunków Emisji
Obligatariusz	oznacza podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji, zaś po zarejestrowaniu Obligacji w Depozycie posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym lub w Rejestrze Sponsora Emisji
Odsetki, Oprocentowanie	oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 4.8.3 IV części Prospektu – "Dokument ofertowy"
Oferta	oferta publiczna Obligacji danej serii przeprowadzana w oparciu o Prospekt
Okres Odsetkowy	każdy następny po pierwszym Okresie Odsetkowym okres czasu, który rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem)
Ordynacja podatkowa	Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja Podatkowa (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1325 z późn. zm.)
Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii	ostateczne warunki emisji Obligacji danej serii, stanowiące część szczegółowych warunków oferty Obligacji danej serii; ustalone przez Emitenta, w formie zgodnej ze wzorem stanowiącym Załącznik nr 4 do Prospektu
Podmiot Zależny	oznacza podmiot w stosunku do którego Emitent jest spółką dominującą w rozumieniu art. 4 par. 1 pkt 4 ustawy z dnia 15 września 2000 roku Kodeks Spółek Handlowych
Podstawowe Warunki Emisji	warunki emisji obligacji zawarte w Załączniku nr 3 do Prospektu
POLSTR	(Polish Short Term Rate) oznacza indeks oparty o depozyty niezabezpieczone zawarte przez największe krajowe instytucje kredytowe z instytucjami kredytowymi i instytucjami finansowymi, którego administratorem w rozumieniu Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych będzie GPW Benchmark S.A;
Poz.	Pozycja

Prawo Dewizowe	ustawa z dnia 27 lipca 2002 r. Prawo dewizowe (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 160 z późn. zm.)
Prawo Restrukturyzacyjne	ustawa z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (tj. Dz.U. z 2020 r., poz. 814 z późn. zm.)
Prawo Upadłościowe	ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 1228)
Program Emisji Obligacji, Program	program emisji obligacji ustanowiony na podstawie uchwały zarządu Emitenta z dnia 21 stycznia 2025 r. w sprawie czwartego programu emisji obligacji publicznych, na podstawie której to uchwały Emitent ustanowił program emisji obligacji na okaziciela emitowanych w ramach programu emisji obligacji, w którym łączna kwota nominalna obligacji nie przekroczy 300.000.000,00 PLN
Prospekt	niniejszy prospekt podstawowy sporządzony przez Emitenta i zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w związku z ofertami publicznymi Obligacji w ramach Programu Emisji. Zatwierdzając prospekt KNF nie weryfikuje ani nie zatwierdza modelu biznesowego Emitenta, metod prowadzenia działalności gospodarczej oraz sposobu jej finansowania. W postępowaniu w sprawie zatwierdzenia prospektu ocenie nie podlega prawdziwość zawartych w tym prospekcie informacji ani poziom ryzyka związanego z prowadzoną przez emitenta działalnością oraz ryzyka inwestycyjnego związanego z nabyciem tych papierów wartościowych. Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdza Prospekt wyłącznie jako spełniający standardy kompletności, zrozumiałości i spójności nałożone rozporządzeniem (UE) 2017/1129, nie dotyczy to jednak ścisłości informacji zawartych w Prospekcie
PU	powierzchnia użytkowa (m ²)
PUM	powierzchnia użytkowa mieszkalna (m ²)
PUU	powierzchnia użytkowa usługowa (m ²)
Rachunek Obligacji	Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy
Rachunek Papierów Wartościowych	rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie
Rachunek Zbiorczy	rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie

Rada Nadzorcza	rada nadzorcza Emitenta
Raport Bieżący	raport bieżący, o którym mowa w załączniku nr 4 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu GPW
Regulacje KDPW	obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych
Rejestr Sponsora Emisji	o ile został przewidziany dla Obligacji danej serii prowadzony przez Firmę Inwestycyjną rejestr osób nabywających Obligacje w ramach Oferty
Rozporządzenie Delegowane	Rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2019/980 z dnia 14 marca 2019 r. uzupełniające rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 w odniesieniu do formatu, treści, weryfikacji i zatwierdzania prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym, i uchylające rozporządzenie Komisji (WE) nr 809/2004
Rozporządzenie MAR	Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku) oraz uchylające dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE
Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych	Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014
Rozporządzenie Prospektowe	Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE

S.A.	Spółka akcyjna
Sp. k.	Spółka komandytowa
Sp. z o.o.	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Sprawozdanie Finansowe	(i) sporządzone zgodnie z MSSF roczne jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta oraz skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Emitenta wraz z opinią biegłego rewidenta, (ii) sporządzone zgodnie z MSSF kwartalne i półroczne skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Emitenta (iii) sporządzone zgodnie z MSSF kwartalne i półroczne jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta
Statut	statut Emitenta
Stopa Bazowa	dla Obligacji o zmiennej stopie procentowej stopa bazowa wskazana w Ostatecznych Warunkach Danej Serii, mająca zastosowanie do obliczenia Odsetek
Stopa Procentowa	wartość wyrażona w procentach, na podstawie której następuje obliczenie wysokości odsetek
Strona Internetowa	Strona internetowa Emitenta znajdująca się pod adresem: www[.]marvipol[.]pl lub innym, który go zastąpi
Ustawa o Biegłych Rewidentach	Ustawa z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (tj. Dz. U. 2020, poz. 1415 z późn. zm.)
Ustawa o CIT, U.p.o.p.	Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 865 z późn. zm.)
Ustawa o Obligacjach	Ustawa z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 1208 z późn. zm.)
Ustawa o Obrocie, Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowym	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 89 z późn. zm.).
Ustawa o Ofercie, Ustawa o Ofercie Publiczne	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 2080 z późn. zm.)

Ustawa o PCC, U.p.c.c.	Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1406 z późn. zm.)
Ustawa o PIT, U.p.d.o.f.	Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 1387 z późn. zm.)
Ustawa o Rachunkowości	Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 217 z późn. zm.)
Walne Zgromadzenie	walne zgromadzenie Emitenta
Warunki Emisji	dla Obligacji danej serii – Podstawowe Warunki Emisji Obligacji oraz Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii
WIBOR	referencyjna wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym (ang. Warsaw Interbank Offered Rate)
Wskaźnik Dźwigni Finansowej	ma znaczenie nadane w punkcie 1.75 Podstawowych Warunków Emisji.
Zarząd	zarząd Emitenta
Zgromadzenie Obligatariuszy	oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Ustawą o Obligacjach
zł, PLN	złoty, prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej
Zadłużenie Finansowe	oznacza (i) wartość bilansową zobowiązań do zapłaty lub zwrotu pieniędzy (w tym kwoty głównej i odsetek) wynikających z umowy pożyczki, kredytu, wystawienia weksli i z innych tytułów prawnych o podobnym charakterze ekonomicznym (przy czym wyłączeniu podlegają weksle stanowiące zabezpieczenie umowy pożyczki, kredytu i innych umów mających na celu pozyskanie finansowania), z leasingu w rozumieniu przepisów Kodeksu Cywilnego, emisji obligacji lub innych papierów dłużnych o charakterze podobnym do obligacji lub weksli; (ii) wartość nominalną warunkowych (pozabilansowych) zobowiązań do zapłaty wynikających z udzielonego poręczenia, gwarancji lub przystąpienia do długu z wyłączeniem umów handlowych, umów kredytowych i innych umów mających na celu pozyskanie finansowania a zabezpieczanych w ten sposób; (iii) wartość zobowiązań pozabilansowych z tytułu rynkowej wyceny jakiejkolwiek transakcji pochodnej, która zabezpiecza Emitenta przed zmianami kursu walutowego, ceny lub stóp procentowych

	(przy czym dla potrzeb określenia wartości zadłużenia wynikającego z transakcji pochodnej będzie brana pod uwagę ujemna wartość wyceny); (iv) jakiekolwiek kwoty będące rezultatem zawartych umów lub transakcji (w tym nabycie z odroczoną datą płatności), które mają efekt tożsamy z zobowiązaniem do zapłaty lub zwrotu pieniędzy lub zadłużeniem z wyłączeniem zobowiązań z tytułu dostaw i usług (w tym wobec klientów) i przychodów przyszłych okresów; (v) wartość bieżącą przyszłych płatności z tytułu leasingu; oraz (vi) inne zobowiązania finansowe w rozumieniu MSSF 16;
Zadłużenie Finansowe Netto	oznacza Zadłużenie Finansowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta (bez podwójnego liczenia) pomniejszone o: (i) pozycje z tytułu dzierżawy gruntu/najmu nieruchomości oraz zobowiązań wynikających z opłat za użytkowanie wieczyste lub opłat z tytułu przekształcenia użytkowania wieczystego we własność definiowanych jako zobowiązania leasingowe zgodnie z MSSF 16 („Wyłączenie MSSF 16”) przy czym w zakres Wyłączenia MSSF 16 nie będą wchodziły zobowiązania z tytułu umów zawartych z klientami dotyczących realizacji projektów condo/aparthoteli w ramach umów dzierżawy związanej z inwestycją „Unique Apartments” lub inną o podobnym charakterze; oraz (ii) środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ile w tych umowach zapisano zobowiązanie do zapłaty przez Emitenta, Podmiot Zależny lub Powiązany stałego czynszu dzierżawy lub najmu (dla uniknięcia wątpliwości wyłączeniu podlegają te umowy, w których określono wartość czynszu zależną w całości od uzyskanych przychodów z podnajmu lub poddzierżawy); oraz (ii) środki pieniężne zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych w rozumieniu Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy;
Żądanie Wcześniejszego Wykupu	oznacza pisemne żądanie wykupu Obligacji złożone Emitentowi przez Obligatariusza w związku z wystąpieniem Przypadku Naruszenia

WYKAZ ODESŁAŃ

W niniejszym Prospekcie zostały zamieszczone następujące odesłania:

1) Do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Emitenta za okres od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r., które zostało przekazane do publicznej wiadomości w dniu 24 marca 2023 roku i są dostępne na stronie internetowej Emitenta:

https://marvipol.pl/wp-content/uploads/MVP_SA_SSF_FY_2022-1-1.zip

2) Do sprawozdania z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Emitenta za 2022 rok, które dostępne jest na stronie internetowej Emitenta:

https://marvipol.pl/wp-content/uploads/MVP_SA_SSF_FY_2022-1-1.zip

3) Do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Emitenta za okres od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r., które zostało przekazane do publicznej wiadomości w dniu 15 marca 2024 roku i są dostępne na stronie internetowej Emitenta:

<https://marvipol.pl/wp-content/uploads/Skonsolidowany-Raport-Roczny-2023.zip>

4) Do sprawozdania z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Emitenta za 2023 rok, które dostępne jest na stronie internetowej Emitenta:

<https://marvipol.pl/wp-content/uploads/Skonsolidowany-Raport-Roczny-2023.zip>

5) Do skonsolidowanego skróconego śródrocznego sprawozdania Grupy Kapitałowej Emitenta za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 r., które zostało przekazane do publicznej wiadomości w dniu 26 sierpnia 2024 roku i są dostępne na stronie internetowej Emitenta:

<https://marvipol.pl/wp-content/uploads/MVP-S.A.-Raport-finansowy-Q2-2024-final.pdf>

6) Do raportu z przeglądu skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Emitenta za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 r., które dostępne jest na Stronie Internetowej Emitenta jako część raportu półrocznego Grupy:

<https://marvipol.pl/wp-content/uploads/MVP-S.A.-Raport-finansowy-Q2-2024-final.pdf>

7) Do skonsolidowanego skróconego śródrocznego sprawozdania Grupy Kapitałowej Emitenta za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2024 r., które zostało przekazane do publicznej wiadomości w dniu 25 listopada 2024 roku i są dostępne na stronie internetowej Emitenta:

<https://marvipol.pl/wp-content/uploads/MVP-S.A.-Raport-finansowy-Q3-2024-final.pdf>

ZAŁĄCZNIKI

1. ZAŁĄCZNIK. STATUT EMITENTA

STATUT

Marvipol Development Spółki Akcyjnej

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Firma Spółki brzmi: Marvipol Development Spółka Akcyjna.

2. Spółka może używać następującego skrótu firmy: Marvipol Development S.A. W dalszych postanowieniach niniejszego Statutu Marvipol Development Spółka Akcyjna określana jest jako „Spółka”.

§ 2. Siedzibą Spółki jest m. st. Warszawa.

§ 3. 1. Spółka działa na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej i za granicą.

2. Spółka może tworzyć oddziały i uczestniczyć w innych spółkach na terenie Rzeczypospolitej Polskiej i za granicą.

§ 4.1. Czas trwania Spółki jest nieoznaczony

2. Założycielami Spółki są:

- MARVIPOL Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie,

- KSIĄŻEK HOLDING Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie,

PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

§ 5. Przedmiotem działalności Spółki jest:

1) 28.11.Z – Produkcja silników i turbin, z wyłączeniem silników lotniczych, samochodowych i motocyklowych;

2) 28.29.Z – Produkcja pozostałych maszyn ogólnego przeznaczenia, gdzie indziej niesklasyfikowana;

3) 28.92.Z – Produkcja maszyn dla górnictwa i do wydobywania oraz budownictwa;

4) 28.99.Z – Produkcja pozostałych maszyn specjalnego przeznaczenia, gdzie indziej niesklasyfikowana;

5) 29.10.A – Produkcja silników do pojazdów samochodowych (z wyłączeniem motocykli) oraz do ciągników rolniczych;

- 6) 29.10.B – *Produkcja samochodów osobowych;*
- 7) 29.10.C – *Produkcja autobusów;*
- 8) 29.10.D – *Produkcja pojazdów samochodowych przeznaczonych do przewozu towarów;*
- 9) 29.10.E – *Produkcja pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli;*
- 10) 29.20.Z – *Produkcja nadwozi do pojazdów silnikowych; produkcja przyczep i naczep;*
- 11) 29.31.Z – *Produkcja wyposażenia elektrycznego i elektronicznego do pojazdów silnikowych;*
- 12) 29.32.Z – *Produkcja pozostałych części i akcesoriów do pojazdów silnikowych, z wyłączeniem motocykli;*
- 13) 30.99.Z – *Produkcja pozostałego sprzętu transportowego, gdzie indziej niesklasyfikowana;*
- 14) 31.09.Z – *Produkcja pozostałych mebli;*
- 15) 33.11.Z – *Naprawa i konserwacja metalowych wyrobów gotowych;*
- 16) 33.12.Z – *Naprawa i konserwacja maszyn;*
- 17) 33.13.Z – *Naprawa i konserwacja urządzeń elektronicznych i optycznych;*
- 18) 33.14.Z – *Naprawa i konserwacja urządzeń elektrycznych;*
- 19) 33.17.Z – *Naprawa i konserwacja pozostałego sprzętu transportowego;*
- 20) 33.19.Z – *Naprawa i konserwacja pozostałego sprzętu i wyposażenia;*
- 21) 33.20.Z – *Instalowanie maszyn przemysłowych, sprzętu i wyposażenia;*
- 22) 41.10.Z – *Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków;*
- 23) 41.20.Z – *Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych;*
- 24) 42.11.Z – *Roboty związane z budową dróg i autostrad;*
- 25) 42.12.Z – *Roboty związane z budową dróg szynowych i kolei podziemnej;*
- 26) 42.13.Z – *Roboty związane z budową mostów i tuneli;*
- 27) 42.21.Z – *Roboty związane z budową rurociągów przesyłowych i sieci rozdzielczych;*
- 28) 42.22.Z – *Roboty związane z budową linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych;*
- 29) 42.91.Z – *Roboty związane z budową obiektów inżynierii wodnej;*
- 30) 42.99.Z – *Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, gdzie indziej niesklasyfikowane;*

- 31) 43.11.Z – *Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych;*
- 32) 43.12.Z – *Przygotowanie terenu pod budowę;*
- 33) 43.13.Z – *Wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno-inżynierskich;*
- 34) 43.21.Z – *Wykonywanie instalacji elektrycznych;*
- 35) 43.22.Z – *Wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych;*
- 36) 43.29.Z – *Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych;*
- 37) 43.31.Z – *Tynkowanie;*
- 38) 43.32.Z – *Zakładanie stolarki budowlanej;*
- 39) 43.33.Z – *Posadzkarstwo; tapetowanie i oblicowywanie ścian;*
- 40) 43.34.Z – *Malowanie i szklenie;*
- 41) 43.39.Z – *Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych;*
- 42) 43.91.Z – *Wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych;*
- 43) 43.99.Z – *Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane;*
- 44) 45.11.Z – *Sprzedaż hurtowa i detaliczna samochodów osobowych i furgonetek;*
- 45) 45.19.Z – *Sprzedaż hurtowa i detaliczna pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli;*
- 46) 45.20.Z – *Konserwacja i naprawa pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli;*
- 47) 45.31.Z – *Sprzedaż hurtowa części i akcesoriów do pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli;*
- 48) 45.32.Z – *Sprzedaż detaliczna części i akcesoriów do pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli;*
- 49) 45.40.Z – *Sprzedaż hurtowa i detaliczna motocykli, ich naprawa i konserwacja oraz sprzedaż hurtowa i detaliczna części i akcesoriów do nich;*
- 50) 46.18.Z – *Działalność agentów specjalizujących się w sprzedaży pozostałych określonych towarów;*
- 51) 46.19.Z – *Działalność agentów zajmujących się sprzedażą towarów różnego rodzaju*
- 52) 46.44.Z – *Sprzedaż hurtowa wyrobów porcelanowych, ceramicznych i szklanych oraz środków czyszczących;*

- 53) 46.49.Z – Sprzedaż hurtowa pozostałych artykułów użytku domowego;
- 54) 46.72.Z – Sprzedaż hurtowa metali i rud metali;
- 55) 46.73.Z – Sprzedaż hurtowa drewna, materiałów budowlanych i wyposażenia sanitarnego;
- 56) 46.74.Z – Sprzedaż hurtowa wyrobów metalowych, oraz sprzętu i dodatkowego wyposażenia hydraulicznego i grzejnego;
- 57) 46.75.Z – Sprzedaż hurtowa wyrobów chemicznych;
- 58) 46.76.Z – Sprzedaż hurtowa pozostałych półproduktów;
- 59) 46.90.Z – Sprzedaż hurtowa niewyspecjalizowana;
- 60) 47.11.Z – Sprzedaż detaliczna prowadzona w niewyspecjalizowanych sklepach z przewagą żywności, napojów i wyrobów tytoniowych;
- 61) 47.19.Z – Pozostała sprzedaż detaliczna prowadzona w niewyspecjalizowanych sklepach;
- 62) 47.41.Z – Sprzedaż detaliczna komputerów, urządzeń peryferyjnych i oprogramowania prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach;
- 63) 47.42.Z – Sprzedaż detaliczna sprzętu telekomunikacyjnego prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach;
- 64) 47.43.Z – Sprzedaż detaliczna sprzętu audiowizualnego prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach;
- 65) 47.52.Z – Sprzedaż detaliczna drobnych wyrobów metalowych, farb i szkła prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach;
- 66) 47.53.Z – Sprzedaż detaliczna dywanów, chodników i innych pokryć podłogowych oraz pokryć ściennych prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach;
- 67) 47.54.Z – Sprzedaż detaliczna elektrycznego sprzętu gospodarstwa domowego prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach;
- 68) 47.59.Z – Sprzedaż detaliczna mebli, sprzętu oświetleniowego i pozostałych artykułów użytku domowego prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach;
- 69) 47.63.Z – Sprzedaż detaliczna nagrań dźwiękowych i audiowizualnych prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach;
- 70) 47.71.Z – Sprzedaż detaliczna odzieży prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach;
- 71) 47.75.Z – Sprzedaż detaliczna kosmetyków i artykułów toaletowych prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach;

- 72) 47.77.Z – Sprzedaż detaliczna zegarków, zegarów oraz biżuterii prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach;
- 73) 47.91.Z – Sprzedaż detaliczna prowadzona przez domy sprzedaży wysyłkowej lub Internet;
- 74) 47.99.Z – Pozostała sprzedaż detaliczna prowadzona poza siecią sklepową, straganami i targowiskami;
- 75) 49.31.Z – Transport lądowy pasażerski, miejski i podmiejski;
- 76) 49.32.Z – Działalność taksówek osobowych;
- 77) 49.39.Z – Pozostały transport lądowy pasażerski, gdzie indziej niesklasyfikowany;
- 78) 49.41.Z – Transport drogowy towarów;
- 79) 49.42.Z – Działalność usługowa związana z przeprowadzkami;
- 80) 52.10.A – Magazynowanie i przechowywanie paliw gazowych;
- 81) 52.10.B – Magazynowanie i przechowywanie pozostałych towarów;
- 82) 52.21.Z – Działalność usługowa wspomagająca transport lądowy;
- 83) 52.24.A – Przeładunek towarów w portach morskich;
- 84) 52.24.B – Przeładunek towarów w portach śródlądowych;
- 85) 52.24.C – Przeładunek towarów w pozostałych punktach przeładunkowych;
- 86) 52.29.A – Działalność morskich agencji transportowych;
- 87) 52.29.B – Działalność śródlądowych agencji transportowych;
- 88) 52.29.C – Działalność pozostałych agencji transportowych;
- 89) 53.20.Z – Pozostała działalność pocztowa i kurierska;
- 90) 55.10.Z – Hotele i podobne obiekty zakwaterowania;
- 91) 55.20.Z – Obiekty noclegowe turystyczne i miejsca krótkotrwałego zakwaterowania;
- 92) 55.30.Z – Pola kempingowe (włączając pola dla pojazdów kempingowych) i pola namiotowe;
- 93) 55.90.Z – Pozostałe zakwaterowanie;
- 94) 56.10.A – Restauracje i inne stałe placówki gastronomiczne;
- 95) 56.10.B – Ruchome placówki gastronomiczne;
- 96) 56.21.Z – Przygotowywanie i dostarczanie żywności dla odbiorców zewnętrznych (katering);

- 97) 56.29.Z – Pozostała usługowa działalność gastronomiczna;
- 98) 56.30.Z – Przygotowywanie i podawanie napojów;
- 99) 58.19.Z – Pozostała działalność wydawnicza;
- 100) 58.21.Z – Działalność wydawnicza w zakresie gier komputerowych;
- 101) 58.29.Z – Działalność wydawnicza w zakresie pozostałego oprogramowania;
- 102) 62.01.Z – Działalność związana z oprogramowaniem;
- 103) 62.02.Z – Działalność związana z doradztwem w zakresie informatyki;
- 104) 62.03.Z – Działalność związana z zarządzaniem urządzeniami informatycznymi;
- 105) 62.09.Z – Pozostała działalność usługowa w zakresie technologii informatycznych i komputerowych;
- 106) 63.11.Z – Przetwarzanie danych; zarządzanie stronami internetowymi (hosting) i podobna działalność;
- 107) 63.12.Z – Działalność portali internetowych;
- 108) 63.99.Z – Pozostała działalność usługowa w zakresie informacji, gdzie indziej niesklasyfikowana;
- 109) 64.19.Z – Pozostałe pośrednictwo pieniężne;
- 110) 64.20.Z – Działalność holdingów finansowych;
- 111) 64.30.Z – Działalność trustów, funduszy i podobnych instytucji finansowych;
- 112) 64.91.Z – Leasing finansowy;
- 113) 64.92.Z – Pozostałe formy udzielania kredytów;
- 114) 64.99.Z – Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych;
- 115) 66.11.Z – Zarządzanie rynkami finansowymi;
- 116) 66.12.Z – Działalność maklerska związana z rynkiem papierów wartościowych i towarów giełdowych;
- 117) 66.19.Z – Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych;
- 118) 66.21.Z – Działalność związana z oceną ryzyka i szacowaniem poniesionych strat;
- 119) 66.22.Z – Działalność agentów i brokerów ubezpieczeniowych;

- 120) 66.29.Z – Pozostała działalność wspomagająca ubezpieczenia i fundusze emerytalne;
- 121) 66.30.Z – Działalność związana z zarządzaniem funduszami;
- 122) 68.10.Z – Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;
- 123) 68.20.Z – Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi;
- 124) 68.31.Z – Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami;
- 125) 68.32.Z – Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie;
- 126) 69.10.Z – Działalność prawnicza;
- 127) 69.20.Z – Działalność rachunkowo-księgowa; doradztwo podatkowe;
- 128) 70.10.Z – Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych;
- 129) 70.21.Z – Stosunki międzyludzkie (public relations) i komunikacja;
- 130) 70.22.Z – Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania;
- 131) 71.11.Z – Działalność w zakresie architektury;
- 132) 71.12.Z – Działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne;
- 133) 71.20.B – Pozostałe badania i analizy techniczne;
- 134) 72.19.Z – Badania naukowe i prace rozwojowe w dziedzinie pozostałych nauk przyrodniczych i technicznych;
- 135) 73.11.Z – Działalność agencji reklamowych;
- 136) 73.12.A – Pośrednictwo w sprzedaży czasu i miejsca na cele reklamowe w radio i telewizji;
- 137) 73.12.B – Pośrednictwo w sprzedaży miejsca na cele reklamowe w mediach drukowanych;
- 138) 73.12.C – Pośrednictwo w sprzedaży miejsca na cele reklamowe w mediach elektronicznych (Internet);
- 139) 73.12.D – Pośrednictwo w sprzedaży miejsca na cele reklamowe w pozostałych mediach;
- 140) 73.20.Z – Badanie rynku i opinii publicznej;
- 141) 74.10.Z – Działalność w zakresie specjalistycznego projektowania;
- 142) 74.20.Z – Działalność fotograficzna;
- 143) 74.30.Z – Działalność związana z tłumaczeniami;

- 144) 74.90.Z – Pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej niesklasyfikowana;
- 145) 77.11.Z – Wynajem i dzierżawa samochodów osobowych i furgonetek;
- 146) 77.12.Z – Wynajem i dzierżawa pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli;
- 147) 77.21.Z – Wypożyczanie i dzierżawa sprzętu rekreacyjnego i sportowego;
- 148) 77.29.Z – Wypożyczanie i dzierżawa pozostałych artykułów użytku osobistego i domowego;
- 149) 77.31.Z – Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń rolniczych;
- 150) 77.32.Z – Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń budowlanych;
- 151) 77.33.Z – Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń biurowych, włączając komputery;
- 152) 77.34.Z – Wynajem i dzierżawa środków transportu wodnego;
- 153) 77.35.Z – Wynajem i dzierżawa środków transportu lotniczego;
- 154) 77.39.Z – Wynajem i dzierżawa pozostałych maszyn, urządzeń oraz dóbr materialnych, gdzie indziej niesklasyfikowanych;
- 155) 77.40.Z – Dzierżawa własności intelektualnej i podobnych produktów, z wyłączeniem prac chronionych prawem autorskim;
- 156) 78.10.Z – Działalność związana z wyszukiwaniem miejsc pracy i pozyskiwaniem pracowników;
- 157) 78.20.Z – Działalność agencji pracy tymczasowej;
- 158) 78.30.Z – Pozostała działalność związana z udostępnianiem pracowników;
- 159) 79.11.A – Działalność agentów turystycznych;
- 160) 79.11.B – Działalność pośredników turystycznych;
- 161) 79.12.Z – Działalność organizatorów turystyki;
- 162) 79.90.A – Działalność pilotów wycieczek i przewodników turystycznych;
- 163) 79.90.B – Działalność w zakresie informacji turystycznej;
- 164) 79.90.C – Pozostała działalność usługowa w zakresie rezerwacji, gdzie indziej niesklasyfikowana;
- 165) 80.10.Z – Działalność ochroniarska, z wyłączeniem obsługi systemów bezpieczeństwa;
- 166) 80.20.Z – Działalność ochroniarska w zakresie obsługi systemów bezpieczeństwa;
- 167) 81.10.Z – Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach;

- 168) 81.21.Z – *Niespecjalistyczne sprzątnie budynków i obiektów przemysłowych;*
- 169) 81.22.Z – *Specjalistyczne sprzątnie budynków i obiektów przemysłowych;*
- 170) 81.29.Z – *Pozostałe sprzątnie;*
- 171) 81.30.Z – *Działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni;*
- 172) 82.11.Z – *Działalność usługowa związana z administracyjną obsługą biura;*
- 173) 82.19.Z – *Wykonywanie fotokopii, przygotowywanie dokumentów i pozostała specjalistyczna działalność wspomagająca prowadzenie biura;*
- 174) 82.20.Z – *Działalność centrów telefonicznych (call center);*
- 175) 82.30.Z – *Działalność związana z organizacją targów, wystaw i kongresów;*
- 176) 82.91.Z – *Działalność świadczona przez agencje inkasa i biura kredytowe;*
- 177) 82.92.Z – *Działalność związana z pakowaniem;*
- 178) 82.99.Z – *Pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej, gdzie indziej niesklasyfikowana;*
- 179) 85.59.B – *Pozostałe pozaszkolne formy edukacji, gdzie indziej niesklasyfikowane;*
- 180) 85.60.Z – *Działalność wspomagająca edukację;*
- 181) 86.10.Z – *Działalność szpitali;*
- 182) 86.21.Z – *Praktyka lekarska ogólna;*
- 183) 86.22.Z – *Praktyka lekarska specjalistyczna;*
- 184) 86.23.Z – *Praktyka lekarska dentystyczna;*
- 185) 86.90.A – *Działalność fizjoterapeutyczna;*
- 186) 86.90.B – *Działalność pogotowia ratunkowego;*
- 187) 86.90.C – *Praktyka pielęgniarek i położnych;*
- 188) 86.90.D – *Działalność paramedyczna;*
- 189) 86.90.E – *Pozostała działalność w zakresie opieki zdrowotnej, gdzie indziej niesklasyfikowana;*
- 190) 87.10.Z – *Pomoc społeczna z zakwaterowaniem zapewniająca opiekę pielęgniarzką;*
- 191) 87.20.Z – *Pomoc społeczna z zakwaterowaniem dla osób z zaburzeniami psychicznymi;*
- 192) 87.30.Z – *Pomoc społeczna z zakwaterowaniem dla osób w podeszłym wieku i osób niepełnosprawnych;*

- 193) 87.90.Z – Pozostała pomoc społeczna z zakwaterowaniem;
- 194) 88.10.Z – Pomoc społeczna bez zakwaterowania dla osób w podeszłym wieku i osób niepełnosprawnych;
- 195) 88.91.Z – Opieka dzienna nad dziećmi;
- 196) 88.99.Z – Pozostała pomoc społeczna bez zakwaterowania, gdzie indziej niesklasyfikowana;
- 197) 94.11.Z – Działalność organizacji komercyjnych i pracodawców;
- 198) 94.12.Z – Działalność organizacji profesjonalnych;
- 199) 94.99.Z – Działalność pozostałych organizacji członkowskich, gdzie indziej niesklasyfikowana;
- 200) 95.11.Z – Naprawa i konserwacja komputerów i urządzeń peryferyjnych;
- 201) 95.12.Z – Naprawa i konserwacja sprzętu (tele)komunikacyjnego;
- 202) 95.24.Z – Naprawa i konserwacja mebli i wyposażenia domowego;
- 203) 96.09.Z – Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana;

Jeżeli podjęcie działalności w wyżej określonym zakresie wymaga zezwoleń, bądź koncesji Spółka podejmie działalność w tym przedmiocie po uzyskaniu stosownych zezwoleń bądź koncesji.

KAPITAŁ ZAKŁADOWY

§ 6.1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi czterdzieści jeden milionów sześćset pięćdziesiąt dwa tysiące osiemset pięćdziesiąt dwa (41.652.852,00) złote i dzieli się na:

- *sto tysięcy (100.000) akcji na okaziciela serii A o wartości nominalnej jeden złoty (1,00 zł) każda akcja,*
- *jeden tysiąc (1.000) akcji na okaziciela serii B o wartości nominalnej jeden złoty (1,00 zł) każda akcja.*
- *czterdzieści jeden milionów pięćset pięćdziesiąt jeden tysięcy osiemset pięćdziesiąt dwie (41.551.852) akcje na okaziciela serii C o wartości nominalnej jeden złoty (1,00 zł) każda akcja.*

2. Kapitał zakładowy Spółki został w całości pokryty przed zarejestrowaniem Spółki.

3. Osobiste uprawnienia spółki Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie opisane w Statucie: (1) do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Zarządu, (2) do powierzania funkcji Prezesa Zarządu i Wiceprezesa Zarządu, (3) do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Rady Nadzorczej lub (4) do powierzania funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej przez spółkę Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie trwają tak długo jak spółka Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie jest uprawniona do wykonywania praw z akcji reprezentujących co najmniej 33,34% kapitału zakładowego Spółki.

§ 7. Wszystkie akcje Spółki są akcjami zwykłymi, z którymi nie wiążą się żadne szczególne przywileje.

Na wniosek Akcjonariusza, Zarząd Spółki zamieni akcje na okaziciela tego Akcjonariusza na akcje imienne lub odwrotnie, za wyjątkiem akcji na okaziciela dopuszczonych lub wprowadzonych do obrotu na rynku zorganizowanym (tj. za wyjątkiem zarówno akcji wprowadzonych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu, jak również akcji dopuszczonych lub wprowadzonych do obrotu na rynku regulowanym), które nie mogą być zamieniane na akcje imienne.

Akcje są zbywalne.

§ 8. 1. Kapitał zakładowy może zostać podwyższony poprzez emisję nowych akcji lub poprzez podwyższenie wartości nominalnej dotychczasowych akcji. Podwyższenie kapitału zakładowego może być dokonane dopiero po całkowitym wpłaceniu dziewięciu dziesiątych dotychczasowego kapitału zakładowego, chyba że następuje łączenie się spółek.

2. Z zastrzeżeniem emisji akcji w ramach kapitału docelowego, o którym mowa w § 9 Statutu, każda nowa emisja akcji wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.

3. Akcjonariusze mają prawo pierwszeństwa do objęcia nowo emitowanych akcji, chyba że Walne Zgromadzenie postanowi inaczej w uchwale podjętej większością czterech piątych głosów oddanych lub następuje wyłączenie prawa poboru w trybie § 9 ust. 4 Statutu.

4. Z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, kapitał zakładowy może zostać podwyższony poprzez przeniesienie środków własnych Spółki zgromadzonych w kapitale zapasowym lub rezerwowym albo w drodze wydania akcjonariuszom nowych akcji w miejsce należnej im dywidendy.

5. Nowe akcje na okaziciela, które będą zdematerializowane, w rozumieniu obowiązujących przepisów prawa, będą uczestniczyć w dywidendzie według następujących zasad - akcje, które zostaną zapisane po raz pierwszy na rachunku papierów wartościowych:

- a) najpóźniej w dniu dywidendy ustalonym w uchwale Walnego Zgromadzenia Spółki w sprawie podziału zysku, będą uczestniczyć w dywidendzie poczynszy od zysku Spółki za poprzedni rok obrotowy, to znaczy od dnia 1 stycznia roku obrotowego poprzedzającego bezpośrednio rok obrotowy, w którym akcje te zostały zapisane po raz pierwszy na rachunku papierów wartościowych;*
- b) w dniu przypadającym po dniu dywidendy ustalonym w uchwale Walnego Zgromadzenia Spółki, o której mowa w pkt a), będą uczestniczyć w dywidendzie poczynszy od zysku Spółki za rok obrotowy, w którym akcje te zostały zapisane po raz pierwszy na rachunku papierów wartościowych, to znaczy od dnia 1 stycznia tego roku obrotowego.*

6. Spółka może emitować obligacje, w tym także obligacje zamienne oraz obligacje z prawem pierwszeństwa. Spółka może emitować warranty subskrypcyjne.

§ 9. 1. Zarząd Spółki jest upoważniony do podwyższania w okresie do dnia 25 listopada 2017r. kapitału zakładowego o kwotę 75.000,00 (siedemdziesiąt pięć tysięcy) złotych – stanowiącą kapitał

docelowo, w drodze jednego lub kilku podwyższeń kapitału zakładowego w granicach określonego powyżej kapitału docelowego, przy czym akcje emitowane w ramach takiego podwyższenia mogą być obejmowane w zamian za wkłady pieniężne lub niepieniężne.

2. Upoważnienie Zarządu do podwyższania kapitału zakładowego oraz do emitowania nowych akcji w ramach kapitału docelowego wygasa z dniem 25 listopada 2017 r.

3. O ile przepisy obowiązującego prawa nie stanowią inaczej, Zarząd decyduje o wszystkich sprawach związanych z podwyższeniem kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego, w szczególności Zarząd jest upoważniony do:

a) określania w drodze Uchwały warunków każdego podwyższenia kapitału zakładowego oraz emisji i subskrypcji nowych akcji,

b) z zastrzeżeniem § 21 ust. 2 pkt i) Statutu, zawierania umów o subemisję inwestycyjną lub subemisję usługową, lub innych umów zabezpieczających powodzenie emisji akcji,

c) podejmowania Uchwał oraz innych działań w przedmiocie dematerializacji akcji oraz zawierania umów z Krajowym Depozytem (w rozumieniu Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi) o rejestrację akcji Spółki,

d) podejmowania Uchwał oraz innych działań w przedmiocie emisji akcji w drodze oferty publicznej lub ubiegania się o dopuszczenie akcji do obrotu na rynku regulowanym.

4. Za zgodą Rady Nadzorczej Zarząd, działając na podstawie upoważnienia, o którym mowa w ust. 1 powyżej, może pozbawić w całości lub w części prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy co do akcji nowych emisji dokonywanych w ramach kapitału docelowego, o którym mowa w ust. 1.

5. Uchwała Zarządu w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego wymaga formy aktu notarialnego.

6. Upoważnienie do podwyższenia kapitału zakładowego, o którym mowa w ust. 1, obejmuje możliwość emitowania warrantów subskrypcyjnych z terminem wykonania prawa zapisu upływającym nie później niż z końcem wskazanego tam okresu. Upoważnienie Zarządu do wyłączenia prawa poboru za zgodą Rady Nadzorczej, o którym mowa w ustępie 4, obejmuje także wyłączenie prawa poboru warrantów subskrypcyjnych.

§ 10. 1. Akcje mogą zostać umorzone dobrowolnie na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia, za zgodą akcjonariusza, którego umorzenie ma dotyczyć (umorzenie dobrowolne).

2. Uchwała Walnego Zgromadzenia o umorzeniu akcji określa sposób umorzenia i warunki umorzenia akcji, a w szczególności podstawę prawną umorzenia, wysokość wynagrodzenia przysługującego akcjonariuszowi akcji umorzonych bądź uzasadnienie umorzenia akcji bez wynagrodzenia (za zgodą danego akcjonariusza) oraz sposób obniżenia kapitału zakładowego.

3. W przypadku wyemitowania akcji imiennych Spółka może zlecić prowadzenie księgi akcyjnej bankowi lub firmie inwestycyjnej w Rzeczypospolitej Polskiej.

4. Akcjonariuszom nie wolno pobierać odsetek od wniesionych wkładów, jak również od posiadanych akcji.

WŁADZE SPÓŁKI

§ 11. Organami Spółki są:

- a) Zarząd,
- b) Rada Nadzorcza,
- c) Walne Zgromadzenie.

ZARZĄD

§ 12. 1. W skład Zarządu Spółki wchodzi od jednej do siedmiu osób. W przypadku Zarządu jednoosobowego Zarząd składa się z Prezesa Zarządu, natomiast w przypadku Zarządu wieloosobowego Zarząd składa się z Prezesa Zarządu, Wiceprezesów Zarządu i/albo Członków Zarządu.

2. Z zastrzeżeniem § 6 ust. 3 Statutu Spółki, spółce Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania czterech członków Zarządu. Członkom Zarządu powołanym przez spółkę Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie spółka Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie może powierzyć pełnienie funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesów Zarządu. Uprawnienia te są wykonywane w drodze doręczanego Spółce pisemnego oświadczenia o powołaniu lub odwołaniu danego członka Zarządu, czy też powierzeniu lub zwolnieniu z funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu. W przypadku powołania w skład Zarządu Spółki lub powierzenia funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu, do oświadczenia, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, należy załączyć oświadczenie o wyrażeniu przez daną osobę zgody na powołanie w skład Zarządu oraz, odpowiednio, pełnienie funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu. Jeśli spółka Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie nie powierzy funkcji Prezesa Zarządu w terminie jednego miesiąca od zajścia zdarzenia powodującego konieczność dokonania wyboru, czy też przed tym terminem jednego miesiąca od zajścia zdarzenia powodującego konieczność dokonania wyboru lub powierzenia funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu spółka Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie złoży oświadczenie o niekorzystaniu z uprawnienia do powoływania członka lub członków Zarządu lub powierzeniu funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu, wówczas powierzenia funkcji Prezesa Zarządu lub powołania nowego członka Zarządu i powierzenia mu funkcji Prezesa Zarządu może dokonać Rada Nadzorcza. Uprawnienie Rady Nadzorczej, o którym mowa w zdaniu poprzednim, nie dotyczy powoływania innych członków Zarządu niż członek Zarządu, któremu powierzona będzie funkcja Prezesa Zarządu. W przypadku wygaśnięcia przysługujących spółce Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie wskazanych w § 6 ust. 3 Statutu Spółki uprawnień osobistych do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Zarządu Spółki oraz powierzenia funkcji Prezesa Zarządu i/lub Wiceprezesa Zarządu, Rada Nadzorcza Spółki powołuje i

odwołuje wszystkich członków Zarządu Spółki, a także powierza funkcje Prezesa Zarządu i/lub Wiceprezesa Zarządu.

3. Niezależnie od postanowień § 12 ust. 2 Statutu, pozostałych członków Zarządu Spółki w liczbie od jednego do trzech Członków Zarządu może powołać i odwołać Rada Nadzorcza, przy czym powołanym przez Radę Nadzorczą Członkom Zarządu Rada Nadzorcza może powierzyć pełnienie funkcji Wiceprezesów Zarządu.

4. Kadencja każdego członka Zarządu wynosi 2 lata.

5. Regulamin Zarządu Spółki uchwała Rada Nadzorcza. Regulamin jest jawny i ogólnie dostępny.

6. Do zakresu działania Zarządu należą wszelkie sprawy Spółki nie zastrzeżone wyraźnie do kompetencji Walnego Zgromadzenia albo Rady Nadzorczej.

§ 13. 1. Zarząd pod przewodnictwem Prezesa zarządza majątkiem i sprawami Spółki i reprezentuje ją na zewnątrz. Zarząd kierując się interesem Spółki określa strategię i główne cele działania Spółki i przedkłada je Radzie Nadzorczej, po czym jest odpowiedzialny za ich wdrożenie i realizację. Zarząd dba o efektywność i przejrzystość systemu zarządzania Spółką oraz prowadzenie jej spraw zgodnie z przepisami prawa.

2. Uchwały Zarządu zapadają zwykłą większością głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu.

3. Zarząd może podejmować uchwały również w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumienia się na odległość. Uchwała jest ważna, gdy wszyscy członkowie Zarządu zostali powiadomieni o treści projektu uchwały.

4. Do kompetencji Prezesa Zarządu należy bieżące kierowanie i koordynowanie prac Zarządu, ogólny nadzór na terminowością prowadzenia spraw przez Zarząd, bieżący przydział zadań do realizacji dla innych członków Zarządu, rozstrzyganie ewentualnych sporów kompetencyjnych pomiędzy innymi członkami Zarządu. Oprócz prowadzenia spraw wynikających z podziału obowiązków w Zarządzie, Prezes Zarządu ma prawo każdorazowej kontroli każdej sprawy znajdującej się w kompetencjach Zarządu. Prezes Zarządu zatwierdza plan pracy Zarządu, zwołuje i ustala porządek obrad posiedzeń, kierując się w szczególności wnioskami członków Zarządu, przewodniczy posiedzeniom Zarządu.

§ 14.1 Do składania oświadczeń w imieniu Spółki uprawniony jest Prezes Zarządu samodzielnie albo Wiceprezes Zarządu łącznie z Wiceprezesem Zarządu lub członkiem Zarządu lub prokurentem, albo dwóch członków Zarządu łącznie albo jeden członek Zarządu łącznie z prokurentem.

14.2. Powołanie prokurenta wymaga zgody wszystkich członków Zarządu. Odwołać prokurę może każdy członek Zarządu.

§ 15. 1. Umowy o pracę i inne umowy z członkami Zarządu zawiera w imieniu Spółki pełnomocnik powołany przez Walne Zgromadzenie lub Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny wskazany przez Radę Nadzorczą jej członek, na podstawie uchwały Rady Nadzorczej zawierającej, w przypadku umowy o pracę, co najmniej zasady wynagradzania i istotne warunki zatrudnienia danego członka

Zarządu. Na podstawie stosownych uchwał Rady Nadzorczej Przewodniczący lub inny wskazany przez Radę Nadzorczą jej członek dokonuje innych czynności związanych ze stosunkiem pracy i innymi umowami zawartymi z członkami Zarządu.

2. Rada Nadzorcza może uchwalić regulamin wynagradzania członków Zarządu.

3. W sporach Spółki z członkami Zarządu Spółkę reprezentuje Rada Nadzorcza lub pełnomocnik powołany uchwałą Walnego Zgromadzenia.

§ 16. 1. Członek Zarządu może zajmować się interesami konkurencyjnymi jedynie za zgodą Spółki wyrażoną przez Radę Nadzorczą.

2. W przypadku sprzeczności interesów Spółki z interesami członka Zarządu, jego współmałżonka, krewnych i powinowatych do drugiego stopnia oraz osób, z którymi jest powiązany osobiście, członek Zarządu powinien Zarząd o tym fakcie poinformować i wstrzymać się od udziału w rozstrzyganiu takich spraw oraz może żądać zaznaczenia tego w protokole.

RADA NADZORCZA

§ 17. 1. Rada Nadzorcza Spółki liczy od pięciu do siedmiu osób. O liczbie członków Rady Nadzorczej decyduje – z zastrzeżeniem § 17 ust. 3 – Walne Zgromadzenie w drodze uchwały.

2. Kadencja członka Rady Nadzorczej wynosi trzy lata. Członek Rady Nadzorczej nie powinien rezygnować z pełnienia tej funkcji w trakcie kadencji, jeżeli mogłoby to uniemożliwić działanie Rady lub utrudnić terminowe podjęcie istotnej uchwały.

3. Z zastrzeżeniem § 6 ust. 3 Statutu spółce Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania członków Rady Nadzorczej w następującej liczbie:

- a) w przypadku pięcioosobowej Rady Nadzorczej spółce Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przysługuje uprawnienie osobiste do powoływania i odwoływania trzech Członków Rady Nadzorczej, oraz do powierzania członkowi Rady funkcji Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, natomiast
- b) w przypadku sześćoosobowej i siedmioosobowej Rady Nadzorczej Spółce Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przysługuje uprawnienie do powoływania i odwoływania czterech Członków Rady Nadzorczej oraz do powierzania członkowi Rady funkcji Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej.

Uprawnienia te są wykonywane w drodze doręczanego Spółce pisemnego oświadczenia o powołaniu lub odwołaniu danego członka Rady Nadzorczej, czy też powierzeniu lub zwolnieniu z funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej albo Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej. W przypadku powołania do oświadczenia, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, należy załączyć oświadczenie o wyrażeniu przez daną osobę zgody na powołanie w skład Rady Nadzorczej oraz, odpowiednio, o wyrażeniu zgody na pełnienie funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej albo Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej. Jeśli spółka Książek Holding Spółka z ograniczoną

odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie nie powoła odpowiedniej liczby członków Rady Nadzorczej czy też nie powierzy funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej lub Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej w terminie jednego miesiąca od zajścia zdarzenia powodującego konieczność dokonania wyboru, czy też przed tym terminem jednego miesiąca od zajścia zdarzenia powodującego konieczność dokonania wyboru członka Rady Nadzorczej lub powierzenia funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej lub Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej spółka Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością złoży oświadczenie o niekorzystaniu z uprawnienia do powoływania członka lub członków Rady Nadzorczej lub powierzenia funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej lub Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, wówczas wyboru członka Rady Nadzorczej lub powierzenia funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej lub Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej może dokonać Walne Zgromadzenie. W przypadku wygaśnięcia przysługujących spółce Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie wskazanych w § 6 ust. 3 Statutu Spółki uprawnień osobistych do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Rady Nadzorczej Spółki oraz powierzania funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, Walne Zgromadzenie powołuje i odwołuje wszystkich członków Rady Nadzorczej Spółki, a także powierza funkcje Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej.

4. Niezależnie od postanowień § 17 ust. 3 Statutu, pozostałych członków Rady Nadzorczej Spółki w liczbie od dwóch do trzech Członków Rady Nadzorczej powołuje i odwołuje Walne Zgromadzenie.

5. Do Rady Nadzorczej mogą być powołani dwaj niezależni członkowie Rady Nadzorczej. Niezależnymi członkami Rady Nadzorczej mogą być osoby wolne od powiązań ze Spółką, akcjonariuszami lub pracownikami, które mogłyby istotnie wpłynąć na zdolność niezależnego członka do podejmowania bezstronnych decyzji, to jest spełniające warunki, o których mowa w ustępie 6 poniżej.

6. Niezależnym członkiem Rady Nadzorczej jest osoba, która spełnia łącznie następujące kryteria:

- a) nie jest i nie była pracownikiem Spółki albo osobą świadczącą na rzecz Spółki pracę lub usługi na innej podobnej podstawie prawnej w ciągu trzech lat poprzedzających wybór w skład Rady Nadzorczej, co dotyczy również podmiotów wchodzących w skład grupy kapitałowej, do której należy Spółka,
- b) nie pełniła w ciągu trzech lat poprzedzających wybór w skład Rady Nadzorczej żadnych funkcji w Zarządzie Spółki, co dotyczy również podmiotów wchodzących w skład grupy kapitałowej, do której należy Spółka,
- c) nie jest osobą bliską członka organu Spółki lub pracownika Spółki zatrudnionego na stanowisku kierowniczym, co dotyczy również członków organów lub pracowników zatrudnionych na stanowiskach kierowniczych w podmiotach wchodzących w skład grupy kapitałowej, do której należy Spółka,
- d) w ciągu trzech lat poprzedzających wybór w skład Rady Nadzorczej nie otrzymała od Spółki lub podmiotu wchodzącego w skład grupy kapitałowej, do której należy Spółka, wynagrodzenia poza wynagrodzeniem z tytułu pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej, nie jest osobą bliską osoby, która w ciągu ostatnich trzech lat poprzedzających wybór w skład Rady Nadzorczej otrzymała od

Spółki lub podmiotu wchodzącego w skład grupy kapitałowej, do której należy Spółka, wynagrodzenia poza wynagrodzeniem z tytułu pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej,

- e) nie posiada akcji reprezentujących ponad 10 (dziesięć) procent kapitału zakładowego Spółki; nie jest osobą bliską akcjonariusza będącego osobą fizyczną i posiadającego akcje reprezentujące ponad 10 (dziesięć) procent kapitału zakładowego Spółki,*
- f) nie reprezentuje akcjonariusza lub akcjonariuszy posiadających akcje reprezentujące co najmniej 10 (dziesięć) procent kapitału zakładowego Spółki; nie jest członkiem organów, pracownikiem albo osobą świadczącą pracę lub usługi na innej podobnej podstawie prawnej na rzecz akcjonariusza lub akcjonariuszy posiadających akcje reprezentujące co najmniej 10 (dziesięć) procent kapitału zakładowego Spółki, co dotyczy również podmiotów wchodzących w skład grupy kapitałowej, do której należy akcjonariusz lub akcjonariusze,*
- g) w ciągu trzech lat poprzedzających wybór w skład Rady Nadzorczej nie była pracownikiem obecnego lub byłego biegłego rewidenta Spółki,*
- h) w ciągu trzech lat poprzedzających wybór w skład Rady Nadzorczej nie była członkiem organu zarządzającego podmiotu, w którym członek Zarządu Spółki pełnił funkcję członka organu nadzorującego.*

7. Za osobę bliską dla celów ustępu poprzedzającego uznaje się małżonka, wstępnych, zstępnych, przysposobionych i przysposabiających, rodzeństwo i powinowatych w linii prostej do drugiego stopnia.

8. Wraz z oświadczeniem zawierającym zgodę na kandydowanie i wybór w skład Rady Nadzorczej kandydat na niezależnego członka Rady Nadzorczej składa pisemne oświadczenie, iż spełnia kryteria wskazane w ustępie 6 powyżej, wraz ze zobowiązaniem, iż niezwłocznie powiadomi Spółkę o każdym zdarzeniu, które spowoduje niespełnienie przez niego któregokolwiek z kryteriów wskazanych w powołanym ustępie.

9. Walne Zgromadzenie może uchwalić regulamin wynagradzania członków Rady Nadzorczej. Walne Zgromadzenie może ustanowić komitety Rady Nadzorczej, w szczególności komitet audytu lub komitet wynagrodzeń.

§ 18. Przewodniczący Rady Nadzorczej zwołuje posiedzenia Rady i przewodniczy na nich.

§ 19. 1. Rada Nadzorcza odbywa posiedzenia co najmniej raz na 4 miesiące, nie mniej niż 3 razy w roku.

2. Przewodniczący Rady Nadzorczej ma obowiązek zwołać w terminie dwóch tygodni, posiedzenie Rady Nadzorczej na pisemny wniosek Zarządu. Posiedzenie powinno odbyć się w ciągu 1 miesiąca od chwili złożenia wniosku. W razie nieobecności Przewodniczącego zastępuje go Wiceprzewodniczący.

3. Porządek obrad Rady Nadzorczej nie powinien być zmieniany lub uzupełniany w trakcie posiedzenia, chyba, że obecni są i wyrażają zgodę na taką zmianę lub uzupełnienie wszyscy

członkowie Rady Nadzorczej, lub jest to konieczne dla uchronienia Spółki przed szkodą lub dotyczy oceny konfliktu interesów pomiędzy członkiem Rady Nadzorczej a Spółką.

§ 20. 1. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały, jeżeli na posiedzeniu jest obecna co najmniej połowa jej członków, a wszyscy jej członkowie zostali zaproszeni. Zaproszenie uznaje się za skutecznie wykonane, jeżeli zostało ono doręczone członkowi Rady Nadzorczej osobiście lub gdy zostało nadane kurierem lub pocztą poleconą a także lub za pomocą poczty elektronicznej na adres wskazany na piśmie przez członka Rady Nadzorczej jako adres do korespondencji, co najmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia, z zastrzeżeniem zdania następnego. W sprawach pilnych lub nagłych zaproszenie uznaje się za skutecznie wykonane, jeżeli zostało ono doręczone osobiście członkowi Rady Nadzorczej lub gdy zostało nadane kurierem lub pocztą poleconą lub za pomocą poczty elektronicznej na adres wskazany na piśmie przez członka Rady Nadzorczej jako adres do korespondencji, co najmniej na 48 godzin przed terminem posiedzenia.

2. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały bezwzględną większością głosów oddanych, za wyjątkiem uchwał Rady Nadzorczej w sprawie zawieszania, z ważnych powodów, w czynnościach poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu oraz delegowania członków Rady Nadzorczej do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu, dla podjęcia których konieczne jest oddanie głosów za uchwałą przez wszystkich Członków Rady Nadzorczej. Uchwały w sprawie wyboru biegłego rewidenta dla przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółki, wymagają dla swojej ważności oddania głosu za podjęciem takiej uchwały przez co najmniej jednego niezależnego członka Rady Nadzorczej, o ile którykolwiek z członków niezależnych jest obecny na danym posiedzeniu Rady Nadzorczej.

3. Rada Nadzorcza uchwała swój regulamin, który szczegółowo określa tryb jej działania.

4. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady Nadzorczej, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej.

5. Z zastrzeżeniem przepisów prawa, dopuszczalne jest podejmowanie uchwał przez Radę Nadzorczą w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała jest ważna, gdy wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały w sposób określony w ustępie 1 powyżej.

§ 21. 1. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności. Rada Nadzorcza corocznie przedkłada Walnemu Zgromadzeniu zwięzłą ocenę sytuacji Spółki. Ocena ta powinna być udostępniona akcjonariuszom w terminie umożliwiającym zapoznanie się z nią przed Walnym Zgromadzeniem.

2. Oprócz spraw wskazanych w Statucie i w kodeksie spółek handlowych, do Rady Nadzorczej należy:

- a) ustalenie wynagrodzenia i formy prawnej zatrudnienia członków Zarządu;*
- b) badanie bilansu oraz rachunku zysków i strat w zakresie ich zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym;*

- c) badanie sprawozdania Zarządu oraz wniosków Zarządu co do podziału zysków lub pokrycia strat;*
- d) składanie Walnemu Zgromadzeniu pisemnego sprawozdania z wyników czynności, o których mowa w pkt. b) i c);*
- e) delegowanie członka lub członków Rady Nadzorczej do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu, którzy zostali odwołani, złożyli rezygnację albo z innych przyczyn nie mogą sprawować swoich czynności;*
- f) uchwalanie regulaminu Zarządu;*
- g) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej;*
- h) wybór biegłego rewidenta dla przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółki;*
- i) podejmowanie Uchwały w przedmiocie wyrażenia zgody na zawarcie przez Zarząd umowy o subemisję inwestycyjną (w rozumieniu Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi).*
- j) z zastrzeżeniem uprawnień osobistych przyznanych spółce Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, powoływanie, odwoływanie i zawieszanie członków Zarządu.*

3. Nie wymagają zgody Rady Nadzorczej podejmowane przez Zarząd, w związku z podwyższeniem kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego, o którym mowa w § 9 Statutu, Uchwały w sprawach ustalenia ceny emisyjnej oraz wydania akcji w zamian za wkłady niepieniężne.

§ 22. Brak w składzie Rady Nadzorczej członków niezależnych, zmniejszenie się liczby członków Rady Nadzorczej poniżej liczby członków Rady Nadzorczej wyznaczonej w aktualnie obowiązującej uchwale w tym przedmiocie (jednak, o ile w danym momencie Rada Nadzorcza ma co najmniej pięciu członków) nie powodują braku zdolności Rady Nadzorczej do podejmowania uchwał. Zarząd winien w takiej sytuacji działać w celu doprowadzenia składu Rady Nadzorczej do zgodnego ze Statutem i obowiązującymi w danym czasie uchwałami Walnego Zgromadzenia. W razie gdyby z Rady Nadzorczej ustąpił jej Przewodniczący lub Wiceprzewodniczący (czy też osoby te zrezygnowały z funkcji), Rada Nadzorcza, na czas do momentu wyboru Przewodniczącego lub Wiceprzewodniczącego przez uprawnione osoby lub organy, ze swego grona może wybrać w głosowaniu tajnym, zależnie od okoliczności, osoby pełniące obowiązki Przewodniczącego Rady Nadzorczej lub Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, które to osoby wyposażone są we wszystkie kompetencje Przewodniczącego, lub odpowiednio, Wiceprzewodniczącego.

WALNE ZGROMADZENIE

§ 23. 1. Walne Zgromadzenie obraduje jako zwyczajne lub nadzwyczajne.

2. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd.

3. Zwyczajne Walne Zgromadzenie powinno odbyć się w terminie sześciu miesięcy po upływie roku obrotowego.

4. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd z własnej inicjatywy lub na wniosek akcjonariuszy reprezentujących co najmniej 1/20 kapitału zakładowego. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może również zwołać Rada Nadzorcza, jeżeli zwołanie go uzna za wskazane.

5. Zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia na wniosek akcjonariuszy, powinno nastąpić w ciągu dwóch tygodni od daty zgłoszenia wniosku.

6. Rada Nadzorcza może zwołać Zwyczajne Walne Zgromadzenie w przypadku, gdy Zarząd Spółki nie zwołał Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia w przepisany terminie.

7. Prawo zwołania Walnego Zgromadzenia przysługuje również akcjonariuszom reprezentującym co najmniej 1/2 kapitału zakładowego lub co najmniej 1/2 ogółu głosów w Spółce.

§ 24. 1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, chyba, że cały kapitał zakładowy Spółki jest reprezentowany na posiedzeniu i nikt z obecnych nie wniesie sprzeciwu, co do podjęcia uchwały nie objętej porządkiem obrad. Uchwała o zdjęciu z porządku obrad albo zaniechaniu rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad jest podejmowana jedynie w przypadku, gdy przemawiają za nią istotne powody. Wniosek w sprawie zdjęcia z porządku obrad albo zaniechania rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad wymaga szczegółowego umotywowania.

2. Zdjęcie z porządku obrad bądź zaniechanie rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad Walnego Zgromadzenia na wniosek akcjonariusza lub akcjonariuszy wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia, po uprzednio wyrażonej zgodzie przez wszystkich wnioskodawców obecnych na Walnym Zgromadzeniu. Uchwała o zdjęciu z porządku obrad bądź zaniechaniu rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad Walnego Zgromadzenia na wniosek akcjonariusza lub akcjonariuszy wymaga większości trzech czwartych głosów.

3. Rada Nadzorcza oraz akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej 1/20 kapitału akcyjnego, mogą żądać umieszczenia poszczególnych spraw na porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia.

4. Walne Zgromadzenie zwołane na wniosek akcjonariuszy powinno odbyć się w terminie wskazanym w żądaniu, a w razie istotnych co do tego przeszkód – w terminie umożliwiającym rozstrzygnięcie przez Walne Zgromadzenie spraw wnoszonych pod jego obrady.

5. Odwołanie Walnego Zgromadzenia, w którego porządku obrad na wniosek uprawnionych podmiotów umieszczono określone sprawy lub które zostało zwołane na taki wniosek jest możliwe tylko za zgodą wnioskodawców. Odwołanie następuje w taki sam sposób jak zwołanie, w każdym razie nie później niż na trzy tygodnie przed pierwotnie planowanym terminem. Zmiana terminu Walnego Zgromadzenia następuje w tym samym trybie co jego odwołanie.

§ 25. 1. Walne Zgromadzenia odbywają się w siedzibie Spółki.

2. Akcjonariusze mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. Zarząd Spółki upoważniony jest do określenia szczegółowych zasad takiego sposobu uczestnictwa akcjonariuszy w Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy, w tym

wymogów i ograniczeń niezbędnych do identyfikacji akcjonariuszy oraz zapewnienia bezpieczeństwa komunikacji elektronicznej.

3. Walne Zgromadzenie uchwała i zmienia regulamin Walnego Zgromadzenia; zmiany obowiązują od następnego Walnego Zgromadzenia.

§ 26. 1. Do kompetencji Walnego Zgromadzenia, poza sprawami wymienionymi wyraźnie w Statucie lub wynikającymi z przepisów kodeksu spółek handlowych, z zastrzeżeniem, iż do powzięcia uchwał, o których mowa w art. 415 § 1 – 4 kodeksu spółek handlowych, niezbędny jest udział w głosowaniu spółki Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, należy:

- a) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółki i sprawozdania Zarządu z działalności Spółki;
- b) podjęcie uchwały o podziale zysków lub o pokryciu strat;
- c) udzielenie członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków;
- d) zmiana Statutu Spółki, w tym zmiana przedmiotu przedsiębiorstwa Spółki;
- e) z zastrzeżeniem postanowień Statutu o kapitale docelowym, podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego Spółki;
- f) połączenie Spółki z inną spółką;
- g) przekształcenie Spółki;
- h) rozwiązanie i likwidacja Spółki;
- i) umorzenie akcji;
- j) wyrażenie zgody na nabycie własnych akcji w przypadku określonym w art. 362 §1 pkt 2 kodeksu spółek handlowych;
- k) emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa;
- l) zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części, ustanowienie na nim ograniczonego prawa rzeczowego;
- m) wszelkie postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody spowodowanej w związku z utworzeniem Spółki lub sprawowaniem zarządu lub nadzoru nad Spółką;
- n) zawarcie umowy o zarządzanie ze spółką dominującą, o której mowa w art. 7 kodeksu spółek handlowych;
- o) z zastrzeżeniem uprawnień osobistych przyznanych spółce Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej;
- p) inne sprawy wnioskowane przez Zarząd, Radę Nadzorczą lub poszczególnych akcjonariuszy.

2. Nabycie lub zbycie prawa własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości, a także obciążanie nieruchomości, w tym ustanawianie praw rzeczowych ograniczonych na nieruchomościach oraz składanie innych oświadczeń woli ze skutkiem dla uprawnień Spółki w stosunku do nieruchomości nie wymaga zgody Walnego Zgromadzenia.

3. Emisja obligacji i innych papierów wartościowych, w tym w drodze oferty publicznej, a także podejmowanie wszelkich działań mających na celu dematerializację, rejestrację w Krajowym Depozycie (w rozumieniu Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi) oraz dopuszczenie obligacji i innych papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym, z zastrzeżeniem § 26 ust. 1 pkt k) Statutu i bezwzględnie obowiązujących przepisów kodeksu spółek handlowych, nie wymaga zgody Walnego Zgromadzenia.

4. Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają bezwzględną większością głosów, jeżeli przepisy kodeksu spółek handlowych lub Statutu nie stanowią inaczej.

§ 27. Głosowanie jest jawne. Tajne głosowanie zarządza się przy wyborach oraz nad wnioskami o odwołanie członków organów lub likwidatorów Spółki, bądź o pociągnięcie ich do odpowiedzialności, jak również w sprawach osobowych.

§ 28. 1. Uchwały w sprawie istotnej zmiany przedmiotu działalności Spółki zapadają zawsze w jawnym głosowaniu imiennym, przy czym każdej akcji przysługuje jeden głos bez przywilejów lub ograniczeń.

2. Zmiana przedmiotu działalności Spółki może nastąpić bez obowiązku wykupu akcji jeżeli uchwała w sprawie zmiany przedmiotu działalności Spółki podjęta zostanie większością 2/3 głosów w obecności osób reprezentujących co najmniej połowę kapitału zakładowego.

§ 29. 1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub osoba przez niego wskazana, a w razie braku wskazania jakiegokolwiek inny członek Rady Nadzorczej lub członek Zarządu, po czym spośród osób uprawnionych do głosowania wybiera się przewodniczącego.

2. Uchwały formułowane są w taki sposób, by każdy uprawniony miał możliwość ich zaskarżenia; dotyczy to w szczególności zaniechania podjęcia uchwały w określonej sprawie ujętej w porządku obrad.

GOSPODARKA SPÓŁKI

§ 30. Wewnętrzną organizację Spółki określa regulamin organizacyjny ustalony przez Zarząd.

§ 31. 1. Spółka prowadzi rzetelną rachunkowość zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy.

§ 32. 1. Spółka tworzy następujące kapitały:

a) kapitał zakładowy;

- b) *kapitał zapasowy - na pokrycie strat bilansowych - na który będą dokonywane coroczne odpisy, w wysokości nie mniejszej niż 8% (osiem procent) czystego zysku za dany rok obrotowy, do czasu kiedy kapitał zapasowy osiągnie wysokość równą wysokości 1/3 kapitału zakładowego;*
- c) *Spółka może tworzyć i likwidować uchwałą Walnego Zgromadzenia inne kapitały i fundusze celowe na początku i w trakcie roku obrotowego. W szczególności tworzy się kapitał rezerwowy na pokrycie poszczególnych wydatków lub strat.*

2. Na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia mogą być także tworzone lub znoszone i wykorzystywane stosownie do potrzeb fundusze celowe. Funduszem celowym jest w szczególności zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.

§ 33. 1. Czysty zysk Spółki może być przeznaczony w szczególności na:

- a) *kapitał zapasowy;*
- b) *dywidendę dla akcjonariuszy;*
- c) *inwestycje;*
- d) *kapitał rezerwowy tworzony w Spółce;*
- e) *inne kapitały lub fundusze;*
- f) *inne cele określone uchwałą Walnego Zgromadzenia.*

2. Akcjonariusze mają prawo do udziału w zysku wykazanym w sprawozdaniu finansowym, zbadanym przez biegłego rewidenta, który został przeznaczony przez Walne Zgromadzenie do wypłaty akcjonariuszom, w kwotach nie wyższych niż obliczone na podstawie odpowiednich przepisów prawa.

3. Dzień dywidendy oraz termin wypłaty dywidendy ustala Walne Zgromadzenie w uchwale o podziale zysku.

4. Zarząd, po wyrażeniu zgody przez Radę Nadzorczą, jest upoważniony do wypłaty akcjonariuszom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego w wysokości nie wyższej niż wskazana w art. 349 § 2 kodeksu spółek handlowych, pod warunkiem, że Spółka posiada środki wystarczające na jej wypłatę.

§ 34. Biegłego rewidenta wybiera Rada Nadzorcza po przedstawieniu rekomendacji Komitetu Audytu. Spółka dokonuje zmiany biegłego rewidenta stosownie do obowiązujących przepisów prawa. Rewidentem do spraw szczególnych nie może być podmiot pełniący obecnie lub w okresie, którego dotyczy badanie funkcję biegłego rewidenta w Spółce lub podmiotach od niej zależnych.

ROZWIĄZANIE SPÓŁKI

§ 35. 1. Rozwiązanie Spółki powodują:

- a) *uchwała Walnego Zgromadzenia o rozwiązaniu Spółki albo o przeniesieniu siedziby Spółki za granicę,*
- b) *ogłoszenie upadłości Spółki,*
- c) *inne przyczyny przewidziane prawem.*

2. Do dnia złożenia wniosku o wykreślenie Spółki z rejestru rozwiązaniu może zapobiec uchwała Walnego Zgromadzenia powzięta wymagającą dla zmiany Statutu większością głosów, oddanych w obecności akcjonariuszy reprezentujących co najmniej połowę kapitału zakładowego.

3. Likwidatorami są członkowie Zarządu, chyba że uchwała Walnego Zgromadzenia stanowi inaczej

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 36. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Statutem zastosowanie mają obowiązujące przepisy prawa w tym kodeksu spółek handlowych.

§ 37. Statut, regulaminy, informacje i dokumenty związane z Walnymi Zgromadzeniami, a także sprawozdania finansowe są dostępne w siedzibie Spółki i mogą być umieszczane na stronie internetowej Spółki.

2. ZAŁĄCZNIK. UCHWAŁA DOTYCZĄCA USTANOWIENIA PROGRAMU EMISJI OBLIGACJI

Uchwała Zarządu nr 1
Spółki pod firmą Marvipol Development S.A.
z dnia 21 stycznia 2025r.
w sprawie Czwartego Programu Emisji Obligacji Publicznych

Zarząd Spółki Marvipol Development S.A. z siedzibą w Warszawie („Spółka”), postanawia, co następuje:

1. Ustala się czwarty program emisji obligacji publicznych przez Spółkę, w ramach którego Spółka może emitować obligacje („**Obligacje**”), w trybie określonym w art. 33 pkt. 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach w terminie dwunastu miesięcy od dnia zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego prospektu podstawowego Spółki, przy czym:
 - 1) zostaną wyemitowane Obligacje o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 300.000.000,00 zł (słownie: trzysta milionów złotych 00/100);
 - 2) poszczególne serie Obligacji mogą mieć zróżnicowane szczegółowe warunki emisji, w tym zasady dotyczące oprocentowania i jego wysokości;
 - 3) Spółka może emitować jedną lub więcej serii Obligacji;
 - 4) świadczenia z Obligacji będą miały charakter wyłącznie pieniężny;
 - 5) Obligacje będą emitowane w złotych;
 - 6) wszystkie Obligacje każdej serii nie będą miały formy dokumentu i będą zdematerializowane, w tym celu Spółka zawrze z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych S.A. umowę lub umowy o rejestrację Obligacji;
 - 7) szczegółowe warunki emisji każdej serii Obligacji, w tym cena emisyjna Obligacji, zawarte będą w prospekcie podstawowym i ostatecznych warunkach poszczególnych emisji Obligacji;
 - 8) Obligacje będą emitowane jako obligacje niezabezpieczone;
 - 9) emisje kolejnych serii Obligacji będą dokonywane każdorazowo na mocy uchwały zarządu Spółki, w której określone zostaną ostateczne warunki emisji danej serii, w szczególności:
 - a) jednostkowa oraz łączna wartość nominalna Obligacji,
 - b) oprocentowanie Obligacji,
 - c) czas wykupu Obligacji,
 - d) okresy odsetkowe dla Obligacji danej serii,
 - e) rodzaj inwestorów, do których kierowana będzie oferta objęcia danej serii Obligacji.
2. Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.

3. ZAŁĄCZNIK. FORMULARZ PODSTAWOWYCH WARUNKÓW EMISJI

PODSTAWOWE WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

Niniejszy dokument („**Podstawowe Warunki Emisji**”) określa podstawowe warunki emisji, w tym prawa i obowiązki Emitenta oraz Obligatariuszy, w odniesieniu do obligacji („**Obligacje**”) emitowanych przez **MARVIPOL DEVELOPMENT S.A.** z siedzibą w Warszawie przy ul. Prostej 32, 00-838 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000534585, posiadająca numer identyfikacji podatkowej NIP 527-272-60-50, REGON 360331494, o wpłaconym w całości kapitale zakładowym, którego wysokość wynosi 41.652.852,00 złotych (w pełni opłaconym), dla której prowadzona jest strona internetowa pod adresem: [www\[.\]marvipol\[.\]pl](http://www.marvipol.pl) („**Emitent**”, „**Spółka**”) w jednej lub większej liczbie serii w ramach czwartego Publicznego Programu Emisji Obligacji do maksymalnej łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji **300.000.000 PLN** (trzysta milionów złotych) („**Program**” lub „**Program Emisji**”), na podstawie Uchwały o Programie oraz uchwał emisyjnych Emitenta będących podstawą emisji poszczególnych serii Obligacji.

Szczegółowe warunki emisji Obligacji danej serii określone są w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji. Podstawowe Warunki Emisji oraz Ostateczne Warunki Emisji danej serii Obligacji stanowią łącznie warunki emisji danej serii Obligacji w rozumieniu art. 5 ust. 2 Ustawy o Obligacjach („**Warunki Emisji**”).

Niniejsze Podstawowe Warunki Emisji powinny być czytane łącznie z Ostatecznymi Warunkami Emisji danej serii Obligacjami oraz wszelkimi suplementami i komunikatami aktualizującymi do Prospektu, którego Podstawowe Warunki Emisji są częścią.

1. Definicje

Wszelkie zwroty pisane w niniejszych Podstawowych Warunkach Emisji wielką literą mają następujące znaczenie (przy czym odniesienia do wyrażen w liczbie pojedynczej dotyczą także wyrażen w liczbie mnogiej i odwrotnie):

- 1.1. „**Administrator Wskaźników Referencyjnych**” oznacza podmiot sprawujący kontrolę nad opracowywaniem wskaźników referencyjnych wpisany do rejestru administratorów i wskaźników referencyjnych prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych zgodnie z art. 36 Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych;
- 1.2. „**Agent Emisji**” oznacza podmiot pełniący w odniesieniu do Obligacji danej serii funkcję agenta emisji, w rozumieniu art. 7a Ustawy o Obrocie, przy czym w przypadku podjęcia przez Emitenta decyzji o emisji Obligacji danej serii z udziałem Agenta Emisji, podmiot, któremu powierzone zostało pełnienie tej funkcji zostanie wskazany w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji;
- 1.3. „**Agent Dokumentacyjny**” oznacza Firmę Inwestycyjną;
- 1.4. „**Agent Kalkulacyjny**” oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta kalkulacyjnego;
- 1.5. „**Agent Techniczny**” oznacza podmiot pełniący w odniesieniu do Obligacji funkcję pośrednika technicznego w rozumieniu Regulaminu KDPW, przy czym w przypadku podjęcia przez Emitenta decyzji

- o emisji Obligacji danej serii z udziałem Agenta Technicznego, podmiot, któremu powierzone zostało pełnienie tej funkcji zostanie wskazany w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji;
- 1.6. „**ASO**” oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez GPW;
 - 1.7. „**Brak Zezwolenia WIBOR**” oznacza, sytuację, w której administratorowi WIBOR zostało cofnięte lub zawieszone zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania wskaźnika WIBOR, w wyniku czego wskaźnik WIBOR nie może być dalej stosowany przez banki w Polsce;
 - 1.8. „**Cena Emisyjna**” oznacza cenę nabycia w obrocie pierwotnym jednej Obligacji danej serii określaną w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji;
 - 1.9. „**Data Obliczenia**” oznacza każdą z następujących dat: 31 marca, 30 czerwca, 30 września oraz 31 grudnia każdego roku do daty, w której wszystkie Obligacje zostaną w całości wykupione (lecz bez tego dnia);
 - 1.10. „**Depozyt**” oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;
 - 1.11. „**Dokumenty Programu**” oznacza Prospekt, suplementy, komunikaty aktualizacyjne, Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii, Świadczenie Zgodności oraz w przypadku Obligacji notowanych na ASO – notę informacyjną, oraz każdy inny dokument określony przez Zgromadzenie Obligatariuszy i Emitenta jako Dokument Programu.
 - 1.12. „**Dozwolona Gwarancja lub Poręczenie**” oznacza gwarancję lub poręczenie udzielone:
 - 1.12.1. na zabezpieczenie finansowania uzyskanego w celu całkowitej spłaty Obligacji emitowanych na podstawie niniejszych Podstawowych Warunków Emisji;
 - 1.12.2. na rzecz Podmiotu Zależnego lub Podmiotu Powiązanego, odpowiednio przez Emitenta, Podmiot Zależny lub Podmiot Powiązany; lub
 - 1.12.3. w związku z transakcjami zbycia przez Emitenta lub Podmiot Zależny nieruchomości gruntowych lub lokalowych (asset deal) lub 100% udziałów w spółce z Grupy Emitenta (share deal), w ramach których zawarto umowę przedwstępną lub umowę warunkową, a kupujący przekazał Emitentowi lub Podmiotowi Zależnemu zadatek lub zaliczkę w wykonaniu takiej umowy lub też udzielona gwarancja lub poręczenie stanowi standardowe rynkowe zabezpieczenie należytego wykonania takiej umowy proporcjonalne do ponoszonego ryzyka i zakładanych korzyści ekonomicznych;
 - 1.13. „**Dzień Badania**” oznacza dzień, na który zostało sporządzone ostatnie skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe;
 - 1.14. „**Dozwolone Rozporządzenie**” oznacza rozporządzenie:
 - 1.14.1. dokonane na warunkach powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym, gdzie zbywane składniki majątku według swojej wartości rynkowej zostały zastąpione innymi aktywami o takiej samej lub zbliżonej wartości rynkowej;
 - 1.14.2. dokonywane w ramach Grupy Emitenta oraz Podmiotów Powiązanych;
 - 1.14.3. związane z przedmiotem działalności Emitenta wynikającym z wyciągu z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego dla Emitenta lub w statucie Emitenta;

- 1.14.4. inne niż wskazane w punktach od 1.14.1 do 1.14.3 powyżej, gdzie wartość księgowa składników majątkowych będących przedmiotem rozporządzenia nie przekracza 1.000.000 PLN w roku kalendarzowym, proporcjonalnie do okresu zapadalności Obligacji.
- 1.15. **„Dozwolone Zabezpieczenie”** oznacza Zabezpieczenie:
 - 1.15.1. ustanowione z mocy prawa;
 - 1.15.2. ustanowione na zabezpieczenie Zadłużenia Finansowego Emitenta, Podmiotu Zależnego lub Podmiotu Powiązanego zaciągniętego w celu finansowania działalności wskazanej w wyciągu z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego dla Emitenta, Podmiotu Zależnego lub Podmiotu Powiązanego lub określonej w statucie czy umowie spółki Emitenta, Podmiotu Zależnego lub Podmiotu Powiązanego, według stanu na Dzień Emisji;
 - 1.15.3. w postaci oświadczenia o poddaniu się egzekucji lub weksla in blanco wraz z deklaracją wekslową składane przez Emitenta, Podmiot Zależny lub Podmiot Powiązany w związku z Zadłużeniem Finansowym zaciągany w celu finansowania działalności wskazanej w wyciągu z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego dla Emitenta, Podmiotu Zależnego lub Podmiotu Powiązanego lub określonej w statucie czy umowie spółki Emitenta, Podmiotu Zależnego lub Podmiotu Powiązanego, według stanu na Dzień Emisji;
 - 1.15.4. ustanowione w celu refinansowania Obligacji lub innych obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji;
 - 1.15.5. ustanowione przez podmiot trzeci na aktywach nabytych po cenie rynkowej (uwzględniającej obciążenie aktywa zabezpieczeniem i odpowiednio pomniejszonej) przez Emitenta lub Podmiot Zależny w toku działalności wskazanej w wyciągu z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego dla Emitenta lub Podmiotu Zależnego, lub określonej w statucie czy umowie spółki Emitenta lub Podmiotu Zależnego, według stanu na Dzień Emisji, pod warunkiem, że suma zabezpieczenia nie przekracza 10.000.000 PLN (przy czym kwota w walucie obcej będzie obliczona według średniego kursu NBP z dnia niedokonania w terminie płatności);
 - 1.15.6. hipoteki lub wzmianki o roszczeniach lub roszczenia wpisane do odpowiednich ksiąg wieczystych lub w postaci oświadczenia o poddaniu się egzekucji, w związku z transakcjami zbycia przez Emitenta lub Podmiot Zależny nieruchomości gruntowych lub lokalowych lub (asset deal) lub 100% udziałów w spółce z Grupy Emitenta (share deal), w ramach których zawarto umowę przedwstępną lub umowę warunkową, a kupujący przekazał Emitentowi lub Podmiotowi Zależnemu zadatek lub zaliczkę w wykonaniu takiej umowy lub też ustanowione zabezpieczenie stanowi standardowe rynkowe zabezpieczenie należytego wykonania takiej umowy proporcjonalne do ponoszonego ryzyka i zakładanych korzyści ekonomicznych;
 - 1.15.7. inne niż wskazane w punktach od 1.15.1 do 1.15.6 powyżej, gdzie wartość księgowa składników majątkowych będących przedmiotem zabezpieczenia nie przekracza 1.000.000 PLN w roku kalendarzowym, proporcjonalnie do okresu zapadalności Obligacji.
- 1.16. **„Dzień Emisji”** oznacza dzień, w którym po raz pierwszy prawa z Obligacji danej serii zostaną zarejestrowane w Depozycie (w przypadku Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Technicznego) albo Ewidencji (w przypadku Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Emisji);

- 1.17. „**Dzień Płatności Odsetek**” oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.18. „**Dzień Płatności**” oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.19. „**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień tygodnia z wyjątkiem sobót i niedziel oraz innych dni ustawowo wolnych od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną, umożliwiającą podejmowanie czynności związanych z przenoszeniem Obligacji i rozliczeniem płatności świadczeń z tytułu Obligacji;
- 1.20. „**Dzień Ustalenia Praw**” oznacza dzień, na który ustala się listę podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z Obligacji, przypadający na 3 (trzeci) Dzień Roboczy przed danym Dniem Płatności, z wyjątkiem: (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania odpowiednio natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta, (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta, (iv) wykupu Obligacji, który następuje po terminie ich wykupu, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się 2 (drugi) Dzień Roboczy po dniu, w którym kwota świadczenia została przekazana KDPW oraz (v) dokonywanego na żądanie Emitenta wcześniejszego wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji danej serii (wykup częściowy skutkujący umorzeniem wykupowanych Obligacji) kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień przypadający na 5 (pięć) Dni Roboczych przed Dniem Wcześniejszego Wykupu, z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdyby ustalony w powyższy sposób Dzień Ustalenia Praw przypadał później niż najpóźniejszy dzień ustalenia praw dopuszczalny zgodnie z Regulacjami KDPW, Dniem Ustalenia Praw będzie najpóźniejszy możliwy zgodnie z Regulacjami KDPW dzień;
- 1.21. „**Dzień Ustalenia Stopy Bazowej**” ma znaczenie nadane w pkt. 14.5.7 Podstawowych Warunków Emisji;
- 1.22. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 10.2 Podstawowych Warunków Emisji;
- 1.23. „**Dzień Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 10.1 Podstawowych Warunków Emisji;
- 1.24. „**Emisja**” oznacza emisję Obligacji danej serii;
- 1.25. „**Ewidencja**” oznacza ewidencję osób uprawnionych z Obligacji danej serii, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie;
- 1.26. „**Firma Inwestycyjna**” oznacza podmiot świadczący na rzecz Emitenta i w odniesieniu do Obligacji usługę oferowania zgodnie z Ustawą o Obrocie, tj. Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.27. „**GPW**” oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.28. „**Grupa**” oznacza Emitenta oraz Podmioty Zależne;
- 1.29. „**Istotny Podmiot Zależny**” oznacza Podmiot Zależny, którego przychody przewyższają 5% skonsolidowanych przychodów Grupy Emitenta lub którego aktywa przewyższają 5% skonsolidowanych aktywów Grupy Emitenta, wskazanych w ostatnim opublikowanym zaudytowanym skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy Emitenta;

- 1.30. „**Kapitały Własne**” oznacza kapitał własny w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości;
- 1.31. „**KDPW**” oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.32. „**Korekta**” oznacza określone zgodnie z pkt. 14.5.11 Podstawowych Warunków Emisji wartość lub działanie, które jest stosowane, aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym;
- 1.33. „**Marża**” oznacza wartość procentową służącą do ustalenia Stopy Procentowej Obligacji danej serii o oprocentowaniu zmiennym, która to wartość procentowa lub sposób jej ustalenia zostanie określona przez Emitenta w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji, z zastrzeżeniem postanowień pkt. 14.5.1 Podstawowych Warunków Emisji;
- 1.34. „**MSR**” oznacza Międzynarodowe Standardy Rachunkowości;
- 1.35. „**MSSF**” oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związane z nimi interpretacje ogłoszone w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej;
- 1.36. „**Należność Główna**” oznacza kwotę równą aktualnej wartości nominalnej jednej Obligacji;
- 1.37. „**Obligatariusz**” oznacza podmiot, któremu przysługują prawa z Obligacji, tj. posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym, z zastrzeżeniem, że w przypadku emisji Obligacji danej serii z udziałem Agenta Emisji, do czasu zarejestrowania Obligacji w Depozycie za Obligatariusza będzie uważać się podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji;
- 1.38. „**Odsetki**” oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt. 14 Podstawowych Warunków Emisji;
- 1.39. „**Ogłoszenie Braku Reprezentatywności**” oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający publicznego oświadczenia, że wskaźnik WIBOR przestał lub przestanie być reprezentatywny dla właściwego dla niego rynku bazowego lub rzeczywistości ekonomicznej, którą wskaźnik WIBOR miał mierzyć i że brak jest możliwości do przywrócenia takiej reprezentatywności;
- 1.40. „**Ogłoszenie Końca Publikacji**” oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że wskaźnik WIBOR przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następca, który będzie nadal obliczał lub publikował wskaźnik WIBOR;
- 1.41. „**Okres Odsetkowy**” posiada znaczenie nadane w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji;
- 1.42. „**Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii Obligacji**” oznacza ostateczne warunki emisji danej serii Obligacji ustalone przez Emitenta w formie zgodnej ze wzorem stanowiącym Załącznik nr 4 do Prospektu;
- 1.43. „**Papiery Dłużne**” oznaczają obligacje lub inne papiery dłużne o charakterze podobnym do obligacji, w tym weksle, prawa rządzącego oraz ich formy prawnej, przy czym dla uniknięcia wątpliwości, weksle stanowiące zabezpieczenie finansowania lub transakcji handlowych nie będą traktowane jak Papiery Dłużne i takie weksle stanowić będą Dozwolone Zabezpieczenie;
- 1.44. „**PLN**” oznacza walutę złoty polski będącą prawnym środkiem płatniczym w Rzeczypospolitej Polskiej;
- 1.45. „**Podmiot Powiązany**” oznacza inną niż Podmiot Zależny jednostkę powiązaną w rozumieniu przepisów Ustawy o Rachunkowości oraz jednostkę współzależną (współkontrolowaną) przez Emitenta w rozumieniu przepisów Ustawy o Rachunkowości której działalność wskazana jest w wyciągu z rejestru

- przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego dla Emitenta lub określona jest w statucie Emitenta według stanu na Dzień Emisji, w której kapitale zakładowym (i) Emitent lub (ii) podmiot będącym 100% Podmiotem Zależnym Emitenta posiada co najmniej 30% udziałów lub akcji;
- 1.46. „**Podmiot Prowadzący Rachunek**” oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
- 1.47. „**Podmiot Wyznaczający**” oznacza Komisję Nadzoru Finansowego, Narodowy Bank Polski, administratora WIBOR lub organizację branżową lub międzyinstytucjonalną grupę roboczą, którą wskazała Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR innym wskaźnikiem referencyjnym;
- 1.48. „**Podmiot Zależny**” oznacza podmiot w stosunku do którego Emitent jest spółką dominującą w rozumieniu art. 4 par. 1 pkt 4 ustawy z dnia 15 września 2000 roku Kodeks Spółek Handlowych;
- 1.49. „**Podstawy Wcześniejszego Wykupu**” oznacza Bezwzględne Podstawy Wcześniejszego Wykupu oraz Względne Podstawy Wcześniejszego Wykupu;
- 1.50. „**POLSTR**” (Polish Short Term Rate) oznacza indeks oparty o depozyty niezabezpieczone zawarte przez największe krajowe instytucje kredytowe z instytucjami kredytowymi i instytucjami finansowymi, którego administratorem w rozumieniu Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych będzie GPW Benchmark S.A.;
- 1.51. „**Prawo Restrukturyzacyjne**” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1428, z późniejszymi zmianami);
- 1.52. „**Prawo Upadłościowe**” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 roku prawo upadłościowe (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 794, z późniejszymi zmianami);
- 1.53. „**Prospekt**” oznacza prospekt podstawowy sporządzony przez Spółkę i zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w związku z ofertami publicznymi Obligacji w ramach Programu Emisji i w celu ubiegania się o dopuszczenie niektórych serii Obligacji do obrotu na Rynku Regulowanym lub o wprowadzenie niektórych serii Obligacji do obrotu w ASO, wraz z suplementami i komunikatami aktualizującymi;
- 1.54. „**Rachunek Obligacji**” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.55. „**Rachunek Papierów Wartościowych**” oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.56. „**Rachunek Zbiorczy**” oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.57. „**Regulacje KDPW**” oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności Regulamin KDPW i Szczegółowe Zasady Działania KDPW;
- 1.58. „**Regulamin KDPW**” oznacza Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych w brzmieniu przyjętym uchwałą Rady Nadzorczej KDPW nr 42/679/17 z dnia 26 września 2017 r. z późn. zm. oraz każdy dokument, który go zastąpi;
- 1.59. „**Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych**” oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki

- referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014;
- 1.60. **„Rozporządzenie Prospektowe”** oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE (t.j.: Dz. U. UE. L. z 2017 r. Nr 168, str. 12 z późn. zm.);
 - 1.61. **„Rynek Regulowany”** oznacza rynek regulowany prowadzony przez GPW;
 - 1.62. **„Skorygowana Łączna Wartość Nominalna Obligacji”** ma znaczenie przypisane w art. 50 ust. 1 pkt. 2 Ustawy o Obligacjach;
 - 1.63. **„Sprawozdania Finansowe”** oznacza łącznie sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz przyjętymi przez daną spółkę zasadami (polityką) rachunkowości jednostkowe i skonsolidowane raporty okresowe sporządzane przez Emitenta zgodnie z art. 56 ust. 1 pkt 2 Ustawy o Ofercie (z zastrzeżeniem, że w przypadkach określonych przepisami prawa Emitent uprawniony jest do sporządzania wyłącznie raportów skonsolidowanych);
 - 1.64. **„Stopa Bazowa”** oznacza dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu stopę bazową wskazaną w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji, mającą zastosowanie do obliczenia Odsetek;
 - 1.65. **„Stopa Procentowa”** oznacza dla Obligacji danej serii o stałym oprocentowaniu – określoną w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji stałą wartość wyrażoną w procentach, a dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu – Stopę Bazową powiększoną o Marżę, na podstawie której następuje obliczenie wysokości Odsetek zgodnie z pkt. 14.3 Podstawowych Warunków Emisji;
 - 1.66. **„Strona Internetowa”** oznacza stronę internetową Emitenta dostępną pod adresem [www\[.\]marvipol\[.\]pl](http://www[.]marvipol[.]pl) lub innym, który go zastąpi;
 - 1.67. **„Szczegółowe Zasady Działania KDPW”** oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych w brzmieniu przyjętym uchwałą nr 655/17 Zarządu KDPW z dnia 28 września 2017 r. z późn. zm. oraz każdy dokument, który je zastąpi;
 - 1.68. **„Uchwała o Programie”** uchwała zarządu Emitenta z dnia 21 stycznia 2025 r. w sprawie: emisji obligacji na okaziciela emitowanych w ramach czwartego programu emisji obligacji, w którym łączna kwota nominalna emitowanych obligacji nie przekroczy 300.000.000,00 PLN;
 - 1.69. **„Ustawa o Obligacjach”** oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 2244 z późn. zm.);
 - 1.70. **„Ustawa o Obrocie”** oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz.646 z późn. zm.);
 - 1.71. **„Ustawa o Ochronie Praw Nabywcy”** oznacza ustawę z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym(t.j.: Dz. U. z 2021 r. poz. 1177, z późniejszymi zmianami);
 - 1.72. **„Ustawa o Ofercie”** oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j.: Dz.U. z 2022 r. poz. 2554 z późn. zm.);

- 1.73. „**Ustawa o Rachunkowości**” oznacza ustawę o rachunkowości z dnia 29 września 1994r. (tekst jednolity: Dz.U. z 2023, poz. 120, z późniejszymi zmianami);
- 1.74. „**Wskaźnik Alternatywny**” oznacza wskaźnik referencyjny ustalony zgodnie z pkt. 14.5.10 – 14.5.14, który zastępuje WIBOR lub POLSTR w sytuacjach opisanych w Podstawowych Warunkach Emisji;
- 1.75. „**Wskaźnik Dźwigni Finansowej**” oznacza stosunek skonsolidowanego Zadłużenia Finansowego Netto do Kapitałów Własnych Grupy Emitenta;
- 1.76. „**Warunki Emisji**” oznacza dla Obligacji danej serii łącznie Podstawowe Warunki Emisji oraz Ostateczne Warunki Emisji danej serii Obligacji;
- 1.77. „**Zadłużenie Finansowe**” oznacza: (i) wartość bilansową zobowiązań do zapłaty lub zwrotu pieniędzy (w tym kwoty głównej i odsetek) wynikających z umowy pożyczki, kredytu, wystawienia weksli i z innych tytułów prawnych o podobnym charakterze ekonomicznym (przy czym wyłączeniu podlegają weksle stanowiące zabezpieczenie umowy pożyczki, kredytu i innych umów mających na celu pozyskanie finansowania), z leasingu w rozumieniu przepisów Kodeksu Cywilnego, emisji obligacji lub innych papierów dłużnych o charakterze podobnym do obligacji lub weksli; (ii) wartość nominalną warunkowych (pozabilansowych) zobowiązań do zapłaty wynikających z udzielonego poręczenia, gwarancji lub przystąpienia do długu z wyłączeniem umów handlowych, umów kredytowych i innych umów mających na celu pozyskanie finansowania a zabezpieczanych w ten sposób; (iii) wartość zobowiązań pozabilansowych z tytułu rynkowej wyceny jakiejkolwiek transakcji pochodnej, która zabezpiecza Emitenta przed zmianami kursu walutowego, ceny lub stóp procentowych (przy czym dla potrzeb określenia wartości zadłużenia wynikającego z transakcji pochodnej będzie brana pod uwagę ujemna wartość wyceny); (iv) jakiejkolwiek kwoty będące rezultatem zawartych umów lub transakcji (w tym nabycie z odroczoną datą płatności), które mają efekt tożsamy z zobowiązaniem do zapłaty lub zwrotu pieniędzy lub zadłużeniem z wyłączeniem zobowiązań z tytułu dostaw i usług (w tym wobec klientów) i przychodów przyszłych okresów; (v) wartość bieżącą przyszłych płatności z tytułu leasingu; oraz (vi) inne zobowiązania finansowe w rozumieniu MSSF 16;
- 1.78. **Zadłużenie Finansowe Netto**” oznacza Zadłużenie Finansowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta (bez podwójnego liczenia) pomniejszone o:
 - 1.78.1. pozycje z tytułu dzierżawy gruntu/najmu nieruchomości oraz zobowiązań wynikających z opłat za użytkowanie wieczyste lub opłat z tytułu przekształcenia użytkowania wieczystego we własność definiowanych jako zobowiązania leasingowe zgodnie z MSSF 16 („Wyłączenie MSSF 16”) przy czym w zakres Wyłączenia MSSF 16 nie będą wchodziły zobowiązania z tytułu umów zawartych z klientami dotyczących realizacji projektów condo/aparthoteli w ramach umów dzierżawy związanej z inwestycją „Unique Apartments” lub inną o podobnym charakterze; oraz
 - 1.78.2. środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ile w tych umowach zapisano zobowiązanie do zapłaty przez Emitenta, Podmiot Zależny lub Powiązany stałego czynszu dzierżawy lub najmu (dla uniknięcia wątpliwości wyłączeniu podlegają te umowy, w których określono wartość czynszu zależną w całości od uzyskanych przychodów z podnajmu lub poddzierżawy); oraz
 - 1.78.3. środki pieniężne zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych w rozumieniu Ustawy o Ochronie Praw Nabywczy;

- 1.79. „**Świadcstwo Depozytowe**” oznacza świadcstwo depozytowe w rozumieniu art. 9 Ustawy o Obrocie;
- 1.80. „**Świadcstwo Zgodności**” oznacza dokument określający Wskaźnik Dźwigni Finansowej sporządzony zasadniczo zgodnie ze wzorem stanowiącym Załącznik 1 (Wzór Świadcstwa Zgodności) do Podstawowych Warunków Emisji, przygotowany i podpisany przez Emitenta;
- 1.81. „**Zabezpieczenie**” oznacza hipotekę, zastaw, zastaw rejestrowy, zastaw finansowy, przelew lub przewłaszczenie na zabezpieczenie albo zabezpieczenie lub dowolną inną umowę lub porozumienie wywierające podobny skutek lub ograniczającą prawo Emitenta do dysponowania danym aktywem. Określenie „Zabezpieczone” ma analogiczne znaczenie;
- 1.82. „**Zgromadzenie Obligatariuszy**” oznacza zgromadzenie Obligatariuszy (lub obligatariuszy posiadających obligacje objęte tym samym kodem, co Obligacje, w rozumieniu art. 55 ust. 2 Ustawy o Obrocie) w rozumieniu art. 46 Ustawy o Obligacjach.

2. STATUS PRAWNY OBLIGACJI (TREŚĆ I FORMA OBLIGACJI)

- 2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, w sposób i terminach tam określonych.
- 2.2. Obligacje stanowią nieodwołalne, niepodporządkowane i bezwarunkowe zobowiązania Emitenta, równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa) równe względem wszystkich pozostałych obecnych lub przyszłych, niezabezpieczonych rzeczowo i niepodporządkowanych zobowiązań Emitenta.
- 2.3. Emisja Obligacji następuje na podstawie:
 - 2.3.1. Ustawy o Obligacjach,
 - 2.3.2. Uchwały o Programie oraz
 - 2.3.3. uchwał zarządu Emitenta o emisji poszczególnych serii Obligacji oraz przyjęciu Ostatecznych Warunków Emisji danej serii Obligacji mających zastosowanie do danej serii Obligacji.
- 2.4. Obligacje nie mają formy dokumentu. Prawa z Obligacji powstają z chwilą:
 - 2.4.1. w przypadku Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Technicznego – zapisania ich po raz pierwszy na Rachunku Papierów Wartościowych lub na Rachunku Zbiorczym i przysługują osobie będącej posiadaczem tego Rachunku Papierów Wartościowych lub odpowiednio osobie wskazanej podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osoba uprawniona z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym w liczbie wynikającej z tego wskazania;
 - 2.4.2. w przypadku Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Emisji – zapisania ich po raz pierwszy w Ewidencji i do czasu rejestracji Obligacji w Depozycie przysługują osobie wpisanej w Ewidencji jako posiadacz Obligacji. Od dnia rejestracji Obligacji w Depozycie skutkującej zapisaniem Obligacji na Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczym Obligacje będą przysługiwać osobie będącej posiadaczem tego Rachunku Papierów Wartościowych lub odpowiednio osobie wskazanej podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza

tego rachunku jako osoba uprawniona z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym w liczbie wynikającej z tego wskazania.

3. CEL EMISJI OBLIGACJI

- 3.1. Emitent może określić cel emisji Obligacji danej serii w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji.

4. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA

- 4.1. Obligacje będą emitowane w walucie polskiej (PLN).
- 4.2. Wartość nominalna i Cena Emisyjna jednej Obligacji zostanie określona w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji.
- 4.3. Emitent może przewidzieć w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji możliwość opłacenia Ceny Emisyjnej takich Obligacji danej serii w drodze zaliczenia na jej poczet wierzytelności inwestora z tytułu wykupu lub odkupu przez Emitenta posiadanych przez inwestora obligacji Emitenta.

5. PRÓG EMISJI

- 5.1. Próg emisji, o którym mowa w art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, nie został określony.

6. TRYB EMISJI

- 6.1. Obligacje emitowane są w trybie art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia Prospektowego.
- 6.2. Zapis na Obligacje może zostać złożony w postaci elektronicznej.
- 6.3. W przypadku podjęcia przez Emitenta decyzji o emisji Obligacji danej serii z udziałem Agenta Technicznego, Obligacje te będą rejestrowane w Depozycie w trybie rozrachunku transakcji nabycia Obligacji w systemie KDPW, na podstawie zestawienia zgodnych instrukcji rozrachunku wystawionych przez Agenta Technicznego oraz Podmioty Prowadzące Rachunek w sposób określony w § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW.
- 6.4. Tryb powstania praw z Obligacji danej serii i rejestracji Obligacji danej serii w Depozycie zostanie każdorazowo określony przez Emitenta w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji.

7. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI

- 7.1. Obligacje są zbywalne.
- 7.2. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować:
- 7.2.1. w przypadku Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Technicznego – zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach, Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW;
- 7.2.2. w przypadku Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Emisji – do dnia rejestracji Obligacji w Depozycie – zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach i Ustawy o Obrocie, a od dnia rejestracji Obligacji w Depozycie zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach, Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW.
- 7.3. Emitent będzie ubiegać się o dopuszczenie i wprowadzenie Obligacji do obrotu na Rynku Regulowanym lub wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO.

8. FORMA I ZAKRES ZABEZPIECZENIA OBLIGACJI

8.1. Obligacje wyemitowane są, zgodnie z Warunkami Emisji, obligacjami niezabezpieczonymi.

9. ŚWIADCZENIA EMITENTA

9.1. Emitent, na warunkach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, zobowiązuje się do spełnienia następujących świadczeń pieniężnych:

9.1.1. wykupu Obligacji zgodnie z pkt. 10 Podstawowych Warunków Emisji;

9.1.2. zapłaty Odsetek zgodnie z pkt. 14 Podstawowych Warunków Emisji;

9.1.3. zapłaty premii w przypadkach przewidzianych w pkt. 12.1.5 Podstawowych Warunków Emisji.

10. WYKUP OBLIGACJI

10.1. Wykup Obligacji nastąpi w dniu wskazanym w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji, z zastrzeżeniem pkt. 10.2 Podstawowych Warunków Emisji.

10.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt. 11 – 13 Podstawowych Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**”):

10.2.1. na żądanie Obligatariusza zgodnie z pkt. 11 Podstawowych Warunków Emisji lub

10.2.2. na żądanie Emitenta zgodnie z pkt. 12 Podstawowych Warunków Emisji lub

10.2.3. w wyniku Obowiązkowej Amortyzacji zgodnie z pkt. 13 Podstawowych Warunków Emisji.

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

10.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Głównej powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt. 14 Podstawowych Warunków Emisji oraz – w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta – o premię zdefiniowaną w pkt. 12.1.5 poniżej.

10.5. Niezależnie od postanowień powyższych:

10.5.1. w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji;

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

W takich przypadkach, Emitent jest zobowiązany zapłacić każdemu Obligatariuszowi w dniu wskazanym odpowiednio w pkt. 10.5.1 lub 10.5.2 powyżej, kwotę stanowiącą Należność Główną powiększoną o należne Odsetki za okres od rozpoczęcia danego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) do dnia, w którym nastąpiło odpowiednio otwarcie likwidacji, połączenie, podział lub przekształcenie (włącznie).

10.6. Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.

11. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA

11.1. Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji wyłącznie w przypadkach i na zasadach określonych poniżej.

- 11.2. Pisemne lub elektroniczne z podpisem elektronicznym kwalifikowanym żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zostać doręczone przez Obligatariusza Emitentowi i Podmiotowi Prowadzącemu Rachunek Obligatariusza. Żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno wskazywać:
- 11.2.1. liczbę posiadanych przez Obligatariusza Obligacji objętych żądaniem wcześniejszego wykupu;
 - 11.2.2. odpowiednią trwającą okoliczność określoną w pkt. 11.4 poniżej albo trwającą Podstawę Wcześniejszego Wykupu stanowiącą podstawę żądania wykupu Obligacji przez Obligatariusza.
- 11.3. Obligatariusz wraz z żądaniem opisanym w pkt. 11.2 powyżej winien przedstawić Świadcstwo Depozytowe potwierdzające fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu lub inny dokument potwierdzający zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu, z terminem ważności tego dokumentu wygasającym nie wcześniej niż Dzień Roboczy przypadający bezpośrednio po Dniu Wcześniejszego Wykupu.
- 11.4. W przypadku, gdy:
- 11.4.1. Emitent będzie w zwłocie z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji;
 - 11.4.2. Emitent będzie w niezawinionym przez niego opóźnieniu, nie krótszym niż 3 dni, w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji;
- Obligacje podlegają na żądanie Obligatariusza natychmiastowemu wykupowi.
- 11.5. W przypadku gdy wystąpi i trwa którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej („**Bezwzględne Podstawy Wcześniejszego Wykupu**”), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie od dnia, w którym Emitent powinien zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt 16.3 Warunków Emisji do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Bezwzględnej Podstawy Wcześniejszego Wykupu. Obligacje wskazane w żądaniu danego Obligatariusza i temu Obligatariuszowi przysługujące Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 30 dni od dnia złożenia żądania, chyba że przed złożeniem przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu stan faktyczny stanowiący zaistniałą Bezwzględną Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, o czym Emitent zawiadomi obligatariuszy w sposób przewidziany w Warunkach Emisji:
- 11.5.1. Brak płatności kwot z tytułu Obligacji
Emitent:
 - (a) jest w zwłocie z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z Obligacji; lub
 - (b) z przyczyn niezawinionych przez Emitenta, Emitent opóźnia się dłużej niż 3 (słownie: trzy) dni z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z Obligacji.
 - 11.5.2. Naruszenie Zobowiązań Finansowych przez Emitenta lub Podmiot Zależny
 - (a) Emitent lub Podmiot Zależny nie dokonał płatności, po upływie 5 (słownie: pięciu) Dni Roboczych od dnia wymagalności, swojego Zadłużenia Finansowego na łączną lub

- pojedynczą kwotę przekraczającą 10.000.000 PLN (przy czym kwota w walucie obcej będzie obliczona według średniego kursu NBP z dnia niedokonania w terminie płatności);
- (b) w wyniku zaistnienia przypadku naruszenia (opisanego w jakikolwiek sposób) Zadłużenie Finansowe Emitenta lub Podmiotu Zależnego na łączną lub pojedynczą kwotę przekraczającą 10.000.000 PLN (przy czym kwota w walucie obcej będzie obliczona według średniego kursu NBP z dnia niedokonania w terminie płatności) stało się wymagalne i płatne przed pierwotnym okresem wymagalności i nie zostało zapłacone odpowiednio przez Emitenta lub Podmiot Zależny po upływie 5 (słownie: pięciu) Dni Roboczych od dnia wymagalności; lub
- (c) łączna lub pojedyncza kwota Zadłużenia Finansowego Emitenta lub Podmiotu Zależnego przekraczająca 10.000.000 PLN (przy czym kwota w walucie obcej będzie obliczona według średniego kursu NBP z dnia niedokonania w terminie płatności) wynikająca z udostępnionego Emitentowi i niepociągniętego finansowania, zostanie anulowana lub zawieszona w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia (opisanego w jakikolwiek sposób);

przy czym w punktach od (a) do (c) powyżej, odniesienie do łącznej lub pojedynczej kwoty Zadłużenia Finansowego nie obejmuje Zadłużenia Finansowego, które zostało spłacone na dzień złożenia przez Obligatariusza żądania wcześniejszego Wykupu.

11.5.3. Inne Papiery Dłużne

Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta:

- (a) jest w zwłocie z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z Papierów Dłużnych; lub
- (b) z przyczyn niezawinionych przez odpowiednio Emitenta lub podmiot z Grupy Emitenta, odpowiednio Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta opóźnia się dłużej niż 3 (słownie: trzy) dni z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z Papierów Dłużnych.

Jakikolwiek podmiot posiadający Papiery Dłużne Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta stał się uprawniony do żądania wcześniejszego wykupu takich Papierów Dłużnych i zażądał wcześniejszego wykupu takich Papierów Dłużnych, zgodnie z postanowieniami odpowiednich dokumentów mających zastosowanie do takich Papierów Dłużnych.

11.5.4. Brak zwołania, uniemożliwienie odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy lub opublikowania protokołów

Emitent:

- (a) w terminie 14 dni od dnia złożenia stosownego żądania nie zwołał Zgromadzenia Obligatariuszy (z terminem odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy przypadającym nie później niż 28 dni po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy), pomimo prawidłowo złożonego żądania, przez co najmniej 1/10 Skorygowanej łącznej Wartości Nominalnej Obligacji;

- (b) uniemożliwił w inny sposób zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy z zachowaniem terminów, o których mowa w punkcie (a); lub
- (c) w terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikował na Stronie Internetowej Emitenta protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

11.5.5. Niewypłacalność

- (a) Emitent lub Istotny Podmiot Zależny:
 - (i) ogłosił lub 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.
- (b) Emitent stał się niewypłacalny w rozumieniu art. 11 Prawa Upadłościowego lub jest zagrożony niewypłacalnością w rozumieniu art. 6 ust. 3 Prawa Restrukturyzacyjnego.
- (c) Jakikolwiek wierzyciel złożył wniosek o ogłoszenie upadłości Istotnego Podmiotu Zależnego, chyba że wniosek taki był bezzasadny i w terminie dwóch tygodni od dnia powzięcia przez Istotny Podmiot Zależny informacji o takim wniosku Istotny Podmiot Zależny podjął czynności mające doprowadzić do zwrócenia, odrzucenia lub oddalenia takiego wniosku, a zwrócenie, odrzucenie lub oddalenie takiego wniosku nastąpiło w terminie 120 dni od dnia powzięcia przez Istotny Podmiot Zależny informacji o takim wniosku, zaś w przypadku wystąpienia stanu epidemii na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej w rozumieniu Rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 20 marca 2020 roku w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii lub stanu nadzwyczajnego w rozumieniu Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 roku, w terminie 240 dni od dnia powzięcia przez Istotny Podmiot Zależny informacji o takim wniosku.
- (d) Istotny Podmiot Zależny złożył wniosek o ogłoszenie swojej upadłości.
- (e) Istotny Podmiot Zależny złożył oświadczenie/wniosek o wszczęciu w stosunku do niego postępowania restrukturyzacyjnego.

11.5.6. Wykonanie zabezpieczenia

Osoba, na rzecz której ustanowiono zabezpieczenie umowne na jakimkolwiek składniku majątku Emitenta lub jakiegokolwiek podmiotu Grupy Emitenta w wyniku niedokonania przez Emitenta lub jakiegokolwiek podmiotu Grupy Emitenta świadczenia wynikającego z umowy przejęła posiadanie przedmiotu zabezpieczenia lub w inny sposób rozpoczęła egzekucję z zabezpieczenia, gdzie łączna wartość świadczeń była wyższa niż 10.000.000 PLN (przy czym

kwota w walucie obcej będzie obliczona według średniego kursu NBP z dnia niedokonania w terminie płatności).

11.5.7. Egzekucja

W odniesieniu do jakiegokolwiek składnika majątku Emitenta lub jakiegokolwiek podmiotu Grupy Emitenta nastąpiło zajęcie komornicze lub została rozpoczęta egzekucja, w trybie postępowania egzekucyjnego lub w jakikolwiek inny sposób (w tym prowadzona w związku z zastawem rejestrowym, lub zabezpieczeniem finansowym ustanowionym przez Emitenta lub podmiot Grupy Emitenta), która nie została umorzona, uchylona lub w jakikolwiek inny sposób udaremniona w ciągu 120 dni od dnia jej rozpoczęcia, zaś w przypadku wystąpienia stanu epidemii na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 20 marca 2020 roku w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii lub stanu nadzwyczajnego w rozumieniu Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 roku, w terminie 240 dni od dnia jej rozpoczęcia i dotyczy łącznej dochodzonej kwoty przekraczającej równowartość 10.000.000 PLN.

11.5.8. Wskazane w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii

Wystąpi zdarzenie wskazane jako dodatkowa Bezwzględna Podstawa Wcześniejszego Wykupu w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.

- 11.6. W przypadku gdy wystąpi i trwa którekolwiek ze zdarzeń wskazanych w pkt. 11.11 („**Względne Podstawy Wcześniejszego Wykupu**”) oraz z zastrzeżeniem pkt. 11.12 każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, pod warunkiem podjęcia przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwały wyrażającej zgodę na żądanie przez Obligatariusza wcześniejszego wykupu Obligacji w związku z wystąpieniem danej Względnej Podstawy Wcześniejszego Wykupu, na warunkach wskazanych poniżej.
- 11.7. Każdy Obligatariusz uprawniony jest do zgłoszenia, nie później niż w terminie 30 dni od dnia zawiadomienia przez Emitenta o wystąpieniu Względnej Podstawy Wcześniejszego Wykupu, żądania zwołania przez Emitenta Zgromadzenia Obligatariuszy.
- 11.8. Emitent zwołuje Zgromadzenie Obligatariuszy przez ogłoszenie dokonane w terminie 14 dni od otrzymania żądania w tym przedmiocie i na dzień przypadający nie wcześniej niż na 21 dni od dnia ogłoszenia.
- 11.9. W przypadku podjęcia przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwały, na mocy której możliwe jest żądanie przedterminowego wykupu Obligacji w związku z wystąpieniem wskazanej (wskazanych) Względnej Podstawy Wcześniejszego Wykupu, każdy Obligatariusz uprawniony będzie do złożenia takiego żądania Emitentowi w terminie kolejnych 30 dni.
- 11.10. Emitent zobowiązany będzie wykupić Obligacje wskazane w żądaniu w terminie 30 dni od otrzymania danego żądania wykupu, chyba że przed złożeniem przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu stan faktyczny stanowiący zaistniałą Względną Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, o czym Emitent zawiadomi obligatariuszy w sposób przewidziany w Warunkach Emisji.
- 11.11. Względne Podstawy Wcześniejszego Wykupu:
 - 11.11.1. Wprowadzenie w błąd

Którekolwiek z oświadczeń lub zapewnień złożonych przez Emitenta lub informacja podana Obligatariuszom przez Emitenta w dokumencie dostarczonym Obligatariuszom przez Emitenta okazała się niepełna lub nieprawdziwa na dzień, w którym została złożona lub udostępniona, chyba, że mimo zachowania należytej staranności oraz podjęcia wszystkich niezbędnych czynności w celu ustalenia stanu faktycznego, Emitent nie wiedział o tym lub nie mógł tego przewidzieć.

11.11.2. Naruszenie innych zobowiązań

- (a) Emitent nie wykonał lub nienależycie wykonał którekolwiek z zobowiązań wynikających lub związanych z Dokumentami Programu, w szczególności obowiązków informacyjnych wskazanych w punkcie 16 niniejszych Podstawowych Warunków Emisji, lub też zaistniały inne okoliczności, za które Emitent w myśl Dokumentów Programu ponosi odpowiedzialność i w ciągu 10 (słownie: dziesięciu) Dni Roboczych od dnia powiadomienia Emitenta o powstałym naruszeniu, naruszenie to nie zostało usunięte.
- (b) Emitent nie zawiadomił Obligatariuszy zgodnie z punktem 16 (Zawiadomienia) o wystąpieniu zdarzenia stanowiącego Podstawę Wcześniejszego Wykupu.

11.11.3. Orzeczenia

Jedno lub więcej prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych i prawomocnych decyzji administracyjnych (lub takich decyzji administracyjnych, którym nadano rygor natychmiastowej wykonalności) nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 10.000.000 PLN (przy czym kwota w walucie obcej będzie obliczona według średniego kursu NBP z dnia niedokonania w terminie płatności), zasądzonych od Emitenta i zasądzone kwoty nie zostały zapłacone w terminie 5 (słownie: pięciu) Dni Roboczych od dnia ogłoszenia lub doręczenia Emitentowi, w zależności od trybu, odpowiedniego prawomocnego orzeczenia lub ostatecznej i prawomocnej decyzji administracyjnej lub w terminie wskazanym w takim prawomocnym orzeczeniu lub ostatecznej i prawomocnej decyzji administracyjnej.

11.11.4. Zaprzestanie prowadzenia działalności

- (a) Z zastrzeżeniem punktu (b) poniżej, Emitent lub Istotny Podmiot Zależny zaprzestał prowadzenia w całości lub w części podstawowej działalności gospodarczej prowadzonej w Dniu Emisji lub istnieje uzasadniona groźba takiego zdarzenia.
- (b) Względna Podstawa Wcześniejszego Wykupu na podstawie punktu (a) nie wystąpi, jeżeli:
 - (i) zaprzestanie działalności Istotnego Podmiotu Zależnego jest skutkiem połączenia Istotnego Podmiotu Zależnego z Emitentem lub podmiotem z Grupy Emitenta, a aktywa Istotnego Podmiotu Zależnego pozostały w zasadniczej części w Grupie Emitenta; lub (ii) Istotny Podmiot Zależny jest spółką celową, która zakończyła swoją działalność na skutek realizacji celu, do realizacji którego została utworzona.

11.11.5. Główny ośrodek podstawowej działalności

Emitent przeniósł główny ośrodek podstawowej działalności (zgodnie z definicją tego terminu zawartą w Rozporządzeniu (UE) nr 2015/848 z dnia 20 maja 2015 roku (wersja przekształcona) o postępowaniu upadłościowym) poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej oraz Emitent nie

otworzył oddziału (zgodnie z definicją tego terminu zawartą w tym rozporządzeniu) w żadnej innej jurysdykcji.

11.11.6. Wskaźnik Dźwigni Finansowej

Wskaźnik Dźwigni Finansowej w Dacie Badania nie będzie wyższy niż 1,0.

11.11.7. Czynność zmierzająca do podziału Emitenta

Właściwy organ korporacyjny Emitenta podjął uchwałę wyrażającą zgodę na (lub nastąpiło którekolwiek ze zdarzeń opisanych poniżej):

- (a) podział Emitenta;
- (b) połączenie Emitenta ze spółką inną niż spółka należąca do Grupy Emitenta;
- (c) przekształcenie Emitenta.

11.11.8. Zabezpieczenie Papierów Dłużnych i Zadłużenia Finansowego

- (a) Z zastrzeżeniem punktu (c) poniżej, zostało ustanowione przez Emitenta lub Podmiot Zależny jakiekolwiek Zabezpieczenie (z wyłączeniem gwarancji lub poręczenia, o których mowa w punkcie (b) poniżej) w celu zabezpieczenia Papierów Dłużnych (innych niż Obligacje) lub Zadłużenia Finansowego Emitenta lub Podmiotu Zależnego, z wyjątkiem Dozwolonego Zabezpieczenia.
- (b) Emitent lub Podmiot Zależny udzielił gwarancji lub poręczenia, chyba że dana gwarancja lub poręczenie stanowi Dozwoloną Gwarancję lub Poręczenie.
- (c) Względna Podstaw Wcześniejszego Wykupu na podstawie punktu (a) oraz (b) nie wystąpi, jeżeli jednocześnie ustanowione zostanie takie samo Zabezpieczenie na tych samych aktywach i o takim samym lub wyższym pierwszeństwie zaspokojenia na zabezpieczenie Obligacji lub udzielona gwarancja lub poręczenie na zabezpieczenie Obligacji.

11.11.9. Rozporządzenie

Emitent lub Podmiot Zależny dokonał w ramach pojedynczej transakcji lub kilku powiązanych lub kilku niepowiązanych transakcji, zawartych dobrowolnie lub pod przymusem, sprzedaży, przeniesienia, innego zbycia lub rozporządzenia całością lub częścią swojego majątku lub dokonał najmu lub dzierżawy („Rozporządzenie”), za wyjątkiem Dozwolonego Rozporządzenia.

11.11.10. Udzielenie finansowania podmiotom trzecim

Emitent lub Podmiot Zależny:

- (a) udzieli finansowania (w szczególności poprzez pożyczki lub objęcie Papierów Dłużnych) podmiotom spoza Grupy Emitenta innym niż Podmioty Powiązane na kwoty przekraczające łącznie 3.000.000 PLN (słownie: trzy miliony złotych) (lub równowartość w innej walucie wg. kursu średniego Narodowego Banku Polskiego z dnia udzielenia finansowania lub poręczenia); lub
- (b) przystąpił do długu lub w inny sposób przyjął odpowiedzialność za dług (za wyjątkiem gwarancji lub poręczenia) jakiegokolwiek podmiotu innego niż Emitent lub Podmiot Zależny lub Podmiot Powiązany, a wartość takiego długu przekroczyła łącznie 3.000.000 PLN (słownie: trzy miliony złotych) (lub równowartość w innej walucie wg. kursu średniego Narodowego Banku Polskiego z dnia dokonania takiej czynności).

11.11.11. Niezgodność z prawem zobowiązań Emitenta z Obligacji

Wywiązanie się przez Emitenta ze zobowiązania do dokonania jakiegokolwiek płatności z tytułu Obligacji w sposób i terminie określonym w Warunkach Emisji lub wykonanie przez Emitenta innych obowiązków wynikających z Podstawowych Warunków Emisji stanie się sprzeczne z prawem, nieskuteczne, nieważne lub nie będzie mogło być dochodzone przeciwko Emitentowi na drodze egzekucyjnej.

11.11.12. Zaprzestanie notowań Papierów Dłużnych (w tym Obligacji)

Papiery Dłużne (w tym Obligacje), po ich dopuszczeniu do obrotu na Rynku Regulowanym zostały wykluczone z obrotu na Rynku Regulowanym, lub obrót nimi został zawieszony z uwagi na brak realizacji przez Emitenta obowiązków informacyjnych wynikających z odpowiednich przepisów prawa lub regulacji Rynku Regulowanego.

11.11.13. Wypłaty do akcjonariuszy

- (a) Walne Zgromadzenie Emitenta podejmie uchwałę zatwierdzającą wypłatę jakiegokolwiek świadczenia na rzecz któregośkolwiek z akcjonariuszy Emitenta, innego niż opisane w punktach od (d)(i) do (d)(d)(iv).
- (b) Powstanie zobowiązanie Emitenta do wypłaty świadczenia na rzecz któregośkolwiek z akcjonariuszy Emitenta poza Panem Mariuszem Książek, innego niż opisane w punktach od (d)(i) do (d)(iv).
- (c) Powstanie zobowiązanie Emitenta do wypłaty świadczenia na rzecz Pana Mariusza Książek, innego niż opisane w punktach (d)(i) oraz (d)(ii).
- (d) Emitent, Podmiot Zależny lub Podmiot Powiązany z Emitentem dokona jakiegokolwiek płatności na rzecz któregośkolwiek z akcjonariuszy Emitenta lub umorzy jakąkolwiek wierzytelność w stosunku do któregośkolwiek z akcjonariuszy Emitenta, za wyjątkiem:
 - (i) płatności dywidendy, zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy oraz nabycia lub umorzenia akcji Emitenta lub odpowiednio akcji bądź udziałów Podmiotu Zależnego, o ile Emitent nie wcześniej niż 15 Dni Roboczych lecz nie później niż w terminie 10 Dni Roboczych przed podjęciem przez Walne Zgromadzenie stosownej uchwały Emitenta przekazał Obligatariuszom Świadcstwo Zgodności, z którego wynika, że bezpośrednio po dokonaniu takiej wypłaty Wskaźnik Dźwigni Finansowej nie będzie wyższy niż 1,0.
 - (ii) płatności wynagrodzeń pracowniczych wypłacanych któremukolwiek z akcjonariuszy Emitenta, przy czym wynagrodzenie Pana Mariusza Książek z tytułu pełnienia funkcji w organach Emitenta lub podmiotów z Grupy Emitenta wyniesie rocznie łącznie nie więcej niż 1,5 aktualnego wynagrodzenia rocznego przyznanego mu w Polityce Wynagrodzeń Emitenta w Dniu Emisji;
 - (iii) świadczeń z Obligacji lub innych obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji lub innych obligacji; lub
 - (iv) płatności z tytułu umów (innych niż, których przedmiotem są usługi polegające na zarządzaniu przedsiębiorstwem) świadczonych na rzecz Emitenta Podmiotu

Zależnego lub Podmiotu Powiązanego z Emitentem na warunkach rynkowych przez akcjonariuszy

11.11.14. Wskazane w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.

Wystąpi zdarzenie wskazane jako dodatkowa Względna Podstawa Wcześniejszego Wykupu w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.

11.12. Przed dokonaniem czynności, która stanowiłaby jedną z Względnych Podstaw Wcześniejszego Wykupu, określonych w pkt.11.11 powyżej, Emitent może zwołać Zgromadzenie Obligatariuszy w celu podjęcia uchwały wyrażającej zgodę na dokonanie takiej czynności. Po podjęciu uchwały przez Zgromadzenie Obligatariuszy, dokonanie takiej czynności przez Emitenta nie będzie stanowiło Podstawy Wcześniejszego Wykupu.

12. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE EMITENTA

12.1. Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji danej serii (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupowanych Obligacji) lub określonej przez siebie części wartości nominalnej wszystkich Obligacji danej serii (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości Należności Głównej, nieprowadzący do umorzenia wykupowanych Obligacji), w każdym z Dni Roboczych, począwszy od pierwszego Dnia Roboczego II Okresu Odsetkowego, na następujących zasadach:

12.1.1. Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Roboczy, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu, oraz tryb wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. czy wcześniejszy wykup nastąpi w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji danej serii czy w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji danej serii;

12.1.2. Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na Dzień Roboczy, który przypada nie wcześniej niż po upływie 12 (dwunastu) Dni Roboczych od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu;

12.1.3. wcześniejszy wykup może zostać przez Emitenta przeprowadzony wielokrotnie;

12.1.4. wcześniejszy wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW, w szczególności w przypadku, gdy wcześniejszy wykup nie będzie zgodnie z Regulacjami KDPW możliwy do przeprowadzenia w Dniu Wcześniejszego Wykupu wskazanym w zawiadomieniu Emitenta, o którym mowa w pkt. 12.1.1 powyżej, Dniem Wcześniejszego Wykupu będzie najwcześniejszy możliwy zgodnie z Regulacjami KDPW dzień;

12.1.5. z tytułu wykonania wcześniejszego wykupu Emitent, poza Należnością Główną (lub jej częścią) oraz należnymi Odsetkami, wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu (a w przypadku wcześniejszego wykupu w drodze wykupu części wartości nominalnej wszystkich Obligacji danej serii – od wartości wykupowanej części Należności Głównej), zgodnie z wyszczególnieniem

podanym w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii, o ile wypłata takiej premii zostanie przewidziana w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji.

13. OBOWIĄZKOWA AMORTYZACJA

- 13.1. Emitent może w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii postanowić o obowiązkowym częściowym wcześniejszym wykupie Obligacji danej serii („Obowiązkowa Amortyzacja”) dokonywanym w drodze wykupu określonej części wartości nominalnej wszystkich Obligacji danej serii .
- 13.2. W przypadku ustanowienia Obowiązkowej Amortyzacji, Emitent zobowiązany będzie przeprowadzić ją w Dniach Płatności Odsetek i wysokości określonych w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji.
- 13.3. Wykup w ramach Obowiązkowej Amortyzacji nastąpi zgodnie z Regulacjami KDPW.
- 13.4. Wykup w ramach Obowiązkowej Amortyzacji nastąpi poprzez zapłatę odpowiedniej części Należności Głównej powiększonej o Odsetki.

14. ODSETKI OD OBLIGACJI (OPROCENTOWANIE)

- 14.1. Płatność Odsetek
 - 14.1.1. Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wykupu (włącznie) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (włącznie).
 - 14.1.2. Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek.
 - 14.1.3. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek.
- 14.2. Naliczanie odsetek
 - 14.2.1. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy.
 - 14.2.2. Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do:
 - (i) Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo
 - (ii) Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem).
 - 14.2.3. Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy się ostatniego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu danego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem).
 - 14.2.4. Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, z zastrzeżeniem, że w przypadku opóźnienia w zapłacie Należności Głównej Obligatariuszowi będą przysługiwały ustawowe odsetki za opóźnienie od niezapłaconej Należności Głównej. W żadnym przypadku kwota jakichkolwiek odsetek kapitałowych z tytułu Obligacji nie ulegnie kapitalizacji i nie będą naliczane odsetki kapitałowe od takiej kwoty odsetek kapitałowych.

14.3. Wysokość Odsetek

Wysokość Odsetek będzie się obliczać według następującego wzoru:

$$O = N \times Opr \times (LD/365)$$

gdzie:

- O – oznacza wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,
- Opr – oznacza Stopę Procentową, przy czym dla Obligacji o stałym oprocentowaniu - wartość wyrażoną w procentach wskazaną w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji, a dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu - Stopę Procentową ustaloną zgodnie z pkt. 14.5 poniżej,
- N – oznacza wartość nominalną jednej Obligacji,
- LD – oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu), po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).
- 14.4. Oprocentowanie Obligacji danej serii może być stałe albo zmienne. Sposób oprocentowania Obligacji danej serii zostanie określony w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji. W przypadku, gdy oprocentowanie Obligacji danej serii będzie stałe, podwyższenie Marży, o którym mowa w pkt 14.5.1, 14.5.2 i 14.5.3 stosuje się odpowiednio do Stopy Procentowej dla Obligacji o stałym oprocentowaniu.
- 14.5. Ustalanie Stopy Procentowej w przypadku Obligacji o zmiennym oprocentowaniu będzie odbywać się na następujących warunkach:
- 14.5.1. Stopę Procentową dla danego Okresu Odsetkowego stanowić będzie Stopa Bazowa (jak zdefiniowano poniżej) powiększona o:
- (i) Marżę - w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego oraz Okresu Odsetkowego następującego po dniu przekazania Świadczenia Zgodności, gdzie wykazana w Świadczeniu Zgodności wartość Wskaźnika Dźwigni Finansowej była nie wyższa niż 0,8; albo
 - (ii) sumę Marży oraz wartości 0,25% naliczanej w skali roku - w przypadku Okresu Odsetkowego następującego po dniu przekazania Świadczenia Zgodności, gdzie wykazana w Świadczeniu Zgodności wartość Wskaźnika Dźwigni Finansowej była wyższa niż 0,8 lecz nie wyższa niż 0,9; albo
 - (iii) sumę Marży oraz wartości 0,5% naliczanej w skali roku - w przypadku Okresu Odsetkowego następującego po dniu przekazania Świadczenia Zgodności zgodnie z 16.2 Podstawowych Warunków, gdzie wykazana w Świadczeniu Zgodności wartość Wskaźnika Dźwigni Finansowej była wyższa niż 0,9.
- 14.5.2. Niezależnie od przypadków powiększenia Marży, o których mowa w punktach 14.5.1(i)–14.5.1(iii) powyżej, Stopą Procentową dla danego Okresu Odsetkowego będzie Stopa Bazowa powiększona o sumę Marży oraz wartości 2% naliczanej w skali roku – począwszy od Okresu Odsetkowego następującego po Okresie Odsetkowym, w którym wystąpiło jakiegokolwiek zdarzenie stanowiące Podstawę Wcześniejszego Wykupu. Podwyższona Marża, na podstawie niniejszego punktu przestaje obowiązywać od Okresu Odsetkowego następującego bezpośrednio po Okresie Odsetkowym, w którym ustały przesłanki stanowiące Podstawę Wcześniejszego Wykupu będące podstawą zwiększenia Marży. Po tym okresie Stopa Procentowa powraca do poziomu określonego jako suma Stopy Bazowej i Marży bez uwzględnienia wspomnianego zwiększenia.

- 14.5.3. Niezależnie od przypadków powiększenia Marży, o których mowa w punktach 14.5.1 i 14.5.2 powyżej, Stopą Procentową dla danego Okresu Odsetkowego będzie Stopa Bazowa powiększona o sumę Marży oraz wartości 1,5% naliczanej w skali roku- począwszy od Okresu Odsetkowego następującego po Okresie Odsetkowym, w którym akcje Emitenta zostały wykluczone lub wycofane z obrotu na rynku regulowanym (rynku podstawowym) prowadzonym przez GPW, lub obrót nimi został zawieszony z uwagi na brak realizacji przez Emitenta obowiązków informacyjnych wynikających z odpowiednich przepisów prawa lub regulacji rynku na którym są notowane.
- 14.5.4. Każda zmiana Stopy Procentowej, o której mowa w punktach od 14.5.1(i) – 14.5.1(iii) powyżej, będzie obowiązywała dla Okresów Odsetkowych przypadających bezpośrednio po jej ustaleniu zgodnie z punktem 14.5.1 powyżej, do czasu przekazania przez Emitenta kolejnego Świadectwa Zgodności zawierającego obliczenie Wskaźnika Dźwigni Finansowej i ustalenia na jego podstawie nowej wysokości Stopy Procentowej. Dla uniknięcia wątpliwości, Stopa Procentowa w kolejnym Okresie Odsetkowym może być niższa lub wyższa niż Stopa Procentowa w danym Okresie Odsetkowym, jeśli Wskaźnik Dźwigni Finansowej wykazany w najnowszym przekazanym Świadectwie Zgodności ulegnie odpowiednio obniżeniu lub podwyższeniu.
- 14.5.5. Każda zmiana Stopy Procentowej, o której mowa w punkcie 14.5.1(iii) powyżej, będzie obowiązywała dla Okresów Odsetkowych przypadających bezpośrednio po jej ustaleniu zgodnie z punktem 14.5.1 powyżej, do czasu przekazania przez Emitenta kolejnego Świadectwa Zgodności, z którego wynikać będzie, że zdarzenie stanowiące Podstawę Wcześniejszego Wykupu ustąpiło i oświadczenie Emitenta jest zgodne ze stanem faktycznym.
- 14.5.6. Stopę Bazową stanowić będzie ustalony w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji wskaźnik referencyjny stopy procentowej WIBOR, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla danego okresu (Warsaw Interbank Offered Rate) i podanej przez GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie na stronie www.gpwbenchmark.pl lub innej stronie, która ją zastąpi;
- 14.5.7. Stopę Bazową ustala się na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa („**Dzień Ustalenia Stopy Bazowej**”).
- 14.5.8. W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona zgodnie z powyższymi postanowieniami (w tym, w szczególności, w związku Ogłoszeniem Końca Publikacji) lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Stopa Bazowa zostanie ustalona jako Wskaźnik Alternatywny skorygowany o Korektę (jeśli będzie miała zastosowanie), w sposób opisany poniżej.
- 14.5.9. Jeśli brak dostępności WIBOR będzie związany z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Wskaźnik Alternatywny trwale zastępuje WIBOR. W innym przypadku WIBOR jest ponownie stosowany dla ustalenia Stopy Bazowej od Dnia Ustalenia Stopy Bazowej, w którym WIBOR będzie ponownie dostępny.

14.5.10. Emitent ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod i w poniższej kolejności:

- (i) Wskaźnikiem Alternatywnym jest POLSTR lub inny wskaźnik alternatywny wyznaczony w trybie art. 23c Rozporządzenia w sprawie wskaźników referencyjnych;
- (ii) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR lub zamiast POLSTR Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski;
- (iii) Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna stosowana przez Narodowy Bank Polski.

Kolejna metoda jest stosowana, gdy poprzednia metoda nie będzie mogła zostać efektywnie zastosowana do Dnia Ustalenia Stopy Bazowej włącznie z tym dniem (w przypadku gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).

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

- (i) Korekta ma charakter wartości lub działania, które koryguje wartość Wskaźnika Alternatywnego. Wartość Korekty może być wartością dodatnią, ujemną, zerową, jak również być określona wzorem lub metodą obliczenia (np. poprzez składanie czy kapitalizowanie dziennych stawek procentowych przez okres, dla którego obliczane są odsetki) oraz może obejmować inne dostosowania związane z zastąpieniem WIBOR;
- (ii) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego:
 - a. Podmiot Wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę,
 - b. Podmiot Wyznaczający wskazał aby nie stosować Korekty – nie stosuje się Korekty;
- (iii) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do Korekty:
 - a. Korekta jest dodawana do wartości Wskaźnika Alternatywnego;
 - b. Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy WIBOR oraz Wskaźnikiem Alternatywnym;
 - c. mediana różnic jest ustalana:
 - 1. za okres 24 miesiące przed dniem, w którym WIBOR przestał być publikowany (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 przestał być reprezentatywny;
 - 2. biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR, jak i Wskaźnik Alternatywny.

14.5.12. Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczone przez Emitenta lub Agenta Kalkulacyjnego. Emitent opublikuje w sposób określony w punkcie 19 (Zawiadomienia) Podstawowych Warunków Emisji informację o Wskaźniku Alternatywnym oraz (po jej sporządzeniu) metodę

obliczania Korekty lub opinię odpowiednio Emitenta lub Agenta Kalkulacyjnego, że Korekta nie jest wymagana.

14.5.13. Jeśli Wskaźnik Alternatywny jest publikowany z dołu, przez co nie jest on dostępny dla Okresu Odsetkowego w Dniu Ustalenia Stopy Bazowej, Dzień Ustalenia Stopy Bazowej ulega odpowiedniemu przesunięciu do czasu publikacji Wskaźnika Alternatywnego dla danego Okresu Odsetkowego.

14.5.14. W przypadku gdy Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi WIBOR lub POLSTR, postanowienia Warunków Emisji odnoszące się do WIBOR lub POLSTR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego z uwzględnieniem Korekty.

14.5.15. 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.

15. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI

15.1. Świadczenia z tytułu Obligacji spełniane będą w PLN.

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

15.3. Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności. Na podstawie odrębnego porozumienia zawartego pomiędzy Emitentem a Obligatariuszem, płatność z tytułu Obligacji może zostać przez Emitenta dokonana na rzecz takiego Obligatariusza bez pośrednictwa KDPW.

15.4. Świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce. Płatności będą uważane za należycie dokonane z chwilą przeniesienia środków pieniężnych na rachunek Obligatariusza.

15.5. Informacje o numerze rachunku bankowego oraz wszelkie inne informacje i dokumenty wymagane przez Podmiot Prowadzący Rachunek winny być przez Obligatariusza przekazane w formie i w terminach określonych w regulacjach wewnętrznych takiego podmiotu. Dla uniknięcia wątpliwości, brak płatności na rzecz Obligatariusza świadczenia pieniężnego z tytułu Obligacji spowodowany brakiem przekazania przez tego Obligatariusza informacji o numerze rachunku lub wskazaniem przez Obligatariusza nieprawidłowego rachunku nie stanowi zwłoki lub opóźnienia Emitenta w spełnieniu takiego świadczenia w rozumieniu pkt. 11.4.1 i 11.4.2 Podstawowych Warunków Emisji.

15.6. Miejscem spełnienia świadczenia będzie siedziba Podmiotu Prowadzącego Rachunek, za pośrednictwem którego spełniane jest świadczenie.

15.7. Należność Główna z tytułu Obligacji, których wykup przypada w dniu emisji nowej serii obligacji emitowanych przez Emitenta w ramach Programu Emisji („Nowe Obligacje”), na żądanie Obligatariusza, który zamierza objąć Nowe Obligacje („Obligatariusz Rolujący”) może zostać zapłacona przez Emitenta w drodze potrącenia z wierzytelnością Emitenta w stosunku do Obligatariusza Rolującego z tytułu ceny

emisyjnej Nowych Obligacji, które zamierza nabyć Obligatariusz Rolujący, z zastrzeżeniem, że potrącane kwoty będą kwotami netto.

16. DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA

- 16.1. Emitent będzie publikował Sprawozdania Finansowe na Stronie Internetowej oraz zgodnie z obowiązującymi Emitenta przepisami dotyczącymi przekazywania sprawozdań finansowych przez spółki publiczne w terminach określonych w tych przepisach oraz zgodnie z postanowieniami regulaminu Rynku Regulowanego. W przypadku wykluczenia lub wycofania akcji Emitenta z obrotu na rynku regulowanym (rynku podstawowym) prowadzonym przez GPW, Emitent nadal będzie zobowiązany do publikowania Sprawozdań Finansowych na Stronie Internetowej w takim samym zakresie, jak przed wykluczeniem lub wycofaniem akcji z tego rynku.
- 16.2. Nie później niż w 7 (siódmym) Dniu Roboczym przypadającym po publikacji przez Emitenta skonsolidowanego raportu rocznego, półrocznego lub kwartalnego Emitent opublikuje na swojej Stronie Internetowej lub w drodze raportu bieżącego informację Świadczenie Zgodności, stanowiących podstawę obliczenia Wskaźnika Dźwigni Finansowej, przy czym przekazanie Świadczenia Zgodności musi nastąpić przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego rozpoczynającego się po publikacji ostatniego sprawozdania finansowego.
- 16.3. Emitent zobowiązuje się powiadomić Obligatariuszy o wystąpieniu każdego ze zdarzeń opisanych w pkt. 10.5, 11.4, 11.5 i 11.11 Podstawowych Warunków Emisji w przypadku, gdy zdarzenie takie trwać będzie co najmniej 3 (trzy) Dni Robocze, w trybie przewidzianym dla przekazywania informacji dla Obligatariuszy określonym w pkt. 16.4 Podstawowych Warunków Emisji – niezwłocznie, ale nie później niż w terminie 4 (czterech) Dni Roboczych od uzyskania przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu.
- 16.4. Bez uszczerbku dla wszelkich dodatkowych wymogów przewidzianych przez bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa, Regulacje KDPW lub regulacje wewnętrzne odpowiednio Rynku Regulowanego lub ASO, informacje dla Obligatariuszy, których przekazanie przewidują Warunki Emisji, będą publikowane na Stronie Internetowej, z uwzględnieniem okoliczności, że Emitent posiada status spółki publicznej.

17. PRZEDAWNIE

- 17.1. Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się z upływem 10 lat.

18. PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA

- 18.1. Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie związane z Obligacjami spory będą rozstrzygane przez sąd właściwy miejscowo dla siedziby Emitenta, z zastrzeżeniem, że rozstrzyganie sporów cywilnych o prawa majątkowe pomiędzy Emitentem, a innymi uczestnikami systemu depozytowego lub między Emitentem, a KDPW związanych z uczestnictwem w systemie depozytowym, jest poddane jurysdykcji Sądu Polubownego przy Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A.

19. ZAWIADOMIENIA

- 19.1. Wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy, z zastrzeżeniem pkt. 16 Warunków Emisji, będą składane Obligatariuszom poprzez publikację na Stronie Internetowej (z uwzględnieniem okoliczności, że Emitent posiada status spółki publicznej).
- 19.2. Wszelkie zawiadomienia kierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną podpisane w imieniu Obligatariusza oraz przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres Emitenta wraz ze Świadectwem Depozytowym lub innym dokumentem potwierdzającym zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza na dzień sporządzenia zawiadomienia.

20. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

- 20.1. Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy. Kompetencje oraz zasady zwoływania, odbywania i działania Zgromadzenia Obligatariuszy reguluje Ustawa o Obligacjach oraz Warunki Emisji.
- 20.2. Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy.
- 20.3. W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji.
- 20.4. Zgromadzenie Obligatariuszy może odbywać się w siedzibie Emitenta lub w Warszawie.
- 20.5. W przypadku podjęcia takiej decyzji przez Emitenta, Obligatariusze będą uprawnieni do udziału w Zgromadzeniu Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, o czym Emitent każdorazowo zawiadomi Obligatariuszy w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy.

21. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 21.1. W sprawach związanych z Obligacjami, Firma Inwestycyjna działa wyłącznie jako pełnomocnik Emitenta i nie ponosi żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Odsetek oraz wykupu Obligacji, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji.
- 21.2. W przypadku gdy jakiegokolwiek postanowienia Warunków Emisji dotyczące wypłaty świadczeń pieniężnych okażą się być sprzeczne z Regulacjami KDPW, pierwszeństwo przed stosowaniem postanowień Warunków Emisji w tym zakresie mają odpowiednie Regulacje KDPW.
- 21.3. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane przez Emitenta na Stronie Internetowej w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach i postanowień Warunków Emisji, Emitent jest zobowiązany przekazywać zgodnie z art. 16 Ustawy o Obligacjach w postaci drukowanej do Agenta Dokumentacyjnego – w terminie nie dłuższym niż 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na Stronie Internetowej.

Załącznik 1**DO PODSTAWOWYCH WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI****WZÓR ŚWIADECTWA ZGODNOŚCI****ŚWIADECTWO ZGODNOŚCI**

[MIEJSCOWOŚĆ], [DATA]

Od: MARVIPOL DEVELOPMENT S.A.

Do: Obligatariusze Obligacji serii [●]

Dotyczy: Obligacji serii [●] emitowanych przez MARVIPOL DEVELOPMENT S.A. („**Emitent**”) na podstawie Podstawowych Warunków Emisji z dnia [●] roku („**Warunki Emisji**”), w ramach programu emisji obligacji do kwoty 300.000.000 złotych.

Odwołujemy się do Podstawowych Warunków Emisji. Niniejsze pismo jest Świadectwem Zgodności. Wszelkie terminy w niniejszym Świadectwie Zgodności pisane wielką literą, a niezdefiniowane w nim odmiennie, mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.

Potwierdzamy, że na dzień [●] roku wysokość Wskaźnika Dźwigni Finansowej wynosi: [●].

Wskaźnik	Wzór wskaźnika	Pozycja ze sprawozdania finansowego	Dane liczbowe w tys. PLN	Wartość wskaźnika	Wskaźnik w wymaganym przedziale
Wskaźnik Dźwigni Finansowej					[tak]/[nie]

Poniżej zaprezentowano rozbieżności na dzień [●] wartości zobowiązań z tytułu umów zawartych z klientami dotyczących realizacji projektów condo/aparthoteli w ramach umów dzierżawy związanej z inwestycją „Unique Apartments” lub inną o podobnym charakterze:

Rodzaj zobowiązań	Pozycja ze sprawozdania finansowego	Dane liczbowe w tys. PLN	Czy pozycja wliczana jest do Wskaźnika Dźwigni Finansowej
zobowiązanie do zapłaty przez Emitenta, Podmiot Zależny lub Powiązany <u>stałego czynszu</u> dzierżawy lub najmu			TAK
Zobowiązania do zapłaty przez Emitenta, Podmiot Zależny lub Powiązany <u>czynszu zależnego w całości od uzyskanych przychodów z podnajmu lub poddzierżawy</u>			NIE

[Potwierdzamy jednocześnie, że nie występuje Podstawa Wcześniejszego Wykupu]¹

[W kwocie Zadłużenia Finansowego nie wykazano zadłużenia z tytułu dzierżawy gruntu/najmu nieruchomości oraz zobowiązań wynikających z opłat za użytkowanie wieczyste lub opłat z tytułu przekształcenia użytkowania wieczystego we własność definiowanych jako zobowiązania leasingowe zgodnie z MSSF 16 („**Wyłączenie MSSF 16**”) przy czym w zakres Wyłączenia MSSF 16 nie wchodzi zobowiązania z tytułu umów zawartych z klientami dotyczących realizacji projektów condo/aparthoteli w ramach umów dzierżawy związanej z inwestycją „Unique Apartments” lub inną o podobnym charakterze, o ile w tych umowach zapisano zobowiązanie do zapłaty przez Emitenta, Podmiot Zależny lub Powiązany stałego czynszu dzierżawy lub najmu (dla uniknięcia wątpliwości wyłączeniu podlegają te umowy, w których określono wartość czynszu zależną w całości od uzyskanych przychodów z podnajmu lub poddzierżawy.)]

Podpis:

[osoby uprawnione do reprezentacji Emitenta]

¹ Jeżeli nie można złożyć takiego oświadczenia, należy podać Podstawę Wcześniejszego Wykupu lub inne zdarzenie, które może powodować wcześniejszą wymagalność Obligacji oraz ewentualne kroki, jakie podjęto w celu ich naprawienia.

4. ZAŁĄCZNIK. FORMULARZ OSTATECZNYCH WARUNKÓW EMISJI

1. WZÓR OSTATECZNYCH WARUNKÓW EMISJI DANEJ SERII

OSTATECZNE WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII [●]

MARVIPOL DEVELOPMENT S.A.

[Miejscowość], [Data]

Niniejszy dokument określa ostateczne warunki emisji dla obligacji wskazanych poniżej, emitowanych przez **MARVIPOL DEVELOPMENT S.A.** z siedzibą w Warszawie przy ul. Prostej 32, 00-838 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000534585, posiadająca numer identyfikacji podatkowej NIP 527-272-60-50, REGON 360331494, o wpłaconym w całości kapitale zakładowym, którego wysokość wynosi 41.652.852,00 złotych („**Spółka**”).

Obligacje serii [●] („**Obligacje**”) emitowane są w ramach czwartego Programu Emisji Obligacji do kwoty 300.000.000 PLN na podstawie uchwały Zarządu Spółki z dnia [●] r. w przedmiocie uruchomienia IV programu emisji, oraz uchwały Zarządu Spółki z dnia [●] w sprawie zatwierdzenia Ostatecznych Warunków w odniesieniu do Obligacji („**Ostateczne Warunki Obligacji**”) („**Program**”, „**Uchwały o Programie**”). Prospekt podstawowy sporządzony przez Spółkę w związku z emisją Obligacji w ramach Programu został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 19 marca 2025 roku („**Prospekt**”).

Niniejsze Ostateczne Warunki Obligacji należy interpretować w związku z Prospektem i ewentualnymi suplementami do Prospektu i komunikatami aktualizującymi.

Prospekt, zawierający podstawowe warunki emisji Obligacji, wraz z ewentualnymi suplementami oraz komunikatami aktualizującymi do Prospektu został udostępniony do publicznej wiadomości w formie elektronicznej na stronie internetowej Spółki ([www\[.\]marvipol\[.\]pl](http://www[.]marvipol[.]pl)) oraz dodatkowo, w celach informacyjnych na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www\[.\]michaelstrom\[.\]pl](http://www[.]michaelstrom[.]pl)).

Spółka zwraca uwagę na konieczność łącznej interpretacji Prospektu i niniejszych Ostatecznych Warunków Obligacji w celu uzyskania pełnych informacji wraz z ewentualnymi suplementami do Prospektu i komunikatami aktualizującymi.

Do niniejszych Ostatecznych Warunków Obligacji załączone zostało podsumowanie Prospektu dotyczące emisji Obligacji.

Informacje zawarte w niniejszym dokumencie stanowią ostateczne warunki dla Obligacji w nim opisanych w rozumieniu Rozporządzenia prospektowego a także stanowią szczegółowe warunki emisji Obligacji danej serii oraz ostateczne warunki oferty danej serii Obligacji w rozumieniu Uchwał o Programie.

Wszelkie wyrażenia pisane w niniejszym dokumencie wielką literą, niezdefiniowane inaczej w niniejszym dokumencie, mają znaczenie przypisane im w Prospekcie.

1. INFORMACJE DOTYCZĄCE OFERTY PUBLICZNEJ OBLIGACJI

Oznaczenie serii:	[●]				
Maksymalna liczba oferowanych Obligacji:	do [●][z zastrzeżeniem możliwości zwiększenia liczby oferowanych obligacji do nie więcej niż [●], najpóźniej na [●] Dni Roboczych przed planowanym Dniem Emisji. Informacja o ostatecznej liczbie oferowanych Obligacji zostanie podana do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta (www[.]marvipol[.]pl) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy inwestycyjnej (www[.]michaelstrom[.]pl). („Zwiększenie Oferty”)]				
Wartość Nominalna jednej Obligacji	1.000 PLN				
Cena Emisyjna:	[jest stała i równa Wartości Nominalnej] / [jest uzależniona od dnia złożenia zapisu i wynosi:				
	<table> <tr> <th>Dzień złożenia zapisu</th><th>Cena emisyjna (PLN)</th></tr> <tr> <td>[●]</td><td>[●]</td></tr> </table> [może zostać uiszczona z wykorzystaniem potrącenia, o którym mowa w pkt. 5.3 Części IV Prospektu, z wierzytelnością Inwestora z tytułu [wykupu / odkupu] przez Emitenta obligacji serii [●] Emitenta]	Dzień złożenia zapisu	Cena emisyjna (PLN)	[●]	[●]
Dzień złożenia zapisu	Cena emisyjna (PLN)				
[●]	[●]				
Maksymalna łączna Wartość Nominalna Obligacji:	do [●] PLN ([●] złotych) [z zastrzeżeniem możliwości Zwiększenia Oferty].				
Minimalna wielkość zapisu:	[●]				
Miejsca przyjmowania zapisów:	określone w ogłoszeniu zamieszczonym w formie elektronicznej na stronie internetowej Spółki (www[.]marvipol[.]pl) oraz dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej (www[.]michaelstrom[.]pl).				
Podmiot dokonujący technicznego przydziału Obligacji:	[Firma Inwestycyjna]				

Zasady redukcji zapisów:	[●]
Rodzaj Inwestorów, do których kierowana jest Oferta	[●]
Tryb rejestracji Obligacji:	[Agent Emisji] / [Agent Techniczny]:
System obrotu, do którego Emitent zamierza ubiegać się o dopuszczenie lub wprowadzenie Obligacji:	[Rynek Regulowany / ASO]

2. TERMINY ZWIĄZANE Z OFERTĄ OBLIGACJI

Termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów:	[●]
Termin zakończenia przyjmowania zapisów:	[●]
Przewidywany termin (warunkowego) przydziału:	[●]
Przewidywany Dzień Emisji:	[●]
Przewidywany termin podania wyników Oferty do publicznej wiadomości:	[●]
Przewidywany termin dopuszczenia Obligacji do obrotu:	[●]

Ponadto w sytuacji, o której mowa w art. 23 ust. 2 Rozporządzenia Prospektowego, w przypadku gdy suplement, o którym mowa w art. 23 ust. 1 Rozporządzenia Prospektowego, jest udostępniany do publicznej wiadomości po rozpoczęciu subskrypcji, osoba, która złożyła zapis przed udostępnieniem suplementu, może uchylić się od skutków prawnych złożonego zapisu, pod warunkiem, że nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność odnosząca się do informacji zawartych w Prospekcie, które mogą wpłynąć na ocenę Obligacji wystąpiły lub zostały zauważone przed zakończeniem oferty Obligacji danej serii. Uchylenie się od skutków prawnych zapisu następuje przez oświadczenie złożone w dowolnym punkcie obsługi klienta firmy inwestycyjnej, która przyjęła zapis na Obligacje, w terminie trzech dni roboczych od dnia udostępnienia suplementu, o ile Emitent nie wyznaczy terminu dłuższego. Szczegółowe zasady odstąpienia od zapisu będą każdorazowo przedstawiane w suplemencie. W związku z powyższym Emitent może dokonać przydziału Obligacji nie wcześniej niż po upływie terminu do uchylenia się przez inwestora od skutków prawnych złożonego zapisu.

3. INFORMACJE DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI

Niniejsze informacje zawierające szczegółowe warunki emisji Obligacji powinny być czytane łącznie z podstawowymi warunkami emisji Obligacji („**Podstawowe Warunki Emisji**”) zawartymi w rozdziale „**Podstawowe Warunki Emisji Obligacji**” Prospektu. Niniejsze informacje zawierające szczegółowe warunki

emisji Obligacji łącznie z Podstawowymi Warunkami Emisji stanowią warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 5 Ustawy o Obligacjach.

Terminy pisane dużą literą mają znaczenie nadane im w Podstawowych Warunkach Emisji.

Wstępny kod ISIN: [[•] o ile będzie znany]

Cel Emisji: [•] / nie został określony. Wpływy z Oferty zostaną przeznaczone na [•]

Daty Płatności Odsetek:

Numer Okresu Odsetkowego	Dzień Płatności Odsetek dla Okresu Odsetkowego wskazanego w Kolumnie 1
Kolumna 1	Kolumna 2
1	[•]
2	[•]
3	[•]
4	[•]
5	[•]
6	[•]
7	[•]
[•]	[•]

Premia oraz dni realizacji Opcji Emitenta Wcześniejszego Wykupu:

Dowolny Dzień Roboczy wskazanego Okresu Odsetkowego, którym może być wykonana Opcja Emitenta Wcześniejszego Wykupu	Premia (% wartości nominalnej jednej Obligacji albo % wykupowanej części wartości nominalnej jednej Obligacji)
w [•] Okresie Odsetkowym	[•]%
w [•] Okresie Odsetkowym	[•]%

Obowiązkowa Amortyzacja [[•] / nie została przewidziana]

Dzień Wykupu: [•]

Oprocentowanie:	[stałe / zmienne]
Stopa Procentowa dla Obligacji o stałym oprocentowaniu:	[[●]%/ nie dotyczy]
Marża dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu:	nie dotyczy / [●] p.p. / Marża w wysokości nie niższej niż [●] p.p. i nie wyższej niż [●] p.p. zostanie określona przez Emitenta w dniu warunkowego przydziału Obligacji w oparciu o wynik procesu składania zapisów na Obligacje - składając formularz zapisu Inwestor zobowiązany będzie wskazać minimalną wysokość Marży akceptowalną dla Inwestora i mieszczącą się w ww. granicach ustalonych przez Emitenta, z dokładnością do [●] p.p. Informacja o ostatecznej wysokości Marży zostanie podana do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta (www[.]marvipol[.]pl) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy inwestycyjnej (www[.]michaelstrom[.]pl). Emitent dokona warunkowego przydziału Obligacji wyłącznie tym Inwestorom, którzy w złożonych formularzach zapisu wskazali Marżę równą lub niższą (przy czym nie niższą niż ww. Marża minimalna) niż ostatecznie ustalona przez Emitenta. Inwestorom, którzy w złożonych formularzach zapisu wskazali Marżę wyższą niż ostatecznie ustalona przez Emitenta, Obligacje nie zostaną przydzielone.]
Stopa Bazowa dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu:	[WIBOR dla [●] miesięcznych kredytów/ Wskaźnik Alternatywny wyznaczony zgodnie z zapisem pkt. 14.5.10 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji / nie dotyczy]
Dodatkowa Podstawa Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu	[●]
Przewidywane wpływy netto z emisji:	[●]
Szacunkowe całkowite koszty emisji lub oferty:	[●]

Imię i nazwisko:

Podpis: _____

Imię i nazwisko:

Podpis: _____