MARVIPOL
development

PROSPEKT PODSTAWOWY

PIERWSZEGO 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 PIERWSZĄ PUBLICZNĄ OFERTĄ EMISJI OBLIGACJI I DOPUSZCZENIEM DO OBROTU NA RYNKU REGULOWANYM CATALYST PROWADZONYM PRZEZ GIEŁDĘ PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH W WARSZAWIE S.A. („**GPW**") OBLIGACJI NA OKAZICIELA O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ NIE WYŻSZEJ NIŻ 70.000.000 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.

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
BDO Legal Łatała i Wspólnicy Spółka Komandytowa

NINIEJSZY PROSPEKT ZOSTAŁ ZATWIERDZONY PRZEZ KOMISJĘ NADZORU FINANSOWEGO W DNIU 23 LISTOPADA 2021 ROKU. TERMIN WAŻNOŚCI PROSPEKTU WYNOSI 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 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 WPŁYNĄĆ 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 4

CZĘŚĆ II – CZYNNIKI RYZYKA 8

1. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA I JEGO GRUPY ORAZ OTOCZENIEM, W JAKIM EMITENT I GRUPA PROWADZĄ DZIAŁALNOŚĆ 8

2. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z PAPIERAMI WARTOŚCIOWYMI 17

CZĘŚĆ III – DOKUMENT REJESTRACYJNY 24

1. OSOBY ODPOWIEDZIALNE, INFORMACJE OSÓB TRZECICH, RAPORTY EKSPERTÓW ORAZ ZATWIERDZANIE PRZEZ WŁAŚCIWY ORGAN 24

2. BIEGLI REWIDENCI 27

3. CZYNNIKI RYZYKA 28

4. INFORMACJE O EMITENCIE 28

5. OGÓLNY ZARYS DZIAŁALNOŚCI 38

6. STRUKTURA ORGANIZACYJNA 72

7. INFORMACJE O TENDENCJACH 78

8. PROGNOZY LUB OSZACOWANIA ZYSKÓW 82

9. ORGANY ADMINISTRACYJNE, ZARZĄDZAJĄCE I NADZORCZE 82

10. GŁÓWNI AKCJONARIUSZE 88

11. INFORMACJE FINANSOWE DOTYCZĄCE AKTYWÓW I PASYWÓW EMITENTA, JEGO SYTUACJI FINANSOWEJ ORAZ ZYSKÓW I STRAT 90

12. DODATKOWE INFORMACJE 98

13. ISTOTNE UMOWY 99

14. DOSTĘPNE DOKUMENTY 117

CZĘŚĆ IV – DOKUMENT OFERTOWY 119

1. CEL, OSOBY ODPOWIEDZIALNE, INFORMACJE OSÓB TRZECICH, RAPORTY EKSPERTÓW ORAZ ZATWIERDZANIE PRZEZ WŁAŚCIWY ORGAN 119

2. CZYNNIKI RYZYKA 119

3. PODSTAWOWE INFORMACJE 121

4. INFORMACJE O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH STANOWIĄCYCH PRZEDMIOT OFERTY DOPUSZCZENIA DO OBROTU 122

5. WARUNKI OFERTY PUBLICZNEJ PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH 150

6. DOPUSZCZENIE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH DO OBROTU I USTALENIA DOTYCZĄCE OBROTU 161

7. DODATKOWE INFORMACJE 164

WYKAZ SKRÓTÓW 166

WYKAZ ODESŁAŃ 173

ZAŁĄCZNIKI 175

CZĘŚĆ I – OGÓLNY OPIS PROGRAMU OFERTOWEGO

Niniejszy opis Programu Emisji Obligacji („**Program**") stanowi ogólny opis programu ofertowego w rozumieniu art. 25 ust. 1 lit. b Rozporządzenia Delegowanego. Opis zawiera podsumowanie podstawowych parametrów Programu i jest oparty na treści Prospektu, uchwały Zarządu Emitenta z dnia 24 czerwca 2021 r. w sprawie ustalenia Pierwszego Programu Emisji Obligacji Publicznych o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 70.000.000 (siedemdziesiąt 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 24 czerwca 2021 r. w sprawie ustalenia Pierwszego Programu Emisji Obligacji Publicznych.
Wielkość Programu	W ramach Programu Emisji Obligacji mogą zostać wyemitowane Obligacje o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 70.000.000 złotych (siedemdziesiąt milionów złotych).
Firma Inwestycyjna	Michael / Ström Dom Maklerski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie.
Sposób sprzedaży	Obligacje będą oferowane w ramach ofert publicznych. Obligacje będą emitowane w seriach w ramach powtarzających się emisji. Informacja o szczegółowych parametrach Obligacji oferowanych do objęcia w poszczególnych transzach zostanie podana w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.
Informacja o rodzajach inwestorów, do których kierowana jest Oferta	Oferta będzie skierowana do: Inwestorów Indywidualnych oraz Inwestorów Instytucjonalnych.
Cena Emisyjna	Cena emisyjna jednej Obligacji emitowanej w ramach Programu ustalana będzie przez Emitenta odrębnie dla każdej serii Obligacji i zostanie przedstawiona w odpowiednich Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.

	Ostateczna Cena Emisyjna jednej Obligacji nie będzie wyższa niż cena maksymalna wynosząca 110% wartości nominalnej jednej Obligacji.
Waluta	Walutą emitowanych Obligacji będzie złoty polski (zł, PLN).
Forma Obligacji	Obligacje będą papierami wartościowymi na okaziciela. Obligacje nie będą miały formy dokumentu i będą zdematerializowane. Obligacje zostaną zarejestrowane w KDPW oraz zostanie im nadany kod ISIN. Prawa z Obligacji powstaną w chwili zapisu Obligacji na rachunkach papierów wartościowych lub na rachunkach zbiorczych albo w dniu zapisania w ewidencji osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie.
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.

Prawo Emitenta do wykupu Obligacji przed Datą Wykupu –

(a) Emitent ma prawo do wcześniejszego częściowego lub całkowitego wykupu Obligacji przed Datą Wykupu, pod warunkiem zawiadomienia Obligatariuszy nie wcześniej niż 90 dni oraz nie później niż 30 dni przed Datą Wcześniejszego Wykupu, o którym mowa w punkcie 6.3 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji (Wcześniejszy Wykup Obligacji przez Emitenta (Opcja Call)). Data Wcześniejszego Wykupu musi być Datą Płatności Odsetek.

(b) W przypadku wystąpienia Braku Zezwolenia WIBOR lub Ogłoszenia Końca Publikacji Emitent ma prawo do wcześniejszego całkowitego wykupu Obligacji przed Datą Wykupu, pod warunkiem zawiadomienia Obligatariuszy nie wcześniej niż 90 dni oraz nie później niż 30 dni przed Datą Wcześniejszego Wykupu, o którym mowa w punkcie 6.4 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji (Wcześniejszy Wykup Obligacji przez Emitenta (WIBOR)). Data Wcześniejszego Wykupu musi być Datą Płatności Odsetek.

Obligatariusz ma prawo żądać wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego Obligacji:

(a) w przypadku wystąpienia Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania opisanych w pkt. 8 Podstawowych Warunków Emisji; lub
(b) w przypadku wystąpienia Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu oraz podjęcia odpowiedniej Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy wyrażającej zgodę na wcześniejszy wykup Obligacji opis=anych w pkt. 9 Podstawowych Warunków Emisji.

Złożenie Żądania Wcześniejszego Wykupu (w trybie określonym w punkcie 7.3 lub Zawiadomienia o Wcześniejszym Wykupie w trybie określonym w punkcie 7.4 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji) powoduje, że Obligacje posiadane przez danego Obligatariusza stają się wymagalne i płatne w Dacie Wcześniejszego Wykupu, w związku z czym Należność Główna takich Obligacji powiększona o Kwotę Odsetek narosłą od rozpoczęcia danego Okresu Odsetkowego do Daty Wcześniejszego Wykupu (z

	wyłączeniem tego dnia) będzie płatna na rzecz takiego Obligatariusza w Dacie Wcześniejszego Wykupu bez dodatkowych działań lub formalności.
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 osiągane przez inwestorów z tytułu posiadania Obligacji lub nakładać na inwestorów obowiązki informacyjne związane z posiadaniem Obligacji. Konieczność zapłacenia podatku od przychodów z Obligacji osiąganych 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 Catalyst.
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.

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 ZWIĄZANE Z PANDEMIĄ KORONAWIRUSA (COVID-19)

Ryzykiem wywierającym istotny wpływ na globalną i polską gospodarkę jest rozprzestrzeniająca się pandemia wirusa COVID-19. Grupa Emitenta identyfikuje potencjalne ryzyka, jakie mogą dotknąć poszczególne obszary działalności Grupy wynikające bezpośrednio lub pośrednio z obecnej sytuacji.

W branży deweloperskiej Emitent dostrzega ryzyko związane z czasowym zmniejszeniem popytu na nieruchomości mieszkalne, czego konsekwencją może być mniejsza liczba umów zawieranych w związku ze sprzedażą tych nieruchomości, w tym umów rezerwacyjnych, przedwstępnych i deweloperskich. W 1Q 2020 Emitent sprzedał 112 lokali, co było wynikiem słabszym o blisko 63% niż 1Q 2019. W 2Q 2020 sprzedaż wyniosła 112 lokali, o 50% mniej niż w analogicznym okresie 2019 r. Przesunięcie w czasie momentu ich zawarcia w ocenie Emitenta nie powinno mieć wpływu na wyniki Grupy w dłuższej perspektywie, a jedynie w perspektywie najbliższych miesięcy. Emitent dostrzega także ryzyko obniżenia popytu na lokale w ramach prowadzonych przez Grupę inwestycji, w których znacząca część lokali jest przeznaczona do wynajmu krótkoterminowego i długoterminowego (dotyczy to realizowanego przez Grupę projektu: Unique Tower w Warszawie), co może być efektem trudnej sytuacji w branży hotelowo – rekreacyjnej, a także wprowadzonych regulacji prawnych dotyczących ograniczenia przemieszczania się ludzi oraz możliwości wynajmowania mieszkań w ramach umów najmu krótkoterminowego.

W segmencie magazynowym w przypadku przedłużania się fazy pandemii może dojść do wycofywania się najemców z zawartych umów najmu, niewypłacalności najemców, regulowania czynszów najmu przez najemców z dużym opóźnieniem, składania wniosków przez najemców o obniżenie wysokości czynszów najmów lub czasowe zawieszenie płatności czynszów najmów, spadku wysokości czynszów przy nowo zawieranych umowach najmu, postęp realizacji inwestycji może ulec wydłużeniu oraz obniżeniu mogą ulec ceny sprzedaży projektów po ich wybudowaniu oraz komercjalizacji. Ponadto uzyskanie finansowania na budowę tych projektów może być utrudnione, a oczekiwania banków co do udziału własnego kredytobiorcy mogą istotnie wzrosnąć, co Emitent zaobserwował w 2H 2020 r.

Ponadto, ograniczenie pracy urzędów administracji publicznej, bądź praca zdalna urzędników mogą powodować opóźnienia w wydawaniu decyzji administracyjnych, zarówno pozwoleń na budowę, jak i pozwoleń na użytkowanie. Może to skutkować opóźnieniami w rozpoczynaniu nowych budów, jak i opóźnieniami w przekazywaniu lokali mieszkalnych finalnym nabywcom na inwestycjach zakończonych. Jednocześnie potencjalne ryzyko wstrzymania bądź spowolnienia prac budowlanych (także w efekcie zachorowań ekip budowlanych) i wystąpienia utrudnień logistycznych mogą spowodować opóźnienia w realizacji budów skutkujące brakiem możliwości ukończenia inwestycji w terminie. Powyższe z kolei może spowodować wzrost ryzyka potencjalnego odstąpienia przez nabywców od już zawartych umów lub naliczenia kar umownych. Do Dnia Prospektu Emitent nie

doświadczył problemów z terminowością realizacji swoich inwestycji. Emitent dostrzega problemy z tempem wydawania pozwoleń na budowę, co może mieć wpływ na tempo uzupełniania oferty deweloperskiej w przyszłości.

Emitent zauważa nadto, że kryzys gospodarczy wywołany pandemią COVID-19 może mieć wpływ na sytuację finansową kontrahentów Grupy, której skutkiem mogą być opóźnienia w płatności należności przysługujących Grupie, a nawet całkowita niewypłacalność tych kontrahentów. W sytuacji, gdy będziemy mieli do czynienia z istotnym nasilaniem tego zjawiska, może dojść do pogorszenia płynności finansowej Emitenta, pomimo istniejących na dzień sporządzenia niniejszego Prospektu zasobów finansowych przeznaczonych na pokrywanie strat z działalności operacyjnej.

Emitent zastrzega jednak, iż z uwagi na niespotykaną dotychczas skalę zjawiska i dynamikę zdarzeń, trudno jest na Dzień Prospektu przewidzieć dalszy rozwój sytuacji oraz oszacować wpływ potencjalnych skutków pandemii, jak też ocenić możliwe scenariusze zachowania głównych inwestorów, klientów, dostawców i podwykonawców. W Grupie Emitenta prowadzone są działania dostosowujące funkcjonowanie spółek do zmieniających się warunków, tak aby w sposób bezpieczny zapewnić kontynuację działalności. Emitent podejmuje również niezbędne działania zapobiegawcze w zakresie realizowanych przez Emitenta projektów, jak i działania edukacyjne w stosunku do pracowników. Jednocześnie Zarząd Emitenta, będzie reagował na bieżąco na zmieniające się warunki rynkowe.

Opisane powyżej czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągane wyniki i sytuację finansową Grupy Emitenta, a w konsekwencji na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji.

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.

1.2. 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 (np. Riviera Park, Central Park Ursunów). Kolejne etapy projektów uruchamiane są zazwyczaj w odstępach od 6 do 12 miesięcy. Emitent zazwyczaj musi opłacić nabycie danego gruntu w całości, a całkowite zabudowanie tego gruntu może nastąpić w terminie nawet do kilku lat po jego dacie nabycia. Długotrwałe opóźnienie w sprzedaży może, w szczególności przy niekorzystnej sytuacji makroekonomicznej, skutkować nieodzyskaniem części lub całości zainwestowanych środków. W związku z tym moment uzyskania przychodów może być znacznie oddalony w stosunku do poniesionych nakładów na realizację danego projektu.

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 któregokolwiek 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 nie osiągnięcie 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.

1.3. RYZYKO ZMNIEJSZENIA DOSTĘPNOŚCI KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH

Kryzys finansowy i spowolnienie gospodarcze mogą negatywnie wpływać na płynność i sytuację finansową nabywców mieszkań, co z kolei może skutkować osłabieniem popytu na mieszkania oferowane przez Grupę. Popyt na rynku mieszkaniowym jest w znacznym stopniu uzależniony także od dostępności kredytów mieszkaniowych i zdolności do ich obsługi. Spadek dostępności tych kredytów mógłby negatywnie wpłynąć na wielkość przychodów Spółki.

Od czasu związanego z pandemią COVID-19 banki zaostrzyły kryteria przyznawania kredytów mieszkaniowych, co Emitent dostrzega u swoich klientów. Emitent szacuje, że większość sprzedawanych przez niego mieszkań jest finansowana przez nabywców z wykorzystaniem kredytów hipotecznych. Wartość ta nie dotyczy lokali sprzedanych w transakcji sprzedaży pakietowej mieszkań z Heimstaden Bostad (co zostało opisane w punkcie 13.1. w części III Prospektu – "Dokument Rejestracyjny"). W ramach tej transakcji Grupa uzyskała stabilizację w zakresie dostępności finansowania dla projektów sprzedanych na rzecz inwestora.

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.

1.4. RYZYKO SPADKU CEN MIESZKAŃ

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

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 obniżania cen w prowadzonych przez siebie inwestycjach, 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 średnią, 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. Powyższy czynnik ryzyka nie zmaterializował się w sposób istotny dla Emitenta w przeszłości.

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

Grupa ma zawarte umowy, w których kwoty wynagrodzenia dla wykonawców, zleceniobiorców są konkretnie określone i pozwalają na całkowite zakończenie realizowanych inwestycji zgodnie z przyjętymi przez Grupę budżetami. Ryzyko zmian cen jest po stronie wykonawców, zleceniobiorców i 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 ostatnim okresie 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: Hochtief Polska S.A, Unibep S.A., Karmar S.A., Techbau sp.z o.o., FB Antczak Marek sp. z o.o. dla działalności mieszkaniowej oraz Goldbeck sp. z o.o., Bremer sp. z o.o., Depenbrock Polska sp. z o.o., Mirbud S.A., Dekpol S.A. dla działalnosci magazynowej. 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.

1.6. 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 rozwija działalność magazynową, której zasięg geograficzny nie ogranicza się wyłącznie do rejonu Warszawy. Ponadto w ramach segmentu mieszkaniowego Grupa, począwszy od 2017 r., jest obecna na rynku mieszkaniowym Trójmiasta, a w 2020 r. Grupa nabyła grunt we Wrocławiu gdzie zamierza zrealizować swój pierwszy projekt.

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.

1.7. 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. 1.800 lokali (84.500 tys. m^2 PUM/PUU), co zapewnia Emitentowi ciągłość oferty przez najbliższe 2 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.

1.8. RYZYKO ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ CONDOHOTELI

Grupa prowadzi inwestycję o charakterze condohotelu (część projektu Unique Tower) oraz rozważa wprowadzenie do oferty kolejnych tego typu inwestycji. Część inwestycji o charakterze condohotelu oferowanych na rynku z uwagi na kontrowersje związane z gwarancjami zysku dla inwestorów angażujących się w tego typu inwestycje i potencjalnie niekorzystne dla nich zapisy umowne, wzbudziło zainteresowanie i kontrole ze strony Komisji Nadzoru Finansowego i Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów. Może to w konsekwencji rodzić ryzyko prawne po stronie Grupy. Zobowiązania wynikające z zawieranych z Klientami umów najmu/dzierżawy lokali przy jednoczesnym przejęciu ryzyka odpowiedniej komercjalizacji powierzchni objętych najmem/dzierżawą przełożyć się mogą na zmniejszenie płynności finansowej Grupy. Szacowane zobowiązania z tytułu 10-letnich czynszów zależą od przyjętej dla kalkulacji MSSF16 stopy dyskontowej. Przy założeniu stopy dyskontowej na dzień przygotowania ninijeszego Prospektu na moment pierwszego ujęcia zobowiązania wynikającego z umów zawartych na 31 marca 2021 roku w bilansie skonolidowanym Emitenta zostanie rozpoznane zobowiązanie w kwocie 61.800.000,00 PLN. Roczne obciążenie przepływów Emitenta (zobowiązanie do zapłaty) będzie kształtowałao się od 8.000.000 PLN (wartość przy stanie zawartych umów na dzień przygotowania prospektu) do około 13.000.000 PLN, (wartość przy założeniu sprzedaży wszystkich lokali) przy czym najwcześniej mogą się pojawić w listopadzie 2021 roku. Założenia biznesowe projektu zakładają uruchomienie działalności z początkiem 2022 roku.

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.

1.9. 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. Grupa dostrzega pojawianie się nowego trendu w segmencie logistyczno-magazynowym polegajacym na rosnących trudnościach z pozyskaniem atrakcyjnych lokalizacji nieruchomości pod tego typu inwestycje.

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 istony dla Emitenta w przeszłości.

1.10. RYZYKO ZWIĄZANE Z PŁYNNOŚCIĄ PRZEZ NIEDOPASOWANIE TERMINÓW ZAPADALNOSCI 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 czerwiec 2021 r. (w tys. PLN):

Zobowiązania (według umownych terminów wymagalności) na dzień 30.06.2021 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	24 340	2 147	10 483	1 771	0	0	0	38 741
Zobowiązania z tytułu obligacji	48 682	47 550	65 345	116 633	0	0	0	278 210
Zobowiązania z tytułu leasingu	1 930	1 291	1 376	1 130	1 228	9 448	24 578	40 981
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	52 780	0	0	0	0	0	8 732	61 512
Rezerwy oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego	3 631	0	0	0	0	0	14 772	18 403
Przychody przyszłych okresów (zaliczki od klientów)	431 957	161 185	0	0	0	0	0	593 142
Zobowiązania razem	563 320	212 173	77 204	119 534	1 228	9 448	48 082	1 030 989
Aktywa (według oczekiwanych terminów wymagalności) na dzień 30.06.2021 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	888 638	185 825	65 067	275 309	0	0	162 314	1 577 153
Luka płynności netto	325 318	-26 348	-12 137	155 775	-1 228	-9 448	114 232	546 164
Skumulowana luka płynności netto	325 318	298 970	286 833	442 608	441 380	431 932	546 164	546 164

Źródło: Emitent

Niedopasowanie wymagalności aktywów do wymagalności pasywów w 5 i wyżej 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 4 lata 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.

1.11. RYZYKO PROWADZENIA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH BEZ GENERALNEGO WYKONAWCY

Grupa Kapitałowa realizuje jedną inwestycję deweloperską (projekt Unique Tower) bez generalnego wykonawcy. Generalny wykonawca jest podmiotem, który kompleksowo, na zlecenie inwestora, realizuje prace. Prowadzenie projektów budowlanych bez generalnego wykonawcy powoduje, iż realizacja całości inwestycji jest zależna od Grupy Kapitałowej. Co więcej, realizacja procesów budowlanych bez generalnego wykonawcy przenosi bezpośrednio na Grupę Kapitałową ryzyko związane ze wzrostem ceny wykonywanych usług budowlanych. Tym samym, realizacja projektów budowanych w ww. sposób może negatywnie wpłynąć na sytuację Grupy Kapitałowej, w tym na jej sytuację finansową.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako niską, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta nie byłaby znacząca, pomimo dużej skali projektu (największy projekt realizowany przez Grupę Kapitałową). Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie. Powyższy czynnik ryzyka nie zmaterializował się w sposób istony dla Emitenta w przeszłości (Emitent realizował w tej formule jeden projekt Central Park Ursynów 5/6, który został zakończony w 2020 r.).

1.12. RYZYKO UTRATY REPUTACJI PRZEZ FRANCZYZODAWCĘ LUB OPERATORA W ZAKRESIE CONDOHOTELI

Działalność Grupy Kapitałowej w zakresie condohoteli związana jest wynajmowaniem lokali należących do klientów pod daną marką w ramach danego projektu. W tym celu, spółki z Grupy Kapitałowej zawierają z podmiotami umowy franczyzy, na podstawie których Grupa Kapitałowa może wynajmować lokale pod daną marką. Działalność taka narażona jest na ryzyko utraty reputacji przez danego franczyzodawcę w zakresie condohoteli. Dla przykładu incydenty wpływające negatywnie na zaufanie i bezpieczeństwo gości mogą zaszkodzić wizerunkowi marek, jak również sama utrata reputacji takiej marki stanowi ryzyko wpływu na wizerunek Grupy Kapitałowej oraz spadku przychodów, jakie Grupa Kapitałowa osiąga w związku z wynajmem lokali należących do klientów pod taką marką.

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. Powyższy czynnik ryzyka nie zmaterializował się dla Emitenta w przeszłości. Wynika to z początkowej fazy prowadzenia działalności przez Grupę Emitenta w zakresie condohoteli. Dotychczas Emitent nie prowadził takiej działalności. Rozpoczęcie działalności w tym zakresie planowane jest na drugi kwartał 2022 roku. Działalność w tym zakresie odbywa się przy wykorzystaniu systemów rezerwacyjnych franczyzodawcy, stąd marka franczyzodawcy jest kluczowa przy promocji i sprzedaży noclegów. Utrata reputacji franczyzodawcy może bezpośrednio przełożyć się na sprzedaż noclegów w obiekcie franczyzobiorcy, ponieważ klient docelowy ma świadomość przede wszystkim marki franczyzodawcy, a nie struktury właścicielskiej obiektu.

1.13. RYZYKO ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z UMÓW FRANCZYZY

W zakresie działalności condohoteli, Grupa Kapitałowa jest stroną m.in. umów franczyzy. Zgodnie ze standardem tego typu umów, zawierają one postanowienia dotyczące konieczności zapłaty Obecna sytuacja związana z pandemią COVID-19, jak również ryzyk przesunięcia terminu realizacji inwestycji, wpływa bezpośrednio na moment rzeczywistego rozpoczęcia działalności polegającej na wynajmie lokali należących do klientów, a tym samym, zachodzi ryzyko naliczenia wobec Grupy Kapitałowej zobowiązań warunkowych, co może negatywnie wpłynąć na sytuację finansową Grupy Kapitałowej. Dodatkowo, w przypadku istotnych opóźnień w realizacji inwestycji możliwe jest ryzyko odstąpienia od umów franczyzy, czy też umów najmu zawartych przez podmioty z Grupy Kapitałowej Emitenta z jej klientami.

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. Powyższy czynnik ryzyka nie zmaterializował się w przeszłości, wynika to z początkowej fazy prowadzenia działalności przez Grupę Emitenta w tym zakresie. Dotychczas takie ryzyko w przypadku Grupy Emitenta się nie zmaterializowało. Wynika to z początkowej fazy prowadzenia działalności przez Grupę Emitenta w segmencie condohoteli.

1.14. RYZYKO ZWIĄZANE Z ZAWARCIEM UMÓW PRZEDWSTĘPNYCH SPRZEDAŻY TRZECH PROJEKTÓW DEWELOPERSKICH NA RZECZ PODMIOTÓW ZALEŻNYCH OD HEIMSTADEN BOSTAD

Emitent 27 stycznia 2021 roku zawarł umowy przedwstępne opisane w raporcie bieżącym nr 3/2021 z dnia 27 stycznia 2021 r. Niewywiązanie się przez podmioty zależne Emitenta z warunków zawartych umów przedwstępnych może spowodować odstąpienie od nich przez inwestora z jednoczesnym obowiązkiem zapłaty wpłaconych uprzednio zaliczek oraz zadatku. Wystąpienie takiego zdarzenia może mieć istotny wpływ na płynność Emitenta. Ryzyko to jest zabezpieczane poprzez szereg mechanizmów kontroli przebiegu realizacji budowy takich jak monitorowanie jej przebiegu przez strony. Określone zostały również mechanizmy naprawy wystąpienia potencjalnych przypadków naruszenia mogących skutkować odstąpieniem od umowy przedwstępnej przez którąkolwiek ze stron. Niewywiązanie się strony nabywającej z obowiązku zapłaty pozostałej części ceny może wpływać negatywnie na płynność grupy kapitałowej Emitenta, w tym możliwość realizowania należności w stosunku do podmiotów zaangażowanych w realizację budowy. Ryzyko to jest zabezpieczone w formie poręczenia udzielonego przez spółkę giełdową prawa szwedzkiego, będącą spółką matką strony nabywającej do kwoty odpowiadającej niewpłaconej części ceny oraz poprzez mechanizm zapłaty zaliczek wraz z postępem robót budowlanych. Wypłacane zaliczki zabezpieczają pokrycie wydatków niezbędnych do realizacji projektów przez okres kilku miesięcy po okresie, w którym nastąpiła zapłata. W razie odstąpienia od umów przez którąkolwiek ze stron Emitent będzie mógł dokończyć realizację projektu i zbyć ją na rzecz osób trzecich.

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

1.15. 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.

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 i wypełnieniu odpowiedniej procedury) do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji przez Emitenta. W szczególności istnieje ryzyko, że w przypadku zażądania wcześniejszego wykupu Obligacji, Emitent nie będzie posiadał wystarczających środków na realizację takiego żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

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

niewypłacalności może zostać ogłoszona upadłość Emitenta. W takiej sytuacji spłata jego zobowiązań, a w tym zobowiązań z Obligacji będzie podlegała regulacjom Prawa Upadłościowego. Przepisy te uniemożliwiają również skuteczną realizację przez Obligatariuszy uprawnienia 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 ewentualnie dochodzenie roszczeń od Spółki będzie mogło być prowadzone tylko na zasadach ogólnych, tj. w sposób przewidziany w przepisach Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego. Istnieje ryzyko, że aktywa Spółki mogą okazać się niewystarczające do zaspokojenia roszczeń finansowych Obligatariuszy, co w konsekwencji dla inwestora oznacza ryzyko utraty całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje.

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

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

W dniu 1 stycznia 2018 r. weszło w życie Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych, które ustanawia nowe zasady dla opracowywania, udostępniania oraz stosowania wskaźników referencyjnych na terenie Unii Europejskiej. Zgodnie z Rozporządzeniem o Wskaźnikach Referencyjnych, wskaźnikiem referencyjnym jest, między innymi, dowolny indeks stanowiący odniesienie do określenia kwoty przypadającej do zapłaty z tytułu instrumentu finansowego. W ramach Oferty Emitent może oferować Obligacje oprocentowane według stałej lub zmiennej stopy procentowej. Stopą bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia oprocentowania zmiennego Obligacji będzie wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate), który jest ustalany przez GPW Benchmark S.A.

Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych nakłada na osoby zamierzające działać jako administratorzy wskaźników referencyjnych obowiązek uzyskania odpowiedniego zezwolenia lub rejestracji. Na Datę Prospektu GPW Benchmark S.A. nie 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 albo stawka WIBOR przestanie być publikowana. 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.

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

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 niskie.

2.5. RYZYKO NIEDOJŚCIA DO SKUTKU EMISJI OBLIGACJI POSZCZEGÓLNYCH SERII

W przypadku określenia progu emisji danej emisja 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.

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.

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 KPDW, 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 ODSTĄPIENIA PRZEZ EMITENTA OD PRZEPROWADZENIA OFERTY ORAZ RYZYKO ZWIĄZANE Z ZAWIESZENIEM OFERTY

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

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

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

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

2.10. RYZYKO NIEPRZYDZIELENIA OBLIGACJI

Warunkiem przydzielenia Inwestorowi Obligacji jest prawidłowe złożenie zapisu na Obligacje oraz opłacenie zapisu w kwocie wynikającej z iloczynu liczby Obligacji objętych zapisem i Ceny Emisyjnej. Wszelkie konsekwencje wynikające z niewłaściwego wypełnienia formularza zapisu na Obligacje ponosi Inwestor. Zapis, który pomija 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.

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

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

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

Emitent będzie się ubiegał o wprowadzenie Obligacji na rynek regulowany Catalyst. W związku z powyższym po objęciu Obligacji przez Inwestorów Emitent podejmie kroki w celu złożenia wniosku o wprowadzenie Obligacji na rynek regulowany Catalyst. Istnieje ryzyko, że organizator rynku odmówi wprowadzenia Obligacji na rynek regulowany Catalyst.

W przypadku odmowy wprowadzenie Obligacji na rynek regulowany Catalyst, Emitent będzie starał się o wprowadzenie Obligacji w alternatywnym systemie obrotu Catalyst.

Emitent pragnie zwrócić uwagę, że historycznie nie miał problemów z 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.

2.12. RYZYKO ZWIĄZANE Z WAHANIAMI WYCENY OBLIGACJI I PŁYNNOŚCI OBROTU

Obrót Obligacjami notowanymi na Catalyst wiąże się z ryzykiem zmienności kursu. Kurs zależy od wyceny Obligacji, a ta kształtuje się pod wpływem relacji podaży i popytu, która jest wypadkową wielu czynników i skutkiem trudno przewidywalnych reakcji Inwestorów. W przypadku znacznego 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 REJESTRACYJNYMINFORMACJE 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 Wojciech Książek
- Wiceprezes Zarządu Grzegorz Kawecki

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 – 2.11,
- Część III – „Dokument rejestracyjny”: Pozycje 4.5-4.9; 5; 7; 8; 11.5-11.6;
- Część IV – „Dokument ofertowy”: Pozycje 3; 4.8-4.10; 4.13; 4.16; 5; 6; 7.

Osobami działającymi w imieniu Firmy Inwestycyjnej są:

- Prezes Zarządu Michał Ząbczyński
- Wiceprezes Zarządu Piotr Jankowski

Doradca Prawny

Nazwa (firma):	BDO Legal Łatała i Wspólnicy Sp.k.
Siedziba:	Kraków
Adres:	ul. Morawskiego 5, 30-102 Kraków
Telefon:	+48 12 423 23 23
Adres strony internetowej:	www[.]bdolegal[.]pl
Adres poczty elektronicznej:	office[@]bdolegal[.]pl

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

- Część II – „Czynniki ryzyka": Pozycje 1.12 – 1.16,
- Część III – „Dokument rejestracyjny": Pozycje 2, 4.1-4.4, 6, 9, 10, 11.4, 12, 13, 14;
- Część IV – „Dokument ofertowy": Pozycje 4.1-4.7, 4.11-4.12, 4.15.

W imieniu Doradcy Prawnego działa:

Komplementariusz – Dorota Szlachetko – Reiter

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	Wiceprezes Zarządu
Mariusz Wojciech Książek	Grzegorz Kawecki

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.

_____	_____
Prezes Zarządu	Wiceprezes Zarządu
Michał Ząbczyński	Piotr Jankowski

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 BDO 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.

_____
komplementariusz
Dorota Szlachetko – Reiter

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. 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 2019 oraz 2020 była 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 0000402544 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.

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 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. z siedzibą w Warszawie przy ul. Kopernika 34, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000402544 oraz wpisaną 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 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

Poprzednik prawny Emitenta został zawiązany w dniu 17 maja 1996 r. jako spółka pod firmą Marvipol Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, która 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. ukonczyła 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 obecnie 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, Mikołajkach oraz część projektu Unique Tower w Warszawie, komercjalizowana 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 25 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 dwa 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 będzie prowadzony w oparciu o umowę franczyzy na markę Royal Tulip. Projekt w Kołobrzegu będzie prowadzony w oparciu o umowę franczyzy na markę Mövenpick.

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.

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

Z zastrzeżeniem okoliczności opisanych w poz. 5.1.2 „Segment deweloperski (*Transakcja z Heimstaden Bostad*)" w części III Prospektu – "Dokument Rejestracyjny" oraz w poz. 5.1.5 „Wpływ pandemii COVID-19 na działalność Grupy Emitenta" w części III Prospektu – "Dokument Rejestracyjny", 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 2019 r., 31 grudnia 2020 r. oraz 30 czerwca 2021 r.

BILANS (tys. zł)	31.12.2019	struktura	31.12.2020	struktura	30.06.2021	struktura
Kapitał własny	**483 225**	**37,9%**	**556 589**	**42,4%**	**546 164**	**34,6%**
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	**326 325**	**25,6%**	**259 296**	**19,7%**	**282 452**	**17,9%**
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	148 857	11,7%	44 725	3,4%	14 401	0,9%
Zobowiązania z tytułu obligacji	127 920	10,0%	172 497	13,1%	229 528	14,6%
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	17 406	1,4%	15 948	1,2%	14 473	0,9%
Pozostałe zobowiązania	6 704	0,5%	6 787	0,5%	8 732	0,6%
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	**465 359**	**36,5%**	**498 006**	**37,9%**	**748 537**	**47,5%**
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	27 975	2,2%	63 260	4,8%	24 340	1,5%
Zobowiązania z tytułu obligacji	83 695	6,6%	49 385	3,8%	48 682	3,1%
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	1 368	0,1%	1 549	0,1%	1 930	0,1%
Zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	33 521	2,6%	28 403	2,2%	24 032	1,5%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	51 485	4,0%	53 334	4,1%	52 516	3,3%
Przychody przyszłych okresów (wpłaty klientów)	251 626	19,7%	295 632	22,5%	593 142	37,6%
Pasywa razem	**1 274 909**	**100,0%**	**1 313 891**	**100,0%**	**1 577 153**	**100,0%**
Dług netto	231 265		156 619		67 176	
Dług netto / Kapitał własny	0,48		0,28		0,12	

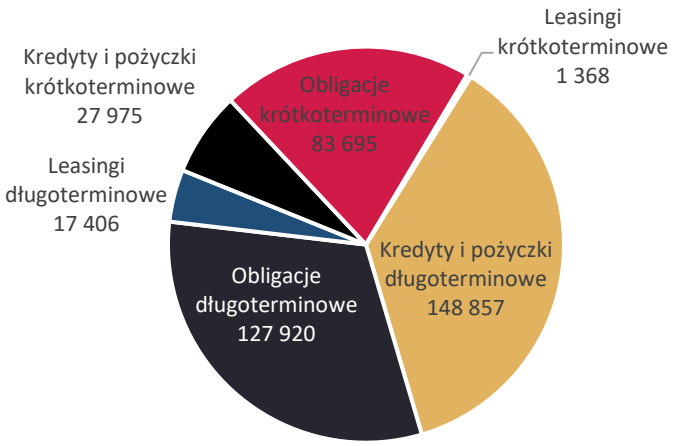
Źródło: Emitent

Na dzień 31 grudnia 2019 r. Grupa finansowała się kredytami bankowymi (udzielone przez mBank S.A., Bank Millennium S.A., Bank Ochrony Środowiska S.A.) i pożyczkami, których łączne saldo na dzień 31.12.2019 r. wynosiło 176,8 mln zł, z czego 149,9 mln zł stanowiły kredyty (wszystkie w walucie polskiej), a 26,9 mln zł pożyczki (wszystkie w walucie obcej (EUR)).

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2019 r. istniały cztery serie obligacji Grupy o łącznej wartości ponad 211,6 mln zł, czego 83,7 mln zł stanowiły obligacje zapadające w ciagu następnego roku.

Ponadto, Grupa posiada zadłużenie z tyt. leasingu finansowego, którego wartość wyniosła 18,8 mln zł (zgodnie z MSSF16 są to głównie skumulowane zobowiązania z tytułu najmu powierzchni biurowych). Na koniec 2019 r. Grupa miała 251,6 mln zł przedpłat na nabycie lokali od klientów.

Struktura zadłużenia finansowego na 31.12.2019 r. (tys. zł)



Źródło: Emitent

Na dzień 31 grudnia 2020 r. udział kapitału własnego w strukturze pasywów Grupy Emitenta wyniósł 42,4% i był wyższy o 4,5 p.p. w porównaniu do dnia 31 grudnia 2019 r. Wyjaśnieniem wzrostu udziału kapitału własnego w finansowaniu działalności Grupy Emitenta jest:

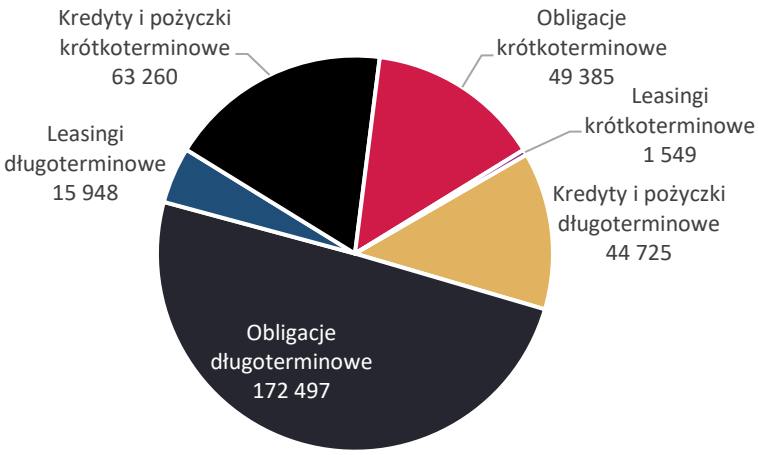
- Wzrost kapitałów własnych o 73,4 mln zł w wyniku dodatniego zysku netto w 2020 r. (80 mln zł), pomniejszonego o wypłatę 6,9 mln zł dywidendy;
- Spadek salda kredytów i pożyczek o 68,8 mln zł, w wyniku spłacenia części kredytów i pożyczek netto;
- Wzrost salda obligacji o 10,3 mln zł, w wyniku pozyskania finansowania obligacyjnego netto;
- Spadek salda leasingów o 1,3 mln zł, w wyniku zmniejszenia salda leasingów;
- Wzrost salda wpłat klientów na mieszkania w budowie (44 mln zł), co wiąże się ze wpłatami klientów na mieszkania w budowie;

Na dzień 31 grudnia 2020 r. Grupa finansowała się kredytami bankowymi (udzielone przez mBank S.A., Bank Millennium S.A., Bank Ochrony Środowiska S.A.) i pożyczkami, których łączne saldo na dzień 31.12.2020 r. wynosiło 108,0 mln zł, z czego 93,7 mln zł stanowiły kredyty (wszystkie w walucie polskiej), a 14,3 mln zł pożyczki (wszystkie w walucie obcej (EUR)).

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2020 r. istniało pięć serii obligacji Grupy o łącznej wartościblisko 221,9 mln zł, czego 49,4 mln zł stanowiły obligacje zapadające w ciagu następnego roku.

Ponadto, Grupa posiada zadłużenie z tyt.leasingu finansowego, którego wartość wyniosła 17,5 mln zł (zgodnie z MSSF16 są to głównie skumulowane zobowiązania z tytułu najmu powierzchni biurowych). Na koniec 2020 r. Grupa miała 295,6 mln zł przedpłat na mieszkania od klientów.

Struktura zadłużenia finansowego na 31.12.2020 r. (tys. zł)



Na dzień 30 czerwca 2021 r. udział kapitału własnego w strukturze pasywów Grupy Emitenta wyniósł 34,6% i był niższy o 7,8 p.p. w porównaniu do dnia 31 grudnia 2020 r. Wyjaśnieniem spadku udziału kapitału własnego w finansowaniu działalności Grupy Emitenta jest:

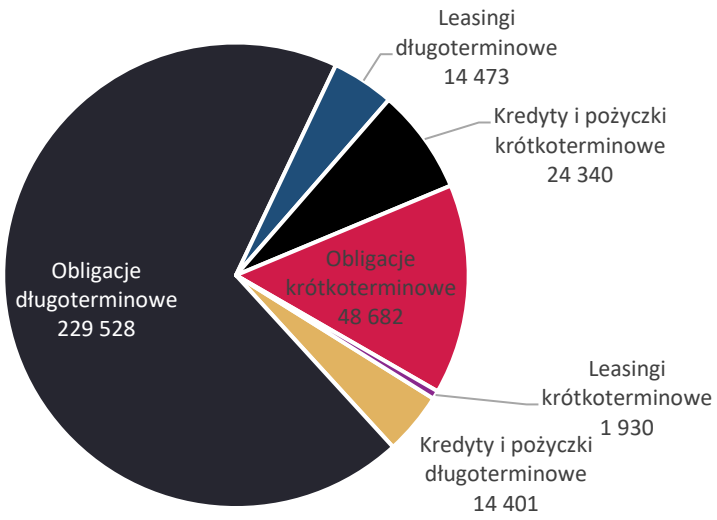
- Spadek kapitałów własnych o 10,4 mln zł w wyniku wypłaty 39,6 mln zł dywidendy, pomimo dodatniego zysku netto w 1H 2021 r. (29,1 mln zł);
- Spadek salda kredytów i pożyczek o 69,2 mln zł, w wyniku spłacenia części kredytów i pożyczek netto;
- Wzrost salda obligacji o 56,3 mln zł, w wyniku emisji obligacji serii AD, częściowego wykupu obligacji serii Y oraz serii W, a także okresowej amortyzacji obligacji serii T o wartości 12 mln zł;
- Spadek salda leasingów o 1,1 mln zł, w wyniku zmniejszenia salda leasingów;
- Wzrost salda wpłat klientów na mieszkania w budowie (298,5 mln zł), co wiąże się ze wpłatami klientów na mieszkania w budowie, tym osiągnięte w związku z realizacją umowy z Grupą Heimstaden;

Na dzień 30 czerwca 2021 r. Grupa finansowała się kredytami bankowymi (udzielone przez mBank S.A., Bank Millennium S.A., Bank Ochrony Środowiska S.A., Alior Bank S.A.) i pożyczkami, których łączne saldo na dzień 30.06.2021 r. wynosiło 38,7 mln zł, z czego 24,1 mln zł stanowiły kredyty (wszystkie w walucie polskiej), a 14,7 mln zł pożyczki (wszystkie w walucie obcej (EUR)).

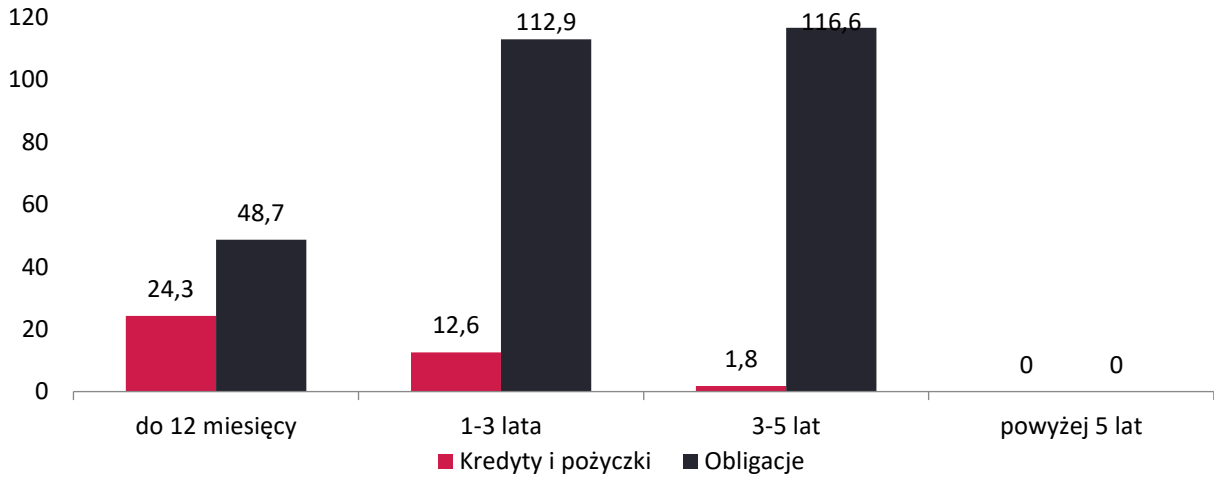
Na dzień bilansowy 30 czerwca 2021 r. istniało sześć serii obligacji Grupy o łącznej wartości blisko 278,2 mln zł, czego 48,7 mln zł stanowiły obligacje zapadające w ciagu następnnych 12 miesięcy.

Ponadto, Grupa posiada zadłużenie z tyt. leasingu finansowego, którego wartość wyniosła 16,4 mln zł (zgodnie z MSSF16 są to głównie skumulowane zobowiązania z tytułu najmu powierzchni biurowych). Na koniec 1H 2021 r. Grupa miała 593,1 mln zł przedpłat na mieszkania od klientów.

Struktura zadłużenia finansowego na 30.06.2021 r. (tys. zł)



Poniżej przedstawiono zapadalność zobowiązań odsetkowych wg stanu na 30 czerwca 2021 r. w mln zł:



Źródło: Emitent

Dług netto Grupy Emitenta na koniec 1H 2021 r. wyniósł 67,2 mln zł, co stanowiło 0,12 kapitałów własnych Grupy Emitenta. W porównaniu do końca roku 2020 dług netto spadł o 89,4 mln zł (156,6 mln zł w 2020 r.), a wskaźnik wyniósł 0,28. Wskaźnik ogólnego zadłużenia na koniec 1H 2021 r. wyniósł 65,4%, co staniowilo wzrost względem poprzedniego okresu (57,6%).

Opisując w niniejszym punkcie (oraz w pozostałych częściach Prospektu) sytuację finansową Emitent zastosował alternatywne pomiary wyników dostarczające dodatkowych informacji na temat sytuacji

finansowej Emitenta przedstawiając stosowne wyjaśnienia i powody ich zastosowania, aby Inwestorzy mogli zrozumieć ich przydatność i wiarygodność (wytyczne ESMA „Alternatywne pomiary wyników (APM)" – 05/10/2015 ESMA/2015/1415pl). Do nich należą zaprezentowane w niniejszym punkcie:

- dług netto / kapitał własny – relacja długu netto (zobowiązania finansowe oprocentowane (kredyty, pożyczki, dłużne papiery wartościowe, leasing finansowy) minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty) 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.

Po dniu bilansowym Grupa wykupiła obligacje serii T o wartości 9,6 mln zł (w terminie zapadalności).

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
W*	13 190	prywatna	27.06.2018	27.06.2022	WIBOR 6M + marża	nie	ASO Catalyst
Y**	18 000	prywatna	12.06.2019	12.06.2022	WIBOR 6M + marża	nie	ASO Catalyst
Y**	12 000	prywatna	12.06.2019	12.12.2022	WIBOR 6M + marża	nie	ASO Catalyst
Z***	11 102	publiczna	11.02.2020	11.02.2022	WIBOR 6M + marża	nie	ASO Catalyst
Z***	25 906	publiczna	11.02.2020	11.02.2023	WIBOR 6M + marża	nie	ASO Catalyst
AC****	11 700	publiczna	10.11.2020	10.05.2023	WIBOR 6M + marża	nie	ASO Catalyst
AC****	9 984	publiczna	10.11.2020	10.11.2023	WIBOR 6M + marża	nie	ASO Catalyst

AC****	56 316	publiczna	10.11.2020	10.05.2024	WIBOR 6M + marża	nie	ASO Catalyst
AD	116 000	publiczna	21.04.2021	21.10.2024	WIBOR 6M + marża	nie	ASO Catalyst

Źródło: Emitent, dane w tys. zł

** Łączna wartość nominalna obligacji serii W to 40 000 tys. zł. Obligacje o wartości 26 810 tys. zł zostały wykupione przez Spółkę przed Dniem Prospektu.*

*** Łączna wartość nominalna obligacji serii Y to 60 000 tys. zł. Obligacje o wartości 30 000 tys. zł zostały wykupione przez Spółkę przed Dniem Prospektu.*

**** Łączna wartość nominalna obligacji serii Z, po asymilacji z obligacjami serii AA i AB, na dzień bilansowy to 37 008 tys. zł.*

***** Łączna wartość nominalna obligacji serii AC to 78.000 tys. zł.*

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

Emisja obligacji serii Z była przeprowadzana w trybie oferty publicznej w rozumieniu Rozporządzenia Prospektowego, przy czym zgodnie art. 1 ust. 4 lit. b tego rozporządzenia nie wymagała sporządzenia prospektu ani memorandum informacyjnego.

Emisja obligacji serii AC, AD 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.

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 70 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: nieruchomości niezabudowane w Gdańsku (ul. Grunwaldzka), Kołobrzegu, Mikołajkach oraz 50% projektu Unique Tower w Warszawie.

Źródło: Emitent

Rodzimym i podstawowym rynkiem prowadzenia przez Grupę Marvipol Development działalności w segmencie deweloperskim jest Warszawa, gdzie Marvipol w okresie 25 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 wysokomarżowych projektach o wyższej od średniej rynkowej, 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 dalszy wzrost skali prowadzonej działalności Emitenta. W biznesie deweloperskim Grupa Kapitałowa Marvipol Development zamierza dalej koncentrować się na projektach w każdym z segmentów rynku, w którym jest obecna. Zamiarem Spółki, obok umocnienia się na rodzimym rynku warszawskim, jest ugruntowanie pozycji na deweloperskim rynku Trójmiasta i poszerzenie oferty o inwestycje we Wrocławiu.

W segmencie magazynowym Spółka chce optymalizować zwrot na kapitale poprzez inwestycje w projekty, których cykl realizacji (zakończonej sprzedażą) jest nie dłuższy niż dwa lata.

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. Projekt Unique Apartments (w ramach projektu Unique Tower) będzie prowadzony w oparciu o umowę franczyzy Royal Tulip.

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 7,9 tys. mieszkań i lokali użytkowych z 470 tys. m^2 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 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 grunt pod pierwszą inwestycję deweloperską.

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 jakiekolwiek opóźnienia budowy lub odstępstwa 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

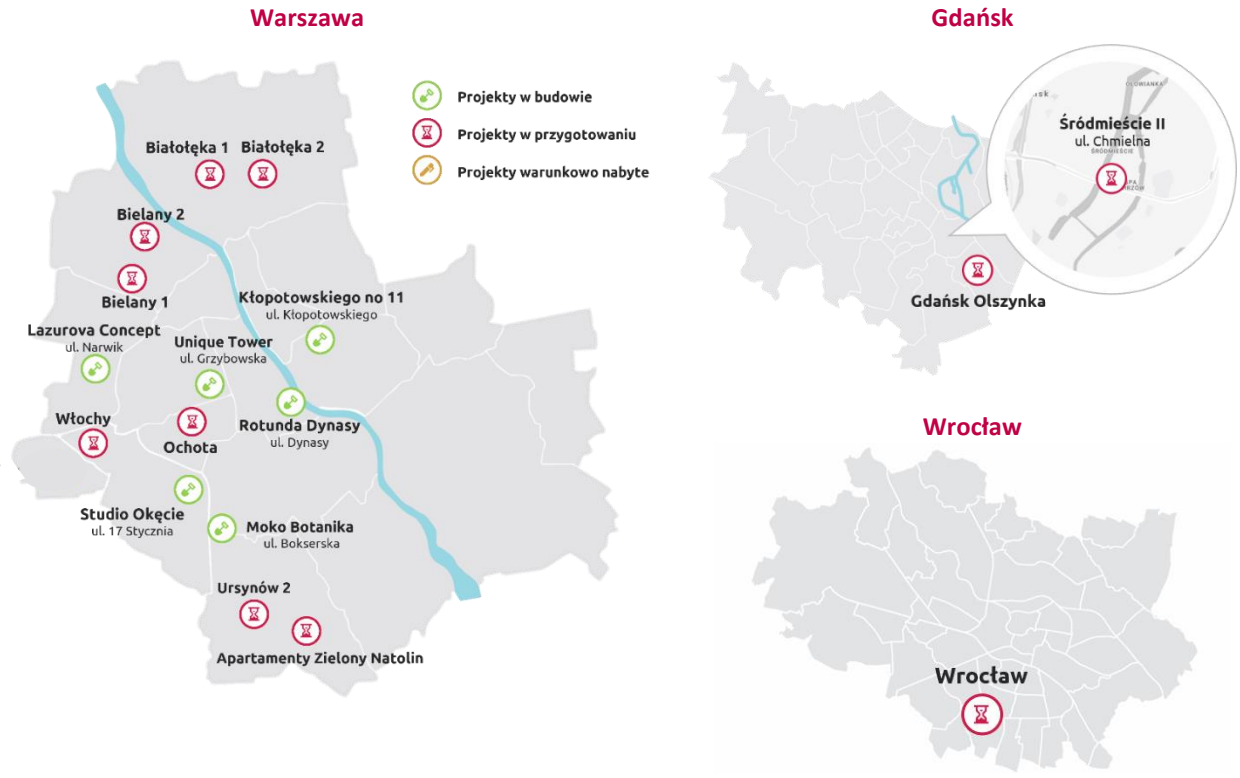
aranżacyjnych w lokalu, o ile zechce wprowadzić takie zmiany. Obsługa klienta zwykle nie kończy się wraz z podpisaniem aktu notarialnego umowy wyodrębnienia własności lokalu i utworzeniem przez mieszkańców budynku wspólnoty mieszkaniowej. W ramach obsługi posprzedażowej Grupa posiada wykwalifikowany 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. Emitent zarządza nieruchomościami w okresie od 1 roku do pięciu lat (inwestycje wieloetapowe) po zakończeniu budowy, jakkolwiek okres ten może zostać przedłużony na mocy kolejnej umowy lub skrócony, w wyniku zmiany sposobu zarządu przez wspólnotę mieszkaniową.

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.

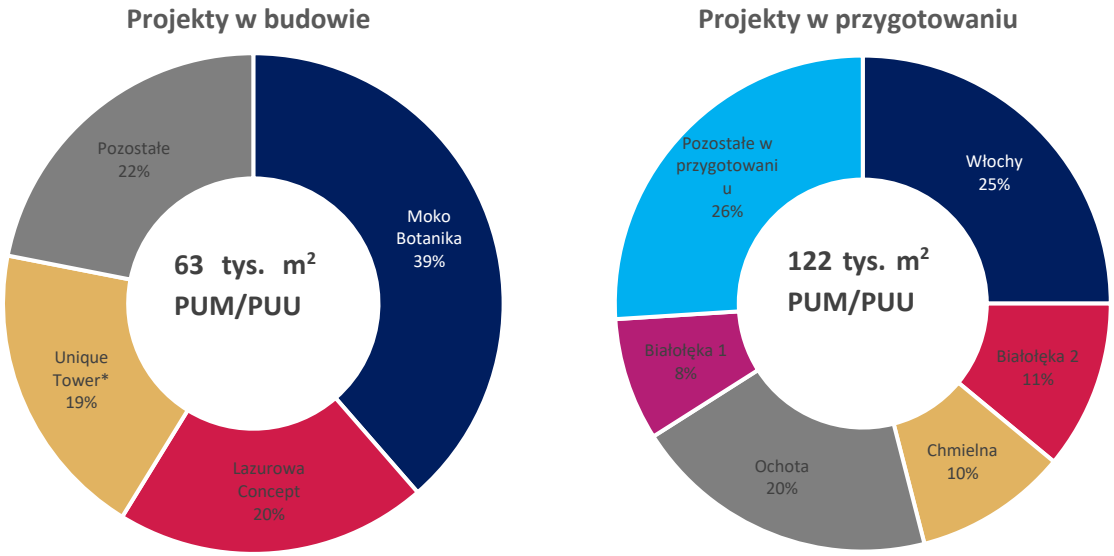
Portfel projektów deweloperskich

Na poniższym rysunku przedstawiono projekty deweloperskie w Warszawie, Gdańsku i Wrocławiu.



Źródło: Emitent

Portfel projektów deweloperskich Grupy Marvipol Development tworzy 21 inwestycji w budowie i w przygotowaniu (w tym warunkowo nabytych), zlokalizowanych w Warszawie, Gdańsku, Sopocie i we Wrocławiu. Łączna powierzchnia użytkowa tych projektów wynosi 184,9 tys. m^2 powierzchni użytkowej mieszkalnej i usługowej, z czego 34 proc. stanowi powierzchnia projektów w budowie.



*Źródło: Emitent; dane na 30.09.2021 r.; *mieszkaniowa i usługowa część inwestycji*

Grupa na dzień 30.09.2021 r. prowadziła realizację następujących inwestycji: Unique Tower (Wola), Moko Botanika (Mokotów), Kłopotowskiego No 11 (Praga-Północ), Studio Okęcie (Włochy), Rotunda Dynasy (Śródmieście), Lazurowa Concept (Bemowo), Apartamenty Zielony Natolin (Ursynów) w Warszawie.

Harmonogram inwestycji będących w realizacji na dzień 30.09.2021 r. przedstawiono w poniższej tabeli:

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m2)	Liczba sprzedanych lokali (stan na 30.09.2021 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Unique Tower*	190	12,1	160	IV kw. 2017 r.	IV kw. 2021 r.*
Kłopotowskiego No 11	75	4	70	II kw. 2020 r.	II kw. 2022 r.
Moko Botanika 1	193	9,4	193	III kw. 2020 r.	I kw. 2022 r.
Studio Okęcie	94	3,6	94	IV kw. 2020 r.	I kw. 2023 r.
Rotunda Dynasy	25	3,1	**	IV kw. 2020 r.	IV kw. 2022 r.
Moko Botanika 2	290	14,8	290	I kw. 2021 r.	III kw. 2022 r.
Lazurova Concept	235	12,6	92	II kw. 2021 r.	I kw. 2023 r.
Apartamenty Zielony Natolin	68	3,1	19	III kw. 2021 r.	II kw. 2023 r.

*Źródło: Emitent; *mieszkaniowa i usługowa część inwestycji; ** Na podstawie umowy o zachowaniu poufności Emitent zdecydował nie podawać do publicznej wiadomości szczegółów związanych z umowami zawartymi dla inwestycji Rotunda Dynasy*

W 2020 r. Grupa Marvipol Development sfinalizowała zakupy nieruchomości w dzielnicy Bielany w Warszawie, nabyła nieruchomości w dzielnicach Białołęka, Bemowo, Ursynów i Włochy w Warszawie, jak również kupiła nieruchomość we Wrocławiu. W 2021 r. Grupa dokonała zakupu kolejnej nieruchomości w dzielnicy Białołęka w Warszawie oraz gruntów w Gdańsku, gdzie zamierza zrealizować inwestycję mieszkaniową.

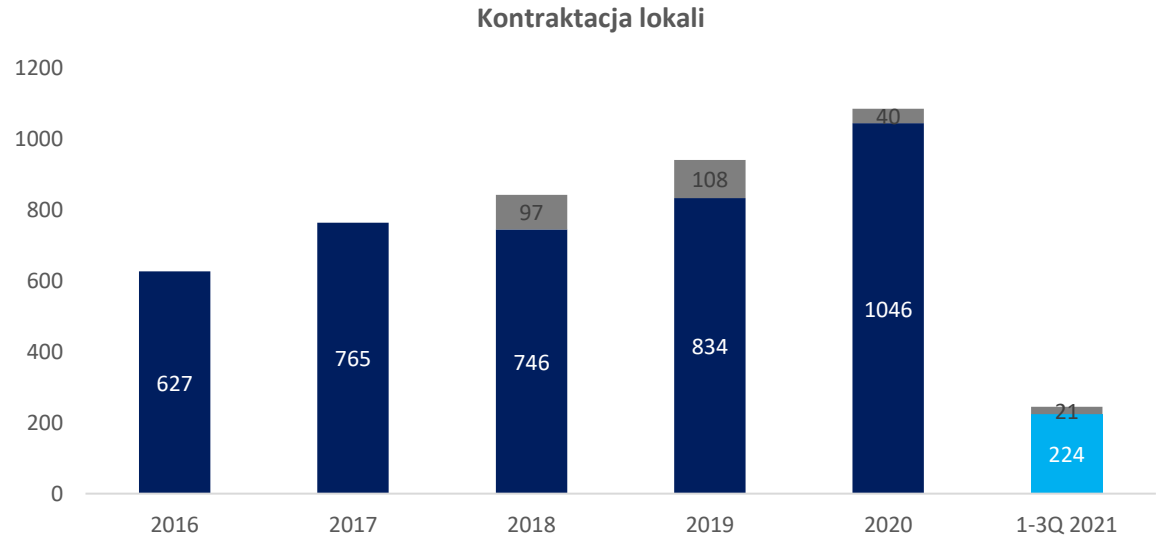
Harmonogram inwestycji będących w banku ziemi i planowanych do realizacji na dzień 30.09.2021 r. przedstawiono w poniższej tabeli:

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m2)	Liczba sprzedanych lokali (stan na 30.09.2021 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Chmielna (Gdańsk)	319	12,1	-	IV kw. 2021 r.	IV kw. 2023 r.
Włochy I etap	372	17,5	-	IV kw. 2021 r.	I kw. 2024 r.
Wrocław	134	6,4	-	IV kw. 2021 r.	III kw. 2023 r.
Gdańsk Olszynka	72	6,8	-	I kw. 2022 r.	I kw. 2024 r.
Białołęka 2, etap I	127	6,2	-	I kw. 2023 r.	IV kw. 2024 r.
Białołęka 1	216	10	-	II kw. 2022 r.	I kw. 2024 r.
Bielany 2	93	4,7	-	III kw. 2022 r.	II kw. 2024 r.
Włochy II etap	285	13,5	-	IV kw. 2022 r.	IV kw. 2024 r.
Ochota	503	24,3	-	III kw. 2022 r.	III kw. 2025 r.
Białołęka 2, etap II	160	7,8	-	I kw. 2022 r.	IV kw. 2023 r.
Ursynów II	61	3,1	-	II kw. 2023 r.	II kw. 2025 r.

Źródło: Emitent;

Kontraktacja lokali

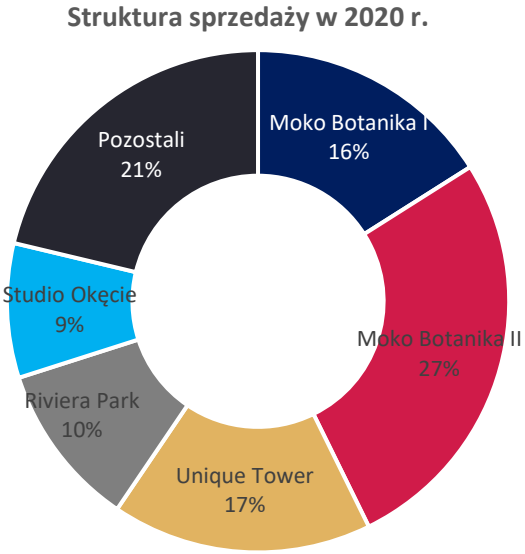
Poniższy wykres przedstawia kontraktację (zawarte przedwstępne i deweloperskie umowy sprzedaży) lokali mieszkaniowych i usługowych według projektów w latach 2016 – 1-3Q 2021:



*Źródło: Emitent; *część lokali w projekcie Unique Tower jest prezentowana w segmencie pozostałe aktywa nieruchomościowe*

W 2020 r. Grupa Marvipol Development zawarła 1086 umów sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych (z czego 40 to umowy dotyczące Unique Apartments), o 15% więcej niż w 2019 r. Kluczowy wpływ na wzrost sprzedaży lokali miała pakietowa sprzedaż 655 lokali w inwestycjach: Moko Botanika I i II, Studio Okęcie i Unique Tower do podmiotów z grupy Heimstaden Bostad, co zostało opisane szerzej w dalszej części tego punktu Prospektu. W okresie 1-3Q 2021 r. Grupa sprzedała 245 lokali (z czego 21 to umowy dotyczące Unique Apartments). Wartość sprzedanych mieszkań i lokali usługowych w 1-3Q 2021 roku to 236,6 mln PLN.

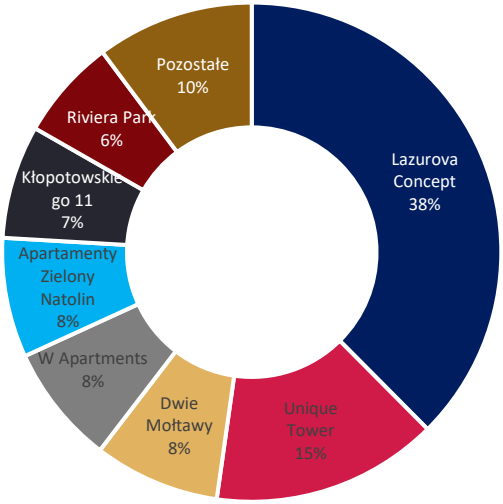
Najwięcej lokali w 2020 r. zostało sprzedanych w ramach projektu Moko Botanika (174 lokale w etapie I oraz 290 lokali w etapie II). Ponadto, Grupa sprzedała 182 lokale w projekcie Unique Tower, 115 w projekcie Riviera Park, 94 lokale w Studio Okęcie oraz 231 lokali w pozostałych inwestycjach.



*Źródło: Emitent; *część lokali w projekcie Unique Tower jest prezentowana w segmencie pozostałe aktywa nieruchomościowe*

W 1-3Q 2021 r. najwięcej lokali zostało sprzedanych w ramach projektu Lazurova Concept (92 lokali). Ponadto, Grupa sprzedała 36 lokali w projekcie Unique Tower, 20 w projekcie Dwie Motławy, 19 lokali w projekcie W Apartments, 19 lokali w projekcie Apartamenty Zielony Natolin, 18 lokali w projekcie Kłopotowskiego 11, 16 lokali w Riviera Park oraz 25 lokali w pozostałych inwestycjach.

Struktura sprzedaży w 1-3Q 2021 r.



*Źródło: Emitent; *część lokali w projekcie Unique Tower jest prezentowana w segmencie pozostałe aktywa nieruchomościowe*

Oferta lokali

Ofertę dostępnych do sprzedaży lokali na dzień 30.09.2021 r. przedstawiono w poniższej tabeli:

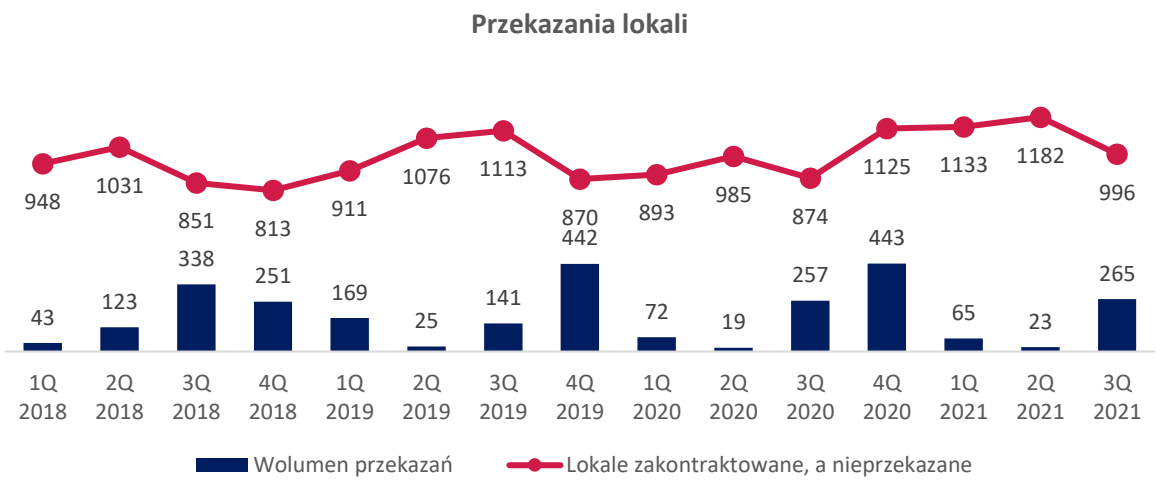
Inwestycja	Lokale niesprzedane		Wszystkie lokale w inwestycji		Przewidziany termin zakończenia inwestycji
	Liczba	PUM/PUU (tys. m²)	Liczba	PUM/PUU (tys. m²)	
Riviera Park	12	0,5	553	27,9	Budowa zakończona
W Apartments	5	0,4	218	13,0	Budowa zakończona
Inne gotowe lokale i Rotunda Dynasy	30	3,8	-	-	-
Unique Tower (część mieszkaniowa i usługowa)	26	4,1	190	12,1	IV kw. 2021 r.
Kłopotowskiego No 11	5	0,9	75	4,0	II kw. 2022 r.
Lazurova Concept	143	7,9	235	12,6	I kw. 2023 r.
Apartamenty Zielony Natolin	49	2,3	68	3,1	II kw. 2023 r.
Razem	**270**	**19,9**	**-**	**-**	**-**

Źródło: Emitent

Według stanu na dzień 30.09.2021 r. Grupa posiadała w ofercie 270 lokali niesprzedanych, z czego budowa 18 była zakończona. Łączna powierzchnia użytkowa tych lokali to 19,9 tys. m^2.

Przekazania lokali

Na poniższym wykresie przedstawiono wolumen przekazań lokali (zakończonych protokołem zdawczo odbiorczym) oraz liczbę lokali zakontraktowanych, a nieprzekazanych do klientów w okresie 1Q 2018 – 3Q 2021:



Źródło: Emitent

W 2019 r. Grupa Marvipol Development zakończyła realizację czterech stołecznych inwestycji: drugiego i trzeciego etapu Riviera Park, czwartego etapu inwestycji Central Park Ursynów oraz Cascade Residence.

W poniższej tabeli przedstawiono przychody ze sprzedazy lokali w podziale na projekty za rok 2019:

Projekt	Lokale przekazane klientom w 2019 r.			
	Liczba	Przychód ze sprzedaży (tys. zł)	Koszt własny sprzedaży (tys. zł)	Marża brutto
Central Park Ursynów 4	373	142 181	(114 947)	19,2%
Riviera Park 2	188	57 774	(40 601)	29,7%
Riviera Park 3	178	57 884	(45 628)	21,2%
Cascade Residence	21	15 700	(10 537)	32,9%
Pozostałe gotowe lokale	21	13 138	(9 306)	29,2%
Razem	**777**	**286 677**	**(221 020)**	**22,9%**

W 2020 r. Grupa Marvipol Development zakończyła realizację czterech stołecznych inwestycji: ostatniego etapu projektu Riviera Park, ostatnich etapów inwestycji Central Park Ursynów, projektu Topiel No 18 oraz Domu przy Okrzei.

W 2020 r. Grupa Marvipol Development przekazała nabywcom 791 lokali mieszkalnych i usługowych, wobec 777 w 2019 r. Wartość wydanych mieszkań i lokali usługowych w 2020 r. to 423,9 mln PLN, wobec 286,7 mln PLN w roku poprzednim. Średnia marża brutto na projektach deweloperskich wyniosła w 2020 r. 24,4%, co oznacza wzrost względem poprzedniego okresu (22,9%).

W poniższej tabeli przedstawiono przychody ze sprzedazy lokali w podziale na projekty za rok 2020:

Projekt	Lokale przekazane klientom w 2020 r.			
	Liczba	Przychód ze sprzedaży (tys. zł)	Koszt własny sprzedaży (tys. zł)	Marża brutto
Riviera Park 4	275	97 396	(78 858)	19,0%
Riviera Park 3	59	24 735	(17 828)	27,9%
Central Park Ursynów 5+6	279	126 456	(112 760)	10,8%
Central Park Ursynów 4	27	14 667	(10 664)	27,3%
Dom przy Okrzei	78	50 676	(32 037)	36,8%
Topiel No 18	38	78 098	(46 948)	39,9%
Cascade Residence	23	24 048	(16 138)	32,9%
Pozostałe gotowe lokale	12	7 799	(5 419)	30,5%
Razem	**791**	**423 876**	**(320 652)**	**24,4%**

Źródło: Emitent

W 1H 2021 r. Grupa Marvipol Development przekazała nabywcom 88 lokali mieszkalnych i usługowych, wobec 91 w 1H 2020 r. W tym okresie Grupa nie zakończyła żadnej inwestycji mieszkaniowej, przychody pochodziły z inwestycji ukończonych w 2020 r. Wartość wydanych mieszkań i lokali usługowych w 1H 2021 r. to 71,2 mln PLN, wobec 50,7 mln PLN w roku poprzednim. Średnia marża brutto na projektach deweloperskich wyniosła w 1H 2021 r. 26,5%, co oznacza spadek względem analogicznego okresu 2020 r. (29,8%).

Projekt	Lokale przekazane klientom			
	Liczba	Przychód ze sprzedaży (tys. zł)	Koszt własny sprzedaży (tys. zł)	Marża brutto
Central Park Ursynów 5+6	39	22 883	(19 323)	15,6%
Riviera Park 4	22	9 616	(7 338)	23,7%
Topiel No 18	11	24 630	(15 604)	36,6%
Pozostałe gotowe lokale	16	14 082	(10 067)	28,5%
Razem	**88**	**71 211**	**(52 332)**	**26,5%**

Źródło: Emitent

Na dzień 30 czerwca 2021 r. Grupa posiadała 1 182 lokale mieszkalne i usługowe, dla których do końca 1H 2021 r. zostały zawarte umowy sprzedaży (warunkowe, rezerwacyjne), ale nie doszło do przekazania lokali nabywcom. Wartość zawartych umów netto to 738,2 mln zł. Powyższy szacunek nie uwzględnia lokali mieszkalnych i usługowych z projektu Unique Tower, których nabywcą jest Evontamill Investments Sp. z o.o. (Grupa Heimstaden). Zgodnie z umową przekazanie tych lokali ma nastąpić w pierwszej połowie 2022 roku.

Inwestycja	Lokale sprzedane, a nieprzekazane nabywcom			Przewidziany termin zakończenia inwestycji
	Liczba	PUM/PUU (m^2)	Wartość umów (tys. zł)	
W Apartments	208	12 157	165 980	Budowa zakończona
Dwie Motławy	103	3 792	53 783	Budowa zakończona
Inne lokale	15	1 227	27 771	-
Unique Tower (część mieszkaniowa i usługowa)	156	7 162	125 284	IV kw. 2021 r.
Kłopotowskiego No 11	67	2 952	41 769	II kw. 2022 r.
Moko Botanika 1-2	483	24 180	252 773	III kw. 2022 r.
Studio Okęcie	94	3 628	38 453	I kw. 2023 r.
Lazurova Concept	56	2 776	32 397	I kw. 2023 r.
Razem	**1 182**	**57 875**	**738 209**	**-**

Źródło: Emitent;

Liczba wydanych mieszkań i lokali usługowych w III kwartale 2021 roku wyniosła 265 szt., co daje narastająco od stycznia 2021 r.: 353 szt. Wartość wydanych mieszkań i lokali usługowych w III kwartale 2021 roku: 187,3 mln zł, co daje narastająco od stycznia 2021 r.: 258,8 mln zł. Na wynik finansowy w III kwartale 2021 roku mają wpływ głównie przekazania lokali w projektach W Apartments (172 lokale), Dwie Motławy (84 lokale). Emitent wyjaśnia również, że ostateczne dane operacyjne dotyczące sprzedaży lokali zostaną opublikowane w raporcie okresowym za 3 kwartał 2021 r. (planowana data publikacji to 26.11.2021 r.).

Transakcja z Heimstaden Bostad

Kluczowy wpływ na strukturę sprzedazy lokali w 2020 r. miała wpływ transakcja z Heimstaden Bostad.

Przedmiotem transakcji była sprzedaż 655 lokali w inwestycjach: Moko Botanika (I i II), Studio Okęcie i Unique Tower (wieża D), z opcją sprzedaży 60 dodatkowych lokali w Moko Botanika, za kwotę 353,2 mln zł netto (z możliwością zwiększenia do 381,4 mln zł w przypadku pełnej realizacji opcji sprzedaży). Rozmowy z kupującym ws. pakietowej sprzedaży zostały zainicjowane we wrześniu 2020 r. 22 grudnia 2020 r., w efekcie prowadzonych rozmów, między stronami zostały zawarte umowy rezerwacyjne sprzedaży dla 655 lokali w ww. inwestycjach (łączna wartość opłat rezerwacyjnych wyniosła 5 mln zł). Zakończenie negocjacji oraz zawarcie umów przedwstępnych sprzedaży lokali miało miejsce 27 stycznia 2021 r. Zgodnie z zawartym porozumieniem Grupa zobowiązała się do wybudowania i przekazania nabywcom lokali w maksymalnym terminie do 3 marca 2023 r. dla projektu Moko Botanika, do 10 lutego 2023 r. dla projektu Studio Okęcie, oraz do 30 czerwca 2022 r. dla projektu Unique Tower. Jednocześnie z zawarciem umów przedwstępnych podmioty z grupy Heimstaden Bostad wpłaciły zaliczki w łącznej kwocie 129,0 mln zł netto (30% łącznej ceny dla lokali z Unique Tower oraz po 35% ceny dla lokali z projektów Moko Botanika i Studio Okęcie). Zapłata pozostałej części cen będzie płatna w ratach wraz z postępem realizacji ww. inwestycji. Przychody ze sprzedaży lokali w ramach przedmiotowych umów będą rozpoznawane zgodnie z MSSF 15, tj. po przekazaniu lokali nabywcom.

Poniżej przedstawiono podsumowanie tabelaryczne transakcji:

Projekt	Liczba lokali	PUM/PUU (tys. m²)	Łączna wartość sprzedaży (tys. zł)	Cena sprzedaży za m² PUM/PUU (tys. zł)	Umowny termin przekazania nabywcy
Unique Tower, budynek D	138	5,6	89 103	15,9	II kw. 2022
Moko Botanika	483 (max)	24,2	253 811	10,4	I kw. 2023
Studio Okęcie	94	3,6	38 453	10,5	I kw. 2023
Razem	**715**	**33,4**	**381 367**	**11,3**	

Źródło: Emitent

Zakupy gruntów pod projekty mieszkaniowe

W 2020 r. Grupa zakupiła pięć gruntów w Warszawie oraz jeden we Wrocławiu. Cena zakupu wyniosła 132,9 mln zł, planowana powierzchnia zabudowy to 68,2 tys. m² PU. W 2021 r. Grupa zakupiła sześć gruntów w Warszawie oraz po jednym we Wrocławiu i w Gdańsku. Cena zakupu wyniosła 204,9 mln zł, planowana powierzchnia zabudowy to 77,1 tys. m² PU.

Nieruchomość	Rok zakupu	Cena zakupu (tys. zł)	Planowana PU budynków do posadowienia (tys. m²)	Udział kosztu gruntu w m² PU (tys. zł)
Bemowo	2020	24 700	12,6	2,0
Białołęka 1	2020	12 000	9,7	1,2
Bielany 2	2020	6 641	4,7	1,4
Ursynów	2020	3 560	3,2	1,1
Włochy	2020	78 000	31,0	2,5
Wrocław	2020	8 000	7,0	1,1
Białołęka 2	2021	20 000	15,0	1,3
Gdańsk	2021	15 500	6,8	2,3
Ursynów 2	2021	12 000	3,1	3,9
Ochota	2021	91 400*	25,0	3,7
Wrocław 2	2021	31 120	13,0	2,4

Białołęka 3	2021	10 500	7,0	1,5
Praga Południe	2021	15 000	3,5	4,3
Bielany 3	2021	9 400	4,0	2,3
Razem		**337 821**	**111,3**	**2,4**

*Źródło: Emitent; *cena zakupu wyniosła 20 mln EUR i została przeliczona po kursie EURPLN=4,57 z dnia zawarcia umowy*

Dla porównania, wartość transakcji zakupu nieruchomości pod projekty mieszkaniowe w 2018 r. wyniosła 32,3 mln zł (7,8 tys. m^2 PU), zaś w 2019 r. 54,3 mln zł (23,7 tys. m^2 PU).

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 realozacjować 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 dwa 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.

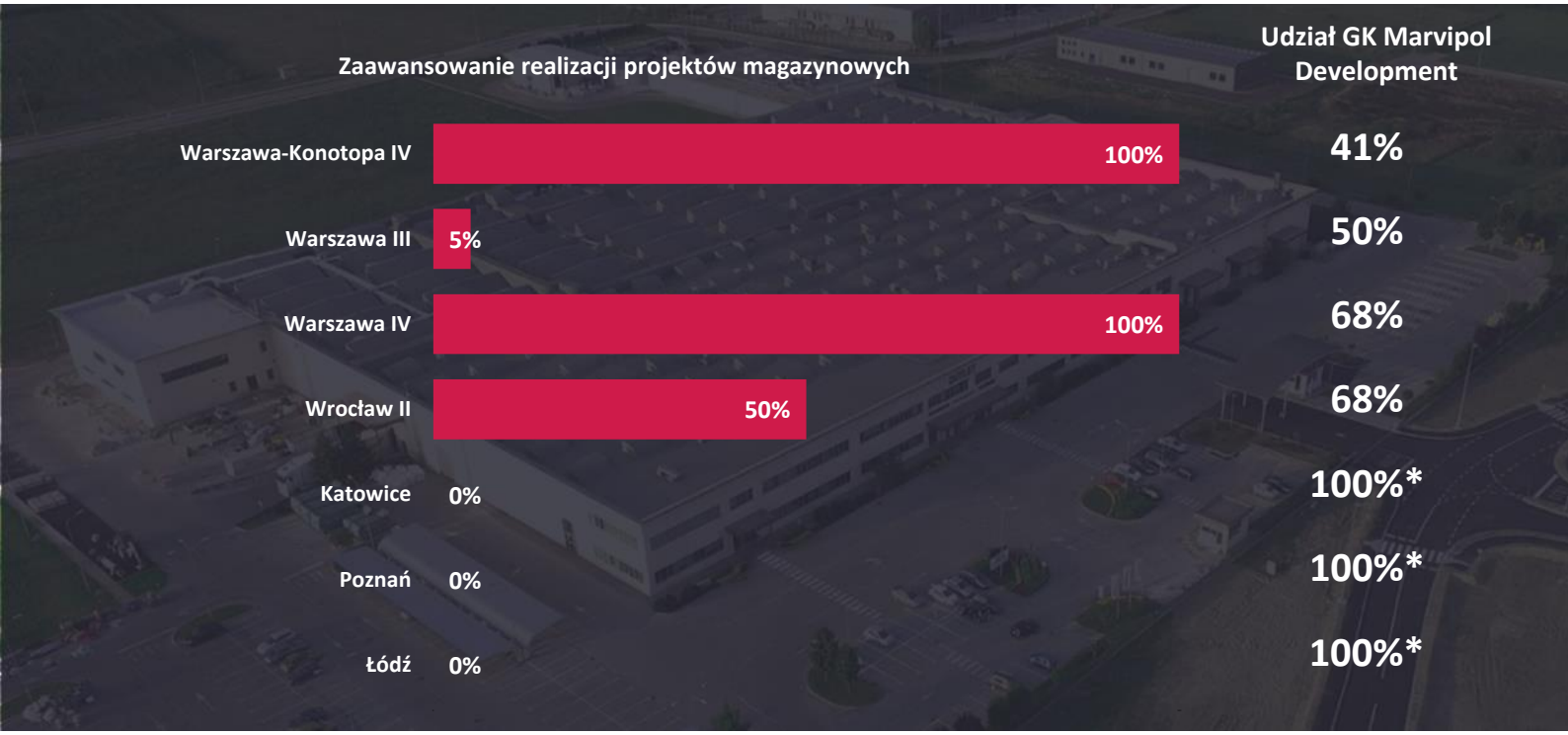
Portfel projektów magazynowych

Na poniższym rysunku przedstawiono projekty magazynowe Grupy wg stanu na dzień 30.09.2021 r.:

Projekt	GLA (tys. m²)	Status projektu
IC 130 Konotopa IV	58	Przedwstępnie sprzedany
IC 112 Warszawa IV	9	Przedwstępnie sprzedany
IC 135 Warszawa III	41	W budowie
IC 149 Wrocław II	19	W budowie
Zynwalin Katowice	39	W przygotowaniu
IC 195 Poznań	67	W przygotowaniu
IC 187 Łódź	20	W przygotowaniu
Razem	**253**	-
IC 37 Konotopa	48	Sprzedany
IC 60 Okolice Warszawy	69	Sprzedany
IC 63 Górny Śląsk	35	Sprzedany
IC 72 Okolice Krakowa	35	Sprzedany
IC 80 OBI w Łodzi	50	Sprzedany
IC 81 Konotopa II	42	Sprzedany
IC 84 Okolice Szczecina	69	Sprzedany
IC 92 Pruszków	25	Sprzedany
IC 94 Warsaw South	40	Sprzedany
IC 82 Warszawa	11	Sprzedany
IC 59 Warszawa II	14	Sprzedany
IC 108 Konotopa III	22	Sprzedany
IC 141 Wrocław I	23	Sprzedany
Razem	**483**	-

Źródło: Emitent;

Na dzień 30.09.2021 r. portfel projektów magazynowych Grupy Marvipol Development tworzy 7 projektów (w budowie oraz oddanych do użytkowania) z 253 tys. m² łącznej powierzchni wynajmowalnej brutto (GLA), zlokalizowanych w Warszawie, oraz rejonach Warszawy, Katowic, Poznania, Łodzi i Wrocławia.



*Źródło: Emitent, *docelowo 68%*

Grupa Kapitałowa na dzień 30.09.2021 r. kontynuowała realizację i komercjalizację projektów:

- Konotopa IV (IC 130), 58 tys. m^2 GLA (z których 88% jest wynajętych); budowa zakończona w całości w 2021 r.,
- Warszawa III (IC 135), z 41 tys. m^2 GLA, zakończenie budowy którego planowane jest na I kw. 2022 r.,
- Warszawa IV (IC 112) z 9 tys. m^2 GLA (z których 58% jest wynajętych), budowa zakończona w całości w 2021 r.,
- Wrocław II (IC 149) z 19 tys. m^2 GLA (z których 24% jest wynajętych), zakończenie budowy którego planowane jest na I kw. 2022 r.

W I półroczu 2021 r. PDC Industrial Center 141 Sp. z o.o. (realizująca projekt magazynowy Wrocław I z 23 tys. m2 GLA, którego realizacja została zakończona w 2020 r.) zawarła przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości (gruntów oraz stojących na nich obiektów magazynowych) tworzących projekt. Zawarcie umów przyrzeczonych nastąpiło w dniu 30 września 2021 r. Cena sprzedaży nieruchomości wynosi 18.294.221,61 EUR netto, powiększona o należny podatek od towarów i usług.

6 sierpniu 2021 r. Marvipol Logistics S.A. zawarła umowę sprzedaży całości posiadanych udziałów w spółce PDC Industrial Center 108 Sp. z o.o., właściciela projektu Konotopa III (22 tys. m2 GLA, oddany do użytkowania w 2019 r.), jak również zawarła przedwstępną umowę sprzedaży posiadanych udziałów w spółce PDC Industrial Center 112 sp. z o.o., realizującej projekt Warszawa IV. Również 6 sierpnia

2021 r. PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o. (właściciel projektu Konotopa IV) zawarła przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości (gruntów oraz stojących na nich obiektów magazynowych) tworzących projekt.

W 2021 r. Grupa rozpoczęła realizację dwóch nowych projektów magazynowych:

- 1 czerwca Zynwalin Investments Sp. z o.o., spółka zależna Marvipol Logistics S.A. (która docelowo będzie stanowić wspólne przedsięwzięcie Grupy Marvipol oraz Grupy Panattoni) zawarła z Panattoni Development Europe Sp. z o.o. umowy dotyczące realizacji obiektu magazynowego w okolicy Katowic (39 tys. m^2 GLA),
- 7 lipca PDC IC 195 Sp. z o.o., spółka zależna Marvipol Logistics S.A. (która docelowo będzie stanowić wspólne przedsięwzięcie Grupy Marvipol oraz Grupy Panattoni) zawarła z Panattoni Development Europe Sp. z o.o. umowy dotyczące realizacji obiektu magazynowego w okolicy Poznania (67 tys. m^2 GLA).
- 1 września PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o., spółka zależna Marvipol Logistics S.A. (która docelowo będzie stanowić wspólne przedsięwzięcie Grupy Marvipol oraz Grupy Panattoni) zawarła z Panattoni Development Europe Sp. z o.o. umowy dotyczące realizacji obiektu magazynowego w okolicy Łodzi.

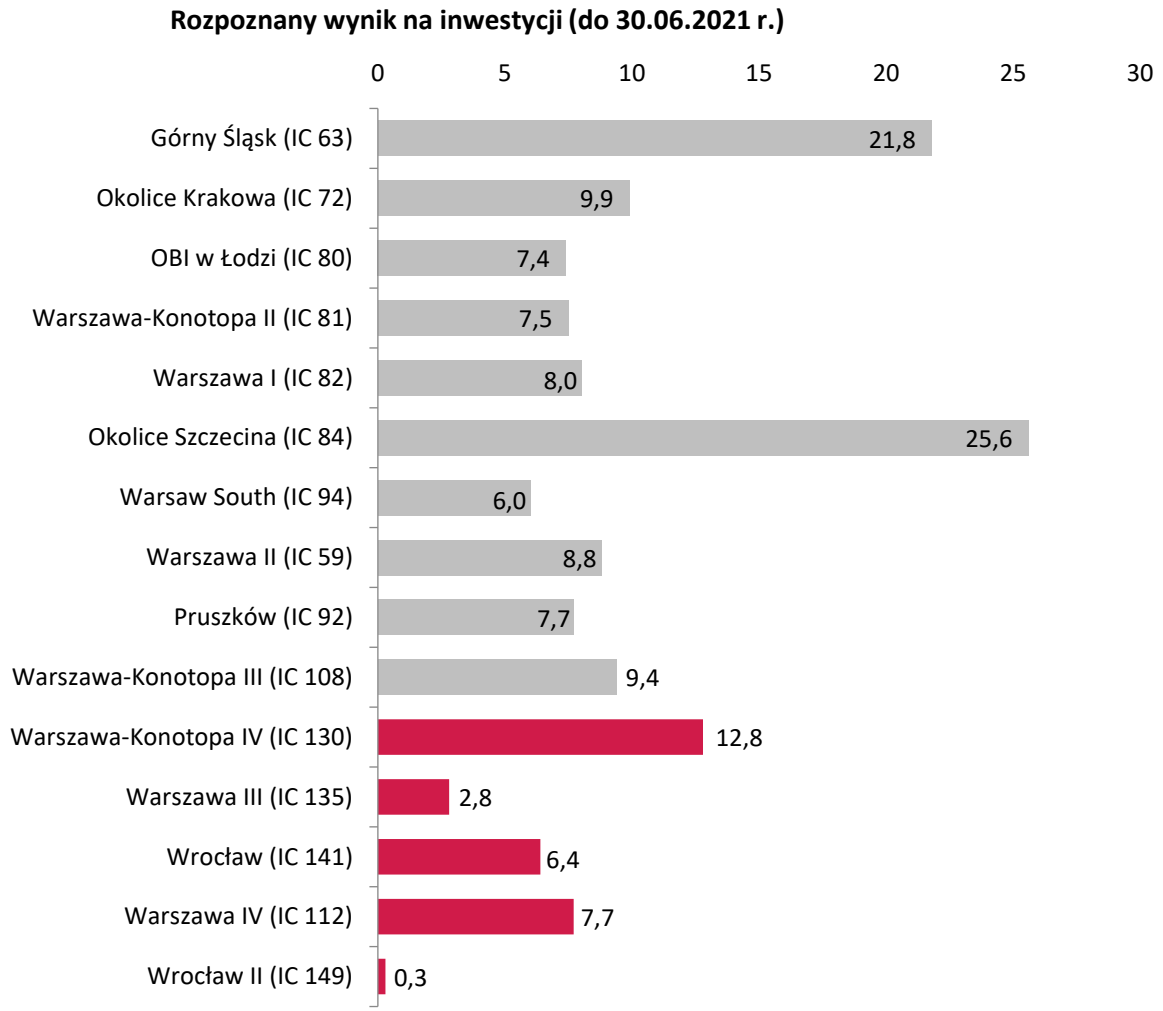
Zaangażowanie kapitałowe

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 2020 r. Grupa Kapitałowa zmniejszyła zaangażowanie w projekty magazynowe ze 171,0 mln zł na dzień 31.12.2019 r. do 130,7 mln zł na dzień 31.12.2020 r., co było następstwem finalizacji sprzedaży projektów: Górny Śląsk (IC 63), Szczecin (IC 84) i Warsaw South (IC 94) oraz sprzedaży obiektów magazynowych Warszawa I i Warszawa II, przy równoczesnym zaangażowaniu w nowe inwestycje: w rejonie Wrocławia (Wrocław I oraz Wrocław II) oraz w Warszawie (Warszawa IV). Na dzień 30.06.2021 r. zaangażowanie Grupy w projekty magazynowe wyniosło 175,8 mln zł, a na dzień 30.09.2021 r. 207,3 mln zł, na co złożyło się uruchomienie nowych inwestycji.

Źródło: Emitent

Z projektów będących w realizacji i komercjalizacji Grupa do dnia 30.06.2021 r. rozpoznała w wyniku finansowym 30 mln zł. Emitent zaznacza, że przyjęty w budżecie projektu poziom wyniku z inwestycji ma charakter szacunkowy, a finalny wynik na inwestycji może różnić się od zakładanego i będzie znany dopiero w momencie sprzedaży projektu.



Źródło: Emitent

5.1.4. Segment pozostałe aktywa nieruchomościowe

W 2021 r. Zarząd Emitenta, mając na celu najbardziej przejrzyste odzwierciedlenie sytuacji biznesowej i finansowej Grupy, podjął decyzję o wyodrębnieniu, z segmentu deweloperskiego, segmentu pozostałych aktywów nieruchomościowych i samodzielnym prezentowaniu jego wyników począwszy od sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok 2020. W ocenie Zarządu do czasu wyodrębnienia segmentu zachodziły przesłanki do łącznej prezentacji aktywów w ramach segmentu operacyjnego deweloperskiego, ponieważ wykazywały one podobne cechy gospodarcze. Pandemia COVID-19 uwypukliła jednak różnice - w szczególności w zakresie charakterystyki rodzaju produktu/usługi i powiązanych z tymi produktami/usługami ryzyk. Kierując się zasadą, że nadrzędnym celem sprawozdawczości według segmentów jest dostarczanie użytkownikom sprawozdań finansowych wiarygodnej i odpowiedniej informacji finansowej dot. działalności jednostki, w tym w taki sposób, aby móc przeanalizować i ocenić źródła jej przychodów i wyników, jak też powiązane z nimi ryzyka oraz aktywa i zobowiązania, w celu umożliwienia podejmowania przez tych odbiorców w sposób racjonalny ich decyzji biznesowych.

Zgodnie z decyzją Zarządu do nowoutworzonego segmentu przypisane zostały należące do Grupy aktywa nieruchomościowe (i odpowiadające im zobowiązania), zakwalifikowane do tej pory do segmentu deweloperskiego, o odmiennym przeznaczeniu niż klasyczne budownictwo mieszkaniowe.

Do segmentu pozostałych aktywów nieruchomościowych przypisane zostały:

- Część inwestycji Unique Tower, komercjalizowana pod nazwą Unique Apartments. Aktywa te w przyszłości, po oddaniu Unique Tower do użytkowania, mogą zostać wykorzystane przez spółki z Grupy Marvipol do prowadzenia samodzielnej działalności najmu krótko- i długoterminowego,

- Nieruchomości niezabudowane w Gdańsku przy ul. Grunwaldzkiej, Kołobrzegu oraz Mikołajkach. Miejscowe plany zagospodarowania tych nieruchomości umożliwiają zabudowę obiektami zamieszkania zbiorowego i prowadzenie działalności hotelowej. Dla nieruchomości w Gdańsku i Kołobrzegu opracowane zostały projekty architektoniczne oraz uzyskane zostały ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę. Dla projektu w Kołobrzegu zawarta jest umowa franczyzy z dnia 30 lipca 2020 r. pomiędzy Accor Services Poland sp. z o.o. jako franczyzodawcą a Unique Hospitality Chmielna Sp. z o.o. jako franczyzobiorcą. Na podstawie zawartej umowy franczyzy Unique Hospitality Chmielna Sp. z o.o. ma prawo do używania marki Mövenpick Kołobrzeg, znaków towarowych, nazwy hotelu, symboli i logotypów związanych z marką oraz używania know-how franczyzodawcy. Umowa wygaśnie w 2040 roku, przy czym na koniec tego okresu Umowa może być automatycznie przedłużona na tych samych warunkach na czas 10 lat.

- Dla projektu w Gdańsku zawarta jest umowa franczyzy z dnia 27 września 2018 r. pomiędzy IHG Hotels Limited jako franczyzodawcą a Marvipol Development S.A. jako franczyzobiorcą. Na podstawie zawartej umowy franczyzy Marvipol Development S.A. ma prawo do używania marki Staybridge Suites Gdańsk – Oliwa, znaków towarowych, nazwy hotelu, symboli i logotypów związanych z marką oraz używania know-how franczyzodawcy. Umowa została zawarta na 20 lat. Dla projektu w Gdańsku zawarta jest również umowa franczyzy z dnia z dnia 27 września 2018 r. pomiędzy IHG Hotels Limited jako franczyzodawcą a Marvipol Development S.A. jako franczyzobiorcą. Na podstawie zawartej umowy franczyzy Marvipol Development S.A. ma prawo do używania marki Holiday Inn Express Gdańsk – Oliwa, znaków towarowych, nazwy hotelu, symboli i logotypów związanych z marką oraz używania know-how franczyzodawcy. Umowa została zawarta na 20 lat.

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	318	Projekt w budowie, komercjalizowany w ramach konceptu Unique Apartments
Gdańsk Grunwaldzka	9,9	-	Rozważana realizacja projektu condohotelowego, hotelowego lub sprzedaż nieruchomości
Kołobrzeg	10,8	-	Rozważana realizacja projektu condohotelowego lub sprzedaż nieruchomości
Razem	**32,4**		**-**

Źródło: Emitent; Dla nieruchomości położonej w Mikołajkach nie opracowano projektu architektonicznego

Na mapie poniżej przedstawiono lokalizację nieruchomości w ramach segmentu:

*Źródło: Emitent; * Unique Tower – część inwestycyjna*

Unique Apartments

Od początku 2018 r. Marvipol Development komercjalizuje, w ramach konceptu biznesowego Unique Apartments, część lokali powstających w ramach inwestycji Unique Tower (318 lokali zlokalizowanych w niższych kondygnacjach (do 16 piętra) głównej wieży kompleksu). Unique Apartments Warszawa sp. z o.o. (spółka z Grupy) zawiera z nabywcami zawierane są 10-letnie umowy najmu lub dzierżawy sprzedawanych lokali. Najem i dzierżawa sprzedanych mieszkań rozpocznie się z dniem wydania wyposażonego lokalu klientom, co, zgodnie z obecnym harmonogramem realizacji inwestycji, następować będzie stopniowo od 4Q 2021 r. Lokale w częsci inwestycyjnej są sprzedawane na rzecz klientów indywidualnych. Lokale te następnie są wynajmowane lub dzierżawione od klientów przez spółkę zależną Emitenta.

Unique Apartments Warszawa sp. z o.o. będzie organizować dalszy podnajem mieszkań w systemie krótko- i długoterminowym. Grupa Marvipol planuje stworzenie, w ramach Grupy, własnych struktur do prowadzenia działalności operatorskiej z wykorzystaniem zasobu lokali, które po oddaniu do użytkowania inwestycji Unique Tower będą w dyspozycji Grupy w ramach umów najmu lub dzierżawy. Na podstawie zawartej w maju 2019 roku umowy franczyzy z Louvre Hotels Group - Grupa ma prawo korzystać z marki Royal Tulip Warsaw Apartments.

Zaawansowanie sprzedaży i oferta lokali w Unique Apartments na dzień 30.06.2021 r.:

Lokale sprzedane, a nieprzekazane nabywcom			Lokale niesprzedane		Wszystkie lokale w inwestycji	
Liczba	PUM/PUU (tys. m²)	Wartość umów (tys. zł)	Liczba	PUM/PUU (tys. m²)	Liczba	PUM/PUU (tys. m²)
256	8,5	15935	62	3,2	318	11,7

Źródło: Emitent

Planuje się wydanie lokali nabywcom w 2021 oraz 2022 r. Zgodnie z przyjętymi zasadami rachunkowości, w momencie wydania nabywcom lokali sprzedawanych w ramach konceptu Unique Apartments, Grupa rozpozna operację jako leasing zwrotny zgodnie z MSSF 16. Aktywo oraz zobowiązanie z tego tytułu zostanie ujęte w bilansie Spółki, zaś wynik częściowo zostanie rozpoznany

z chwilą wydania lokali, a w pozostałej części rozpoznawany będzie zgodnie z zasadami MSSF 16, przez okres leasingu.

5.1.5. Wpływ pandemii COVID-19 na działalność operacyjną Emitenta i Grupy Kapitałowej

Zdarzeniem, mającym istotny wpływ na bieżącą działalność Spółki i Grupy Kapitałowej oraz bieżące i przyszłe wyniki finansowe Spółki i Grupy, jest pandemia COVID-19.

Mając na celu zapewnienie bezpieczeństwa i komfortu klientów, kontrahentów oraz pracowników Grupy i równoczesne kontynuowanie działalności, jak również, po wprowadzeniu administracyjnych obostrzeń, dostosowanie się do nowych regulacji, Grupa w marcu 2020 r. dokonała zmian w organizacji pracy, w tym m.in. polegających na:

- okresowe przestawieniu organizacji na pracę zdalną,
- wdrożeniu w siedzibie Spółki oraz w biurach sprzedaży i na prowadzonych budowach zaleceń WHO i GIS dotyczących przeciwdziałaniu rozprzestrzenianiu się COVID-19,
- wzmocnieniu zdalnych kanałów komunikacji z klientami w działach sprzedaży oraz obsługi klientów,
- wprowadzeniu, jako pierwsza firma deweloperska w Polsce, możliwości dokonywania rezerwacji lokali poprzez podpis elektroniczny przy wykorzystaniu systemu Autenti.

W ramach Grupy wzmocniono struktury nadzorcze i kontrolne, jak również dostosowano do bieżących wyzwań funkcjonujące w ramach Grupy procedury w celu prowadzenia bieżącego monitoringu wpływu pandemii na działalność operacyjną Grupy, w tym m.in. na realizację projektów deweloperskich.

Mając na celu zwiększenie poziomu bezpieczeństwa finansowego Grupy Kapitałowej na wypadek przedłużenia się stanu pandemii i jej negatywnego wpływu na życie gospodarcze i koniunkturę gospodarczą, przygotowano i wdrożono szereg działań skutkujących ograniczeniem kosztów stałych funkcjonowania Grupy Kapitałowej. Także skumulowano środki pieniężne na rachunkach bankowych spółek z Grupy, m.in. zabezpieczając finansowanie dla dalszej realizacji projektów deweloperskich, na wypadek istotnego ograniczenia dostępności finansowania zewnętrznego. Od czerwca 2020 r. stopniowo, normalizowany był tryb pracy organizacji i znoszona zdalna praca.

W IV kwartale 2020 r., w odpowiedzi na pogorszenie sytuacji epidemiologicznej Grupa zmodyfikowała tryb pracy organizacji, w większym stopniu wdrażając model pracy zdalnej oraz hybrydowej, utrzymując wysoki reżim sanitarny, dostosowywany do aktualnych wytycznych organów administracyjnych. Do Dnia Prospektu, Grupa prowadziła zintensyfikowany monitoring wpływu pandemii na działalność operacyjną, w tym m.in. na realizację projektów deweloperskich, jak również kontynuowała ostrożnościową politykę zarządzania kapitałem i przepływami pieniężnymi, w celu zabezpieczenia finansowania dla dalszej realizacji projektów deweloperskich.

Dzięki sprawnemu wdrożeniu zmian w organizacji pracy, pandemia nie wpłynęła w zauważalny sposób na wyniki finansowe z działalności operacyjnej Grupy w 2020 r. oraz 1H 2021 r. Równocześnie pandemia i będące jej konsekwencją obostrzenia wpłynęły negatywnie na aktywność klientów

segmentu deweloperskiego, ich gotowość oraz zdolność do finalizacji procesów zakupowych (m.in. w związku z utrudnieniami w dostępie do finansowania bankowego), co przełożyło się na niższą sprzedaż deweloperską. W 1Q 2020 Emitent sprzedał 112 lokali, co było wynikiem słabszym o blisko 63% niż 1Q 2019. W 2Q 2020 sprzedaż wyniosła 112 lokali, o 50% mniej niż w analogicznym okresie 2019 r. Od trzeciego kwartału 2020 r. Emitent nie dostrzega negatywnego wpływu pandemii na sprzedaż deweloperską lokali (uwzględniając transakcję pakietowej sprzedazy lokali z Heimstaden Bostad).

Do Dnia Prospektu Grupa nie odnotowała istotnego wpływu pandemii na inne kluczowe obszary działalności segmentu deweloperskiego Grupy, w tym na tempo realizacji inwestycji. W segmencie magazynowym pandemia nie miała, do Dnia Prospektu, istotnego wpływu na działalność operacyjną. Równocześnie pandemia pośrednio, poprzez wpływ na sytuację na rynkach walutowych i umocnienie się euro wobec złotego, wpłynęła pozytywnie na przychody finansowe segmentu magazynowego (dodatni wynik z tytułu różnic kursowych). W ocenie Zarządu pandemia będzie mieć negatywny wpływ na rentowność nowych projektów (IC 135, IC 141, IC 112, IC 149, IC 195) z uwagi na zaostrzenie polityki kredytowej banków i wynikające z tego wyższe wkłady własne w kredytach. Z drugiej strony, pandemia pośrednio (stymulując rozwój m.in. e-commerce oraz wybranych formatów handlu tradycyjnego) pozytywnie wpłynęła w analizowanym okresie na koniunkturę na rynku magazynowym.

Segment pozostałe aktywa nieruchomościowe obejmuje grunty, na których możliwa jest realizacja projektów condohotelowych – w Gdańsku przy ul. Grunwaldzkiej, w Kołobrzegu oraz w Mikołajkach. Pandemia COVID-19 spowodowała zamrożenie akcji kredytowych banków skierowanych na finansowanie projektów hotelowych. W związku z brakiem finansowania bankowego Grupa nie podjęła decyzji o rozpoczęciu ich realizacji. Pandemia nie ma wpływu na prace budowlane związane z realizacją projektu Unique Apartments, ze względu na zabezpieczenie finansowania tej inwestycji. Rozpoczęcie działalności operacyjnej obiektu planowane jest na I półrocze 2022 r., w związku z tym obecnie trudno jest przewidzieć wpływ pandemii na funkcjonowanie obiektu.

5.1.6. Otoczenie rynkowe

Rynek mieszkaniowy w Polsce

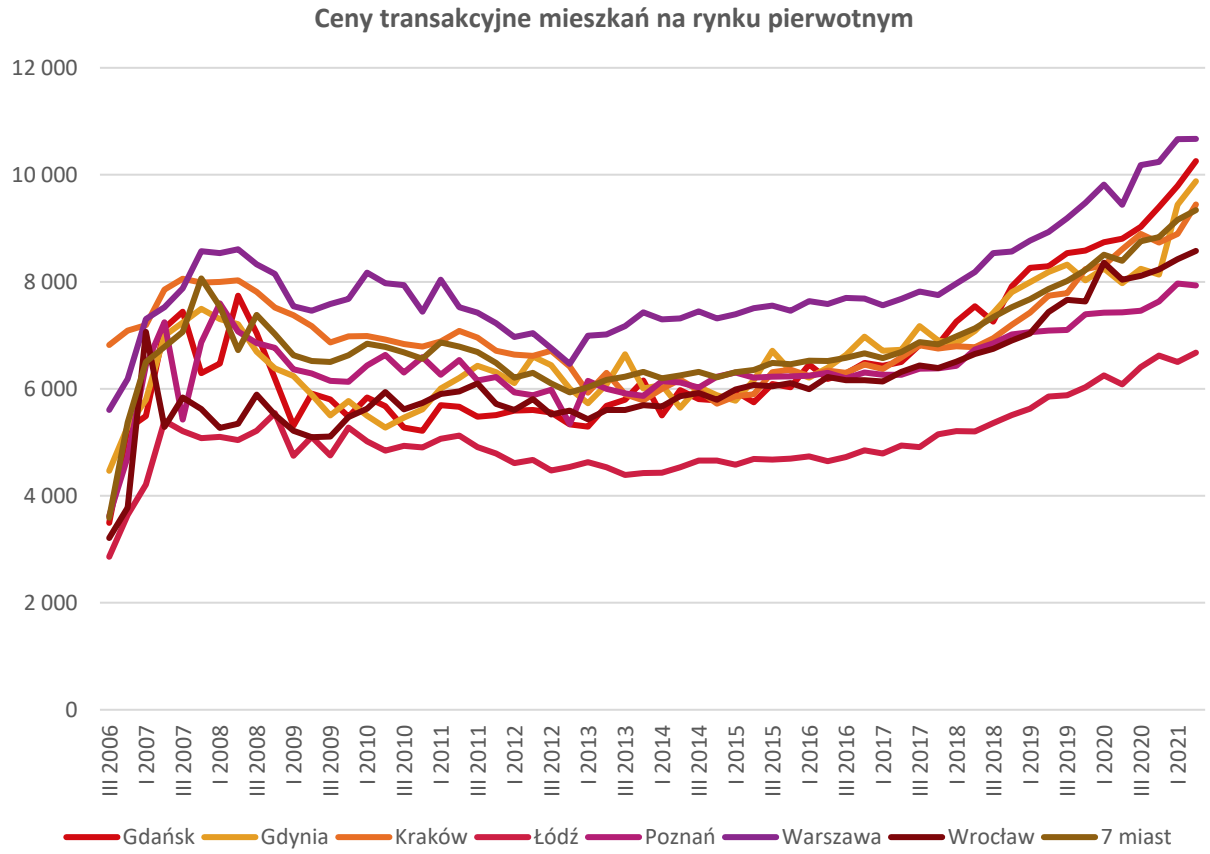
W 2020 r. polski rynek deweloperski pozostawał w fazie bardzo wysokiej aktywności, pomimo pandemii koronawirusa. W 2020 r. deweloperzy mieszkaniowi z GPW oraz deweloperzy, których obligacje notowane są na Catalyst, zaraportowali sprzedaż ok. 22 tys. lokali w porównaniu do 24 tys. lokali sprzedanych w 2019 r., co oznacza spadek liczby transakcji o 9,6%. W samym drugim kwartale 2020 r. liczba podpisanych umów była o 30% niższa niż w analogicznym okresie 2019 r. natomiast w 3Q 2020 spadek wyniósł 5% r/r, a w 4Q 2020 już ok. 2% r/r. W pierwszym kwartale 2021 r. sprzedaż deweloperów notowanych na GPW/Catalyst wyniosła 7,2 tys. lokali, co stanowi wzrost o 23,4% w porównananiu do 1Q 2020 r. Sprzedaż w drugim kwartale 2021 r. była o 80% większa niż przed rokiem i wyniosła 7,6 tys. lokali.

Podaż na rynku pierwotnym – wg danych JLL w 1Q 2021 r. na sześciu rynkach o największej skali obrotów (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań, Łódź) wprowadzono do sprzedaży ok. 13,9 tys. mieszkań, o 14% więcej niż przed kwartałem i o 7% więcej niż przed rokiem. W 2Q 2021 r.

wprowadzono do sprzedaży 15,8 tys lokali (+14,1% k/k oraz +50% r/r). W całym 2020 r. łącznie do sprzedaży trafiło 48,6 tys. lokali, o 24% mniej niż w 2019 r.

Popyt – wg danych JLL, w 2020 r. na sześciu głównych rynkach sprzedano 53 tys. lokali, o 19% mniej niż w 2019 r. i 27% mniej niż w rekordowym 2017 r., który był najlepszym rokiem obecnej hossy mieszkaniowej. W 1Q 2020 r. łącznie na sześciu największych rynkach sprzedanych zostało 18,9 tys. jednostek, czyli o 7% więcej niż w poprzednim kwartale i o 14% więcej niż w pierwszym kwartale ubiegłego roku. W 2Q 2020 r. sprzedanych zostało 6,9 tys. mieszkań. Było to ok. 60% mniej niż przeciętna kwartalna sprzedaż w ostatnich 3 latach (2017-2019). Należy jednak pamiętać, że przez większą część kwartału obowiązywały przepisy ograniczające przemieszczanie się poza miejscem zamieszkania. Wg ekspertów JLL największy spadek miał miejsce w pierwszych 6-7 tygodniach drugiego kwartału, później sprzedaż zaczęła rosnąć. W 3Q 2020 r. sprzedanych zostało 13,3 tys. nowych mieszkań, o 94% więcej niż w 2Q 2020. W 4Q 2020 r. sprzedanych zostało 14 tys. nowych mieszkań, o 5% więcej niż w poprzednim kwartale. W 1Q 2021 r. padł rekord liczby mieszkań sprzedanych na rynku pierwotnym na sześciu głównych rynkach – sprzedano 19,5 tys. lokali, co oznacza wzrost 40% w porównaniu z 4Q 2020 i wzrost o 3% r/r. W 2Q 2021 r. sprzedaż ponownie utrzymała się na rekordowym poziomie 19,5 tys. lokali. Łącznie w prwszym półroczu 2021 r. na sześciu największych rynkach w Polsce sprzedano 39 tys. mieszkań, czyli o 7,2% więcej niż w najlepszym do tej pory pierwszym półroczu 2017 r.

W ciągu 2Q 2021 r. o 10,2% k/k oraz 22,6% r/r zmniejszyła się oferta, wskutek wyraźnego wyhamowania nowej podaży i rekordowego popytu. Oferta na koniec czerwca 2021 r. wyniosła 38,7 tys. mieszkań, co stanowi najniższy poziom oferty od 3Q 2010 roku, potwierdzający duże problemy deweloperów z zaspokojeniem popytu. Wyraźnie spadła liczba gotowych mieszkań w ofercie deweloperów, do poziomu sprzed pandemii wróciły też zwroty.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP

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

Istotnie inną charakterystykę miała hossa ostatnich lat. Łącznie w trakcie 8-letniego okresu wzrostu, trwającego od 2013 r., ceny urosły o niecałe 50%, a w samym 2020 r. o 7,5% r/r. W tym okresie ceny najmocniej wzrosły w Gdańsku (o 76%) oraz w Warszawie (o 59%), a najmniej w Krakowie (o 35%).

W latach 2009 – 2012, czyli w okresie słabego rynku mieszkaniowego, po kryzysie 2008 r., deweloperzy nie tylko nie ograniczyli oferty, ale nawet przyczynili się do jej wyraźnego wzrostu. Oczywiście efektem był spadek średniej ceny mieszkania, również ze względu na silne przeważenie tańszych lokalizacji w ofercie. Podobny scenariusz wydaje się obecnie mniej prawdopodobny, ponieważ deweloperzy są

mniej zdeterminowani do rozbudowy oferty, a wciąż wysokie koszty wykonawstwa mobilizują ich do utrzymywania cen w obecnej ofercie.

Poniżej, na podstawie raportu Michael / Ström Dom Maklerski S.A., dokonano krótkiej charakterystyki polskiego rynku mieszkaniowego, zarówno od strony popytowej jak i podażowej.

Strona popytowa	Strona podażowa
Mieszkania atrakcyjnym aktywem dla długoterminowych inwestycji – dane NBP za okres od szczytu poprzedniej hossy na rynku mieszkaniowym do końca 2020 r. pokazują, że stopa zwrotu z inwestycji w zakup mieszkania na wynajem pozostawała najbardziej stabilna w porównaniu z zachowaniem indeksów giełdowych. W okresie 14 lat zysk z inwestycji w mieszkanie na wynajem (zgodnie z danymi NBP dla 7 największych rynków w Polsce, rentowność najmu przyjęto na poziomie 5% rocznie) wyniósł 154%).	**Doświadczenie deweloperów mieszkaniowych z czasów poprzedniego kryzysu** – deweloperzy w dłuższym okresie będą mogli dostosowywać tempo wprowadzania nowych projektów do oferty do bieżącego tempa sprzedaży. Dzięki poprzedniemu kryzysowi spółki nauczyły się efektywnie zarządzać wielkością oferty, m.in. dzięki dzieleniu projektu na nieduże etapy. Efektem słabszej sprzedaży będzie zatem opóźnienie rozpoczęcia kolejnych etapów, a nie zatrzymanie całego projektu.
Sprzyjająca sytuacja na rynku pracy – niski poziom bezrobocia oraz wzrost średniego wynagrodzenia sprawiły, że nabywcy nieruchomości w większości zaspokajali własne potrzeby mieszkaniowe oraz szukali okazji do inwestycji długoterminowych, a nie byli jedynie osobami nabywającymi mieszkania w celach spekulacyjnych, jak często miało to miejsce przed ostatnim kryzysem w 2008 r. Dodatkowo lata wzrostu wynagrodzeń i tworzenia nowych miejsc pracy zostały wykorzystane na kumulowanie majątku, dzięki czemu w przypadku wielu transakcji w ostatnich latach średni wkład własny kupującego był wysoki.	**Relatywnie dobra sytuacja płynnościowa sektora deweloperskiego na tle innych branż** – istotny wpływ na przyszłe ceny i wolumeny sprzedaży mieszkań może mieć m.in. aktualna sytuacja bilansowa deweloperów, która będzie determinować ich skłonność do szybkiego obniżania cen niesprzedanych mieszkań. Dzięki bardzo dobrej sprzedaży w ostatnich kwartałach większość spółek z sektora wykazuje historycznie wysokie salda środków pieniężnych i ich ekwiwalentów (w tym środków na mieszkaniowych rachunkach powierniczych) w relacji do krótkoterminowego zadłużenia i rocznego poziomu kosztów stałych.
Wysoka dostępność cenowa m² mieszkania – istotnie zwiększyła się siła nabywcza kupujących mieszkania liczona jako miesięczne średnie wynagrodzenie dzielone przez średnią cenę m² mieszkania. Wskaźnik ten bardzo szybko wzrósł z rekordowo niskich 0,36 w 2007 do 0,50 w 2009 r. i następnie kontynuował ten trend (choć już w wolniejszym tempie) aż do 2017 r. osiągając wartość 0,66. Po 2017 r. siła nabywcza delikatnie spadła do 0,61 na koniec 2020 r.	**Przyszłe wpływy zakontraktowane w podpisanych umowach deweloperskich** – innym argumentem przemawiającym za niską presją deweloperów do istotnych obniżek cen jest wysoki poziom przedsprzedaży mieszkań planowanych do ukończenia w 2021 r. Dzięki bardzo dobrej sprzedaży w ostatnich kwartałach w przypadku większości dużych spółek deweloperskich na dzień 31 grudnia 2020 r. wynosi on ok. 60%--80%. Zakładając, że w projekcie deweloperskim ok. 40% ceny sprzedaży to marża brutto oraz środki zainwestowane w grunt, są to poziomy

	przedsprzedaży, które pozwalają na dokończenie budowy z wpłat od nabywców.
Dynamiczny rozwój sektora usług dla biznesu po 2008 r. w największych polskich aglomeracjach – zgodnie z raportem przygotowanym przez Związek Liderów Sektora Usług Biznesowych na koniec I kwartału 2019 r. w Polsce funkcjonowało ok. 1,4 tys. zagranicznych i krajowych centrów usług z takich dziedzin BPO, SSC/GBS, IT, R&D, zatrudniających łącznie 307 tys. osób. Dla porównania w 2008 r. liczba ta wynosiła ok. 45 tys. 59% obecnie zatrudnionych stanowią osoby pomiędzy 25 a 34 rokiem życia, czyli w wieku, w którym często podejmuje się decyzje o zakupie pierwszego mieszkania.	**Brak konieczności nabywania nowych gruntów** – sytuację płynnościową deweloperów będzie również poprawiał brak zakupu nowych gruntów oraz negocjowanie ze sprzedającymi przesunięcia terminów płatności za grunty z tytułu umów już podpisanych. Takie podejście jest wprost komunikowane ostatnio przez przedstawicieli branży. Należy pamiętać, że największe spółki deweloperskie mają obszerny bank ziemi z potencjałem zabudowy odpowiadającym kilkuletniemu wolumenowi sprzedaży.
Szybki wzrost powierzchni centów logistycznych – rozwojowi rynku magazynowego w Polsce sprzyja wysokie tempo wzrostu PKB w ostatnich latach oraz rozwój sektora e-commerce i rozbudowa sieci transportowej kraju. Budowa wielkich centrów logistycznych ma miejsce głównie na obrzeżach dużych miast, ale powstawanie w nich nowych miejsc pracy przyczynia się do rozwoju nowych, nieco tańszych, lokalizacji mieszkaniowych w dzielnicach bardziej oddalonych od centrum (warszawska Białołęka, Grodzisk Mazowiecki, Wieliczka, miasta Metropolii Górnośląskiej).	**Zwiększenie atrakcyjności oferty mieszkań dla nabywców** – w ciągu ostatnich 10 lat największe polskie miasta doświadczyły bardzo dynamicznego rozwoju urbanistycznego, przede wszystkim dzięki rozbudowie wewnętrznej komunikacji oraz migracjom mieszkańców okolicznych mniejszych miejscowości. Zjawisko to było mocno powiązane z wysokim tempem tworzenia nowych miejsc pracy. Dzięki temu mieszkania dostarczane na rynek przez deweloperów w tych miastach stały się dużo bardziej atrakcyjnym produktem dla klientów.

Źródło: Michael / Ström Dom Maklerski S.A.

Wpływ pandemii koronawirusa na rynek mieszkaniowy

W związku z pojawieniem się w Polsce pandemii wirusa COVID-19 można było zaobserwować kilka czynników oddziaływujących bezpośrednio na rynek mieszkaniowy. Najważniejsze z nich przedstawione są poniżej:

1) Zamknięcie biur sprzedaży – ograniczenia dotyczące możliwości wychodzenia z domu przez potencjalnych kupujących zmusiły deweloperów do położenia większego niż dotychczas nacisku na zdalną komunikację z klientami. Spółki umożliwiły klientom kontakt ze sprzedawcami poprzez: telefon, mail, chat, videochat oraz internetowe dni otwarte transmitowane w mediach społecznościowych. Deweloperzy zaczęli częściej stosować też nowoczesne sposoby prezentacji oferty, jak np. wirtualne spacery. Umożliwione zostało zdalne podpisywanie umów rezerwacyjnych z wykorzystaniem podpisu elektronicznego.

2) Zaostrzenie kryteriów przyznawania kredytów hipotecznych – można było zaobserwować zacieśnianie przez banki polityki kredytowej poprzez ograniczenie dostępności kredytów dla osób zatrudnionych na umowach cywilno-prawnych oraz prowadzących jednoosobową działalność gospodarczą, a także dla pracowników branż, które ucierpiały najmocniej na skutek pandemii. Z drugiej strony część banków zwiększyła wymagania dotyczące wkładu własnego – średnio do poziomu 20%-30%, co wraz z upływem czasu częściowo było znoszone.

3) Opóźnienia procesów budowlanych – do skutków wprowadzonych obostrzeń należą w branży budowlanej: zmniejszenie skali działalności przez generalnych wykonawców, ubytki pracowników fizycznych (zwłaszcza z zagranicy) na budowach, mniejsza dostępność materiałów budowlanych i wzrost ich ceny (w szczególności importowanych z takich rynków jak kraje Europy Zachodniej) oraz spowolnienie procedur administracyjnych, np. przy wydawaniu pozwoleń na budowę.

4) Zmniejszenie dostępności kredytów bankowych i innych form finansowania dłużnego (m.in. poprzez emisję obligacji) – podobnie jak w przypadku finansowania nabywców mieszkań banki podchodziły bardziej selektywnie również do kredytów udzielanych na budowę projektów mieszkaniowych. Dotychczas kluczowe były parametry kredytowanego projektu, obecnie większe znaczenie ma sytuacja finansowa całej grupy, do której należy realizowany projekt. W związku ze znaczącym ubytkiem aktywów funduszy inwestycyjnych o charakterze dłużnym wyzwaniem okazywało się refinansowanie obligacji zapadających w krótkim terminie.

5) Trudna sytuacja słabiej skapitalizowanych spółek deweloperskich – niektóre spółki mogły nie przetrwać spowolnienia i spadku sprzedaży. Dotyczy to podmiotów z niewielkim doświadczeniem, które finansowały się głównie kapitałem obcym i prowadziły agresywną politykę wzrostu zadłużenia. Brak bieżącej sprzedaży połączony z niewielkimi zasobami środków pieniężnych, drogim bankiem ziemi oraz brakiem możliwości refinansowania zadłużenia może w ich przypadku skończyć się długotrwałym procesem restrukturyzacyjnym. Przy niskim poziomie zaangażowanego kapitału własnego, nawet niewielka obniżka cen oferowanych mieszkań może spowodować wystąpienie luki płynnościowej i okazać się niewystarczająca, by z sukcesem zakończyć projekty.

5.1.7. Rynek magazynowy w Polsce

Według ekspertów AXI IMMO rynek nieruchomości magazynowych okazał się odporny na szok spowodowany pandemią, nawet w krytycznych miesiącach wiosennych. Rok 2020 minął w sektorze magazynowym pod znakiem rekordowego popytu ze strony najemców, napędzanego bezprecedensowym skokiem w handlu e-commerce i hossy w produkcji trwałych dóbr konsumpcyjnych. Ogółem w 2020 r. wynajęto 5,2 mln m^2 nowoczesnej powierzchni magazynowej i produkcyjnej brutto w ramach długoterminowych umów najmu. To o ponad 29% więcej niż w 2019 r. Natomiast w 2020 wynajęto 3,8 mln m^2 powierzchni netto, o 38,7% więcej niż w 2019 r. Popyt brutto w 1H 2021 r. wyniósł 3,3 mln m^2 nowoczesnej powierzchni magazynowej i produkcyjnej brutto w ramach długoterminowych umów najmu, co oznacza wzrost o 40% r/r.

Z końcem czerwca zasoby magazynowe przekroczyły 21,7 miliona m². W 2020 roku oddano do użytku ponad 2,1 mln m², co stanowi spadek o 23,5% r/r. W pierwszej połowie 2021 r. oddano do użytku 1,1

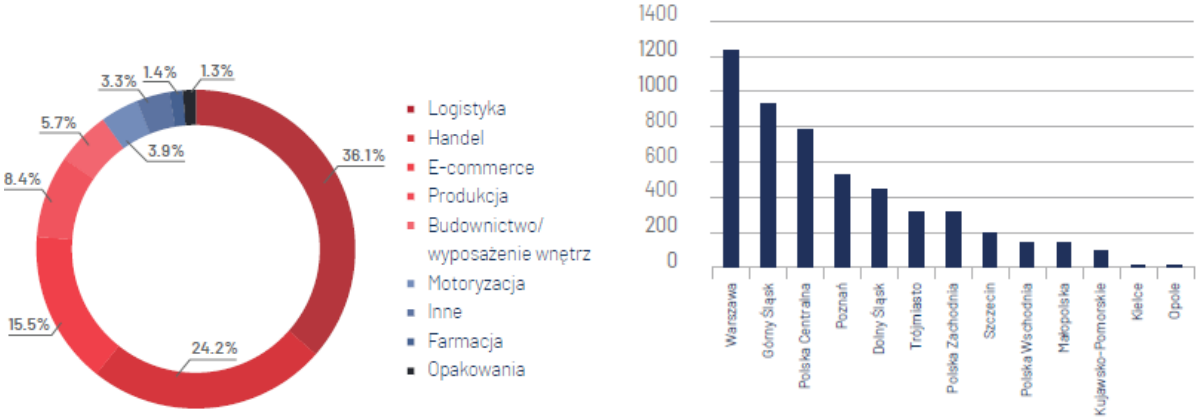
mln m², co stanowi spadek o 2% r/r. Na koniec czerwca 2021 r. w budowie było 3,4 mln m^2 powierzchni, czyli ok. 96% mniej niż przed rokiem.

Rok 2020 roku był rekordowy pod względem wynajętej powierzchni magazynowej w Polsce. Przedmiotem długookresowego najmu było 5,2 mln m^2 powierzchni, czyli o 29% więcej niż w 2019. Nowe umowy i ekspansje stanowiły 75% całości popytu. Aktywność najemców była szczególnie wysoka w czwartym kwartale, gdzie wynajęto 1,5 mln m^2 powierzchni, co oznacza najlepszy kwartalny wyniik w historii rynku. Od stycznia do czerwca 2021 r. w Polsce wynajęto łacznie 3,3 mln m^2 powierzchni, czyli o 40% więcej niż w 1H 2020. Podobny wzrost zanotowano w popycie netto – 2,5 mln m^2 powierzchni, w porównaniu do 1,8 mln m^2 w analogicznym okresie 2020 r.

Skokowy wzrost handlu online doprowadził również do rekordowej ilości powierzchni wynajętej na zasadzie short-term. Najemcy założyli, że zakupy przez Internet, choć powinny pod wpływem pandemii pozostać na stałe na wyższym poziomie, znormalizują się po wycofaniu obostrzeń epidemicznych. Przyjętą strategią w tym czasie było realizowanie części ekspansji poprzez tymczasowe umowy najmu. Umowy krótkookresowe objęły w 2020 roku 594 tys. m^2 powierzchni (+95% r/r). Powierzchnia ta ze względu na charakter nie została wliczona do całościowego popytu brutto w 2020.

Największymi grupami odbiorców były firmy logistyczne i dystrybucyjne (36,1% popytu brutto) oraz przedsiębiorstwa z branży handlowej (24,2%). Największy wzrost zanotował sektor e-commerce, który odpowiadał aż za 15,5% nowo wynajętej powierzchni. Boom w e-handlu zaowocował również ekspansją firm kurierskich oraz branży opakowań.

Na poniższych wykresach przedstawionow popyt wg branż i regionów w 2020 r.



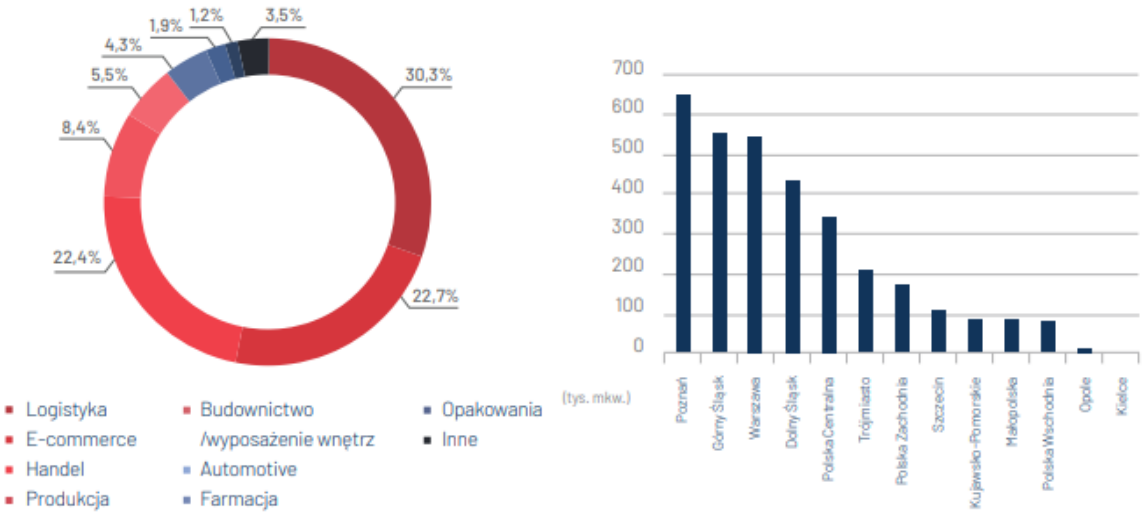
Źródło: AXI IMMO - Polski Rynek Magazynowy w 2020 r.

Ponownie największym zainteresowaniem najemców cieszyły się główne rynki, szczególnie Warszawa, gdzie wynajęto ponad 1 200 tys. m^2, następnie Górny Śląsk (ponad 900 tys. m^2) i Polska Centralna (blisko 800 tys. m^2) oraz Poznań (ponad 500 tys. m^2). Największa transakcja 2020 roku została podpisana przez Amazona z branży e-commerce na ok. 200 tys. m^2 w Świebodzinie w województwie lubuskim.

Poznań okazał się liderem pod względem ilości wynajętej powierzchni w I połowie 2021 r. Wynik 650 tys. m^2 uzyskano w ramach licznych mniejszych umów oraz kilku mega transkacji. Na drugim miejscu był Górny Śląsk (552 tys. m^2), a na trzecim Warszawa (546 tys. m^2).

Struktura polskiego rynku magazynowego zmienia się za sprawą dynamicznie rozwiajacego się kanału e-commerce. Łącznie aż 23% powierzchni wynajętej w roku 2020 i pierwszej połowie 2021 r. przeznaczone było do obsługi zamówień internetowych, część została wynajęta przez sklepy internetowe, a kolejna część przez obsługujące je firmy logistyczne. Tracycyjna działalność logistyczna nadal odpowiada za największy poziom wynajętej powierzchni – 30% w okresie 1H 2020 – 1H 2021, na trzeciej pozycji jest konwencjonalny handel oparty na sklepach stacjonarnych (22%).

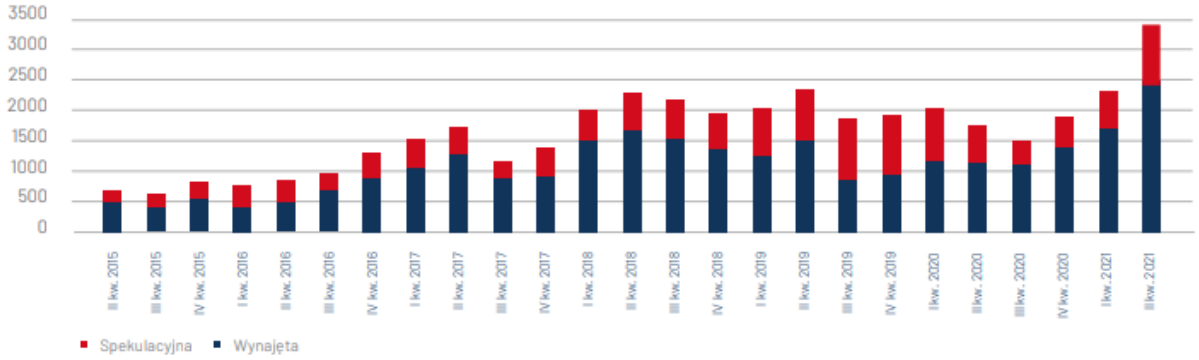
Struktura popytu w okresie 1H 2020 – 1H 2021 oraz popyt brutto w 1H 2021 r. przedstawiono poniżej:



Źródło: AXI IMMO - Polski Rynek Magazynowy w I połowie 2021 r.

Na koniec czerwca 2021 r. całkowite zasoby magazynowe w Polsce osiągnęły blisko 21,7 mln m^2, co dało wzrost o 11% rok do roku. W 2020 roku oddano na polskim rynku 2,1 mln m^2 nowej powierzchni, czyli – o 23,5% mniej niż w 2019 r. W 1H 2021 r. dostarczono 1,1 mln m^2 (-1,8% r/r). Swoją dominację na polskim rynku utrzymała firma Panattoni, która w 2020 roku dostarczyła prawie milion m^2 powierzchni magazynowej, co oznacza udział rynkowy na poziomie 46,6%. Podaż wyhamowała ze względu na zaostrzoną politykę kredytową banków i niepewność rynkową. Po wiosennym szoku z początków 2020, w miarę jak się stawało jasne, że popyt na powierzchnię magazynową nie ucierpiał, a wręcz wzmocnił się, aktywność deweloperska zaczęła rosnąć. Na 1H 2021 r. w fazie budowy pozostawało 3,4 mln m^2 powierzchni, czyli więcej o 96% niż w 1H 2020 r. Według eskpertów AXI IMMO najbardziej widocznym efektem pandemii był ostry spadek powierzchni budowanej w modelu inwestycyjnym – udział tego typu projektów spadł z 49,7% na koniec 2019 do 29% na koniec 1H 2021 r., co świadczy o sile popytu i łatwości w zabezpieczaniu najemców przez deweloperów.

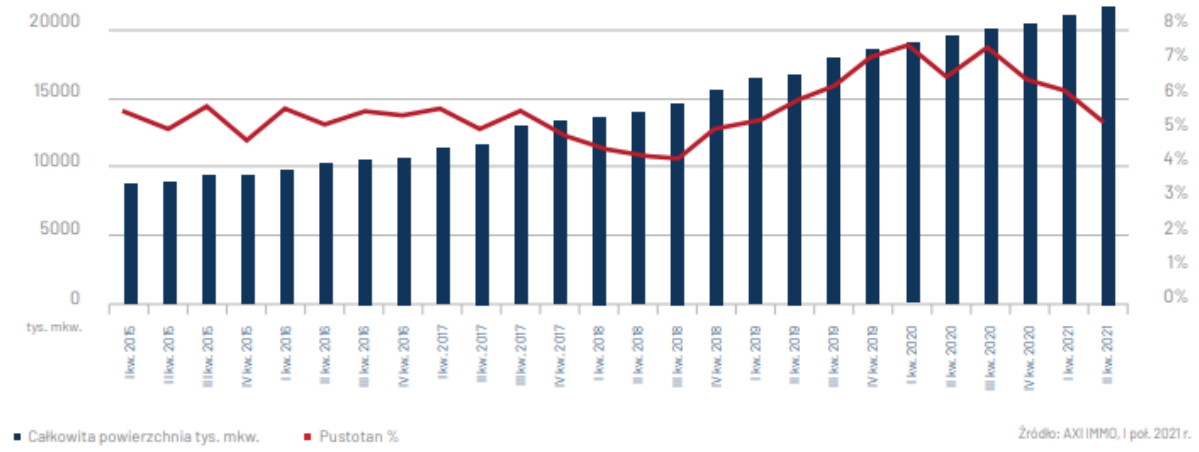
Powierzchnia magazynowa w budowie w Polsce (tys. m^2):



Źródło: AXI IMMO - Polski Rynek Magazynowy w I połowie 2021 r.

Na koniec czerwca 2021 r. wskaźnik pustostanów wyniósł 5,4%, co oznacza spadek o 1,3 p.p. w porównaniu do 1H 2020 r. Wskaźnik ten osiągnął szczyt w 3Q 2020 (blisko 8%), gdzie była oddawana do użytkowania wysoka liczba obiektów spekulacyjnych, których budowa rozpoczęła się w 2020 r. Nowa powierzchnia została szybko wchłonięta przez najemców.

Pustostan i całkowita powierzchnia magazynowa w Polsce:



Źródło: AXI IMMO - Polski Rynek Magazynowy w I połowie 2021 r.

Pomimo pandemii COVID-19 na rynku inwestycyjnym projekty w segmencie magazynowym w Polsce osiągnęły najlepszy wynik w historii – w 2020 r. właścicieli zmieniły nieruchomości o wartosci 2,6 mld EUR, co stanowi wzrost o 65% r/r i 41% do najlepszego do tej pory 2018 roku. Wzrost odbył się pomimo ogólnego spadku rynku inwestycyjnego nieruchomości komercyjnych. W 1H 2021 r. inwestycje w segmencie magazynowym wyniosły ok. 900 mln EUR. Apetyt na magazyny ze strony inwestorów spowodował kompresję stóp kapitalizacji w sektorze, gdzie obiekty typu big box wyceniane są na 5,3-5,5%, a obiekty miejskie na 4,75%. Najniższe yieldy prezentują obiekty typu single-tenant z długimi umowami najmu (4,1-4,3%).

Według ekspertów AXI IMMO po doświadczeniach z przerwanymi przez COVID-19 łańcuchami dostaw wiosną 2020 r., gdy przez pewien okres nie docierały do Europy towary wyprodukowane w Azji, firmy

zaczęły zastanawiać się nad przeniesieniem części produkcji bliżej własnych granic. Nearshoring (przeniesienie procesów biznesowych do kraju bliskiego geograficznie) może być szansą dla Polski, gdyż zapytania o takie możliwości nie są już jednostkowymi przypadkami. Głównym atutem jest lokalizacja kraju - z Polski można w ciągu 24 godzin dostarczyć towary do większości miast w najgęściej zaludnionej części Europy, a w ciągu 48 — na cały kontynent. Wzrost zainteresowania Polską pochodzi z branży takich jak szeroko rozumiana chemia, produkty spożywcze czy motoryzacyjne i branże powiązane. Ponadto ewentualne przeniesienie mogą rozważać producenci związani z branżami metalową i budowalną, opakowań i wyrobów plastikowych czy mechanika.

AXI IMMO prognozuje, że w drugiej połowie 2021 r. można się spodziewać się dalszych wzrostów w liczbie projektów w budowie, przy czym większość inwestycji powinna w dalszym ciągu być realizowana po uprzednim zabezpieczeniu najemców. Liczba projektow spekulacyjnych będzie stopniowo rosnąc, szczególnie na rynkach o mocnych fundamentach. Sektor udowodnił, że jest oparty na silnych fundamentach i odporny na zawirowania związane z pandemią COVID-19.

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 2020 r." oraz „Polski Rynek Magazynowy w I połowie 2021 r." w zakresie informacji o rynku magazynowym w Polsce;
- Raporty JLL „Rynek mieszkaniowy w Polsce" w zakresie informacji o rynku mieszkaniowy 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 2.077.692 akcji zwykłych na okaziciela Emitenta, uprawniających do 2.011.692 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., co stanowi

100% 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. 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 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 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. jest uprawniona do wykonywania praw z akcji reprezentujących co najmniej 33,34% kapitału zakładowego Spółki.

Na Datę Prospektu 27.513.831 akcji, 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.. Na dzień zatwierdzenia Prospektu, Emitent jest jednostką dominującą poprzez posiadanie (bezpośrednio lub pośrednio) 100% udziałów/akcji w kapitale zakładowym wobec następujących spółek:

1) Marvipol Głębocka Sp. z o.o.
2) Ertan Spółka Sp. z o.o.
3) Marvipol Conrada Sp. z o.o.
4) Marvipol Construction Sp. z o.o.
5) Marvipol Development 1 Sp. z o.o.
6) Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.
7) Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o.
8) Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o.
9) Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.
10) Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.
11) Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.
12) Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.

13) Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.
14) Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.
15) Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o.
16) Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.
17) Marvipol Narwik Sp. z o.o.
18) Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.
19) Marvipol Raabego Sp. z o.o.
20) Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.
21) Marvipol Sopot I Sp. z o.o.
22) Marvipol Sopot II Sp. z o.o.
23) Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.
24) Marvipol TM Sp. z o.o.
25) Marvipol W Apartments Sp. z o.o.
26) Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.
27) Property-Ad Sp. z o.o.
28) Prosta 32 Sp. z o.o.
29) Prosta Tower Sp. z o.o
30) Solex Sp. z o.o.
31) Marvipol Logistics S.A.
32) Marvipol Estate Sp. z o.o. w likwidacji
33) Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.
34) Marvipol Kołobrzeg Resort Sp. z o.o.
35) Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.
36) Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.
37) Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.
38) Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.

Opis podmiotów zależnych

1) ***Marvipol Głębocka Sp. z o.o.*** (dawniej: Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.) – została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.

2) ***Ertan Sp. z o.o.*** - została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.

3) ***Marvipol Conrada Sp. z o.o.*** (dawniej: MD Gdynia Projekt sp. z o.o.) – realizuje inwestycję deweloperską w Warszawie w dzielnicy Bielany.

4) ***Marvipol Construction Sp. z o.o.*** (dawniej: Central Park Ursynów 1 sp. z o.o.) – spółka świadcząca usługi w zakresie wsparcia procesu realizacji inwestycji prowadzonych przez spółki z Grupy Marvipol.

5) ***Marvipol Development 1 Sp. z o.o.*** – jedyny komplementariusz spółki Marvipol Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., która to spółka zrealizowała inwestycję w Warszawie w dzielnicy Ursynów pod nazwą „*Central Park Ursynów*".

6) ***Marvipol Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.*** - zrealizowała 6 etapową inwestycję deweloperską w Warszawie w dzielnicy Ursynów, pod nazwą „*Central Park Usynów*".

7) ***Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o.*** - zrealizowała inwestycję deweloperską w Warszawie w dzielnicy Bielany, pod nazwą „*Bemowo Residence*".

8) ***Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o.*** - zrealizowała inwestycję deweloperską w Warszawie w dzielnicy Mokotów, pod nazwą „*Cascade Residence*".

9) ***Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.*** – zrealizowała inwestycję deweloperską w Warszawie w dzielnicy Białołęka, pod nazwą „*Riviera Park*".

10) ***Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.***– zrealizowała inwestycję deweloperską w ramach linii Marvipol Prestige w Warszawie w dzielnicy Śródmieście, pod nazwą „*Topiel no 18*".

11) ***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".

12) ***Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.***– zrealizowała inwestycję deweloperską w Warszawie w dzielnicy Praga-Północ, pod nazwą „*Dom przy Okrzei*".

13) ***Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.*** –realizuje inwestycję deweloperską w Gdańsku w dzielnicy Śródmieście, pod nazwą „*Dwie Motławy*".

14) ***Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.***– realizuje inwestycję w Gdańsku w dzielnicy Śródmieście.

15) ***Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o.*** - realizuje inwestycję deweloperską w Warszawie przy ulicy Bokserskiej w dzielnicy Mokotów, pod nazwą „*Moko Botanika*".

16) ***Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.*** (dawniej: Unique Apartments Chmielna sp. z o.o.) - realizuje inwestycję deweloperską w Gdańsku w dzielnicy Olszynka.

17) ***Marvipol Narwik Sp. z o.o.*** (dawniej: Projekt 012 sp. z o.o.) - realizuje inwestycję deweloperską w Warszawie w dzielnicy Bemowo.

18) ***Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.*** - została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.

19) ***Marvipol Raabego Sp. z o.o.*** (dawniej: Riviera Park sp. z o.o.) - realizuje inwestycję deweloperską w Warszawie w dzielnicy Ursynów.

20) ***Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.*** – realizuje inwestycję deweloperską w Warszawie w dzielnicy Śródmieście, pod nazwą „*Rotunda Dynasy*".

21) ***Marvipol Sopot I Sp. z o.o.*** - została utworzona w celu realizacji projektów deweloperskich.

22) ***Marvipol Sopot II Sp. z o.o.*** – została utworzona w celu realizacji projektów deweloperskich.

23) ***Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.*** (dawniej: Unique Hospitality Grunwaldzka sp. z o.o.) - realizuje inwestycję deweloperską w Warszawie w dzielnicy Włochy, pod nazwą „*Studio Okęcie*".

24) ***Marvipol TM Sp. z o.o.*** –. - spółka świadczy usługi marketingowe na rzecz spółek z Grupy Marvipol.

25) ***Marvipol W Apartments Sp. z o.o.*** (dawniej: Projekt 03 sp. z o.o.) – realizuje inwestycję deweloperską w Warszawie w dzielnicy Wola, pod nazwą „*W Apartments*".

26) ***Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.*** - realizuje inwestycję deweloperską w Warszawie w dzielnicy Praga-Północ, pod nazwą „*Kłopotowskiego 11*".

27) ***Property-Ad Sp. z o.o.*** - spółka zarządza nieruchomościami.

28) ***Prosta 32 Sp. z o.o.*** –została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.

29) ***Prosta Tower Sp. z o.o.*** – do grudnia 2016 r. głównym przedmiotem działalności spółki Prosta Tower Sp. z o.o. był wynajem powierzchni i zarządzanie budynkiem biurowym Prosta Tower. Spółka nie prowadzi obecnie działalności operacyjnej.

30) ***Solex Sp. z o.o.*** - realizuje inwestycję deweloperską w Warszawie w dzielnicy Ochota.

31) ***Marvipol Logistics S.A.*** (dawniej: MVP Logistics S.A.) –utworzona w celu prowadzenia i rozwoju działalności magazynowo - logistycznej w ramach Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A.

32) ***Marvipol Estate Sp. z o.o.*** –jest wspólnikiem w spółce Industrial Center 37 Sp. z o.o. w likwidacji, poprzez którą zrealizowała, na zasadzie joint venture ze spółką PG Europe S.a r.l., zamierzenie inwestycyjne polegające na wybudowaniu, w ramach dwóch odrębnych projektów, obiektu magazynowo - logistycznego składającego się z dwóch budynków posadowionych na nieruchomości zlokalizowanej w okolicach aglomeracji warszawskiej. W dniu 1 czerwca 2021 roku nadzwyczajne zgromadzenie wspólników spółki podjęło uchwałę o jej rozwiązaniu.

33) ***Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.*** - została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.

34) ***Marvipol Kołobrzeg Resort Sp. z o.o.*** (dawniej: Unique Hospitality Chmielna sp. z o.o.) –jest stroną umowy franczyzy pod marką „Mövenpick" dla obiektu, który będzie realizowany w Kołobrzegu przez inną spółkę z Grupy Marvipol.

35) ***Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.*** (dawniej: Unique Hospitality Chmielna Sp. z o.o.) - realizuje inwestycję deweloperską w Kołobrzegu.

36) ***Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.*** (dawniej: Unique Apartments Grunwaldzka Sp. z o.o.) - została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.

37) ***Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.*** –spółka utworzona w celu prowadzenia działalności w zakresie wynajmu, podnajmu mieszkań.

38) ***Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.*** - jest stroną umowy franczyzy pod marką „Royal Tulip Warsaw Apartments" dla Unique Apartments.

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 112 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.

2) ***PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o.*** - stanowi wspólne przedsięwzięcie w rozumieniu MSSF 11 Marvipol Logistics t S.A. oraz spółki PG DUTCH HOLDING I B.V.; 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A.

3) ***PDC Industrial Center 82 Sp. z o.o. w likwidacji*** - 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 59 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 130 Sp. z o.o.*** - 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.

6) ***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.

7) ***PDC Industrial Center 141 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.

8) ***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.

9) ***PDC Industrial Center 195 Sp. z o.o.*** - 100% udziałów uprawniających do 100% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Docelowo zgodnie z przedwstępną umową wspólników spółka będzie stanowić wspólne przedsięwzięcie Grupy Marvipol i Panattoni

10) ***Zynwalin Investments Sp. z o.o.*** – 100% udziałów uprawniających do 100% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Docelowo zgodnie z przedwstępną umową wspólników spółka będzie stanowić wspólne przedsięwzięcie Grupy Marvipol i Panattoni

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 2020 roku nie wystąpiły żadne istotne zmiany w perspektywach Emitenta, z zastrzeżeniem okoliczności opisanych w poz. 5.1.2 „Segment deweloperski (*Transakcja z Heimstaden Bostad*)" w części III Prospektu – "Dokument Rejestracyjny" oraz w poz. 5.1.5 „Wpływ pandemii COVID-19 na działalność Grupy" w części III Prospektu – "Dokument Rejestracyjny".

Poniżej opisane zostały znaczące zmiany w wynikach finansowych od daty zakończenia ostatniego okresu sprawozdawczego 31 grudnia 2020 roku:

tys. zł	I pół. 2021 r.	I pół. 2020 r.	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	**75 288**	**53 332**	**41%**
Koszt własny sprzedaży	-55 199	-37 136	49%
Zysk brutto na sprzedaży	20 089	16 196	24%
Zysk na działalności operacyjnej	**34 720**	**11 344**	**206%**
Zysk netto	**29 145**	**17 352**	**68%**

Źródło: Emitent

W 1H 2021 r. Grupa Marvipol Development rozpoznała 75,3 mln zł przychodów, o 41% więcej niż w rok wcześniej, wypracowując 34,7 mln zł zysku operacyjnego (11,4 mln zł zysku rok wcześniej) oraz 29,1 mln zł zysku netto, (17,4 mln zł w 1H 2020 r.).

W zakończonym okresie 1H 2021 Grupa nie oddała do użytkowania żadnej inwestycji mieszkaniowej, mimo to Grupa odnotowała wzrost przychodów w porównaniu do analogicznego okresu w roku 2020. Rentowność brutto na sprzedaży Grupy wyniosła 26,7% wobec 30,3% w poprzednim okresie. Wyższy wynik netto jest efektem wyższych wyników segmentu magazynowego (blisko 400% wzrost zysku operacyjnego, do 28,6 mln zł; 84% wzrost zysku netto, do 23,9 mln zł), o których przesądziły zawarte w okresie sprawozdawczym, jak i po jego zakończeniu umowy ostateczne i przedwstępne sprzedaży czterech projektów magazynowych.

tys. zł	30.06.2021 r.	31.12.2020 r.	Zmiana
Aktywa trwałe, w tym:	**235 094**	**215 903**	**9%**
Długoterminowe aktywa finansowe	137 121	119 536	15%
Nieruchomości inwestycyjne	-	14 296	-100%
Aktywa obrotowe, w tym:	**1 322 247**	**1 097 988**	**20%**
Zapasy	970 245	853 775	14%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	266 178	190 745	40%
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	71 976	48 236	49%
Kapitał własny	**546 164**	**556 589**	**-2%**
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	**282 452**	**259 296**	9%
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	14 401	44 725	-68%
Zobowiązania z tytułu obligacji	229 528	172 497	33%
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	**748 537**	**498 006**	**50%**
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	24 340	63 260	-62%
Zobowiązania z tytułu obligacji	48 682	49 385	-1%

Źródło: Emitent

Na koniec czerwca 2021 r. głowne zmiany w sytuacji finansowej dotyczą długoterminowych aktywów finansowych, których wartość wzrosła o 17,6 mln zł (+15%) względem końca 2020 r. Wiąże się to ze zwiększeniem salda udzielonych pożyczek do jednostek współkontrolowanych w związku z rozwojem segmentu magazynowego. Na dzień 30 czerwca 2021 r. Grupa nie posiadała nieruchomości

inwestycyjnych (14,3 mln zł na koniec 2020 r.). Zmiana prezentacji nastąpiła w związku ze sprzedażą udziałów we wspólnym przedsięwzięciu. Saldo środków pieniężnych wzrosło o 40% w ciągu półrocza, do 266,2 mln zł.

Grupa w 1H 2021 r. istonie obniżyła poziom zadłużenia finansowego spłacając kredyty długoterminowe (spadek o 68%) i krótkoterminowe (spadek o 62%). Łącznie saldo kredytów i pożyczek spadło o 69,2 mln zł. Grupa spłaciła też 12 mln zł obligacji serii T w ramach okresowej amortyzacji, wykupiła obligacje serii W o wartości 14,8 mln zł, serię Y 30 mln zł, oraz wyemitowała 116 mln zł obligacji serii AD.

Grupa Kapitałowa utrzymuje bezpieczny poziom zadłużenia, realizując równocześnie plan rozwoju Grupy Kapitałowej w obu jej podstawowych segmentach działalności. Na 30 czerwca 2021 r. zadłużenie netto Grupy Kapitałowej wyniosło 67,2 mln zł wobec 156,6 mln zł długu netto na koniec 2020 r. Istotny wpływ na spadek długu netto miały dodatnie przepływy z działalności operacyjnej (141,9 mln zł w 1H 2021), w tym osiągnięte w związku z realizacją umowy z Grupą Heimstaden oraz konsekwentna spłata części zobowiązań odsetkowych.

7.2. INFORMACJE NA TEMAT JAKICHKOLWIEK ZNANYCH TENDENCJI, NIEPEWNYCH ELEMENTÓW, ŻĄDAŃ, ZOBOWIĄZAŃ LUB ZDARZEŃ, KTÓRE WEDLE WSZELKIEGO PRAWDOPODOBIEŃSTWA 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 mieszkaniowych Unique Tower, Kłopotowskiego No 11 i Moko Botanika I (Warszawa) oraz przekazanie nabywcom i ujęcie w wynikach sprzedanych lokali w wymienionych inwestycjach, jak również przekazanie nabywcom i rozliczenie sprzedaży lokali z inwestycji zakończonych we wcześniejszych okresach, z W Apartments (Warszawa) i Dwie Motławy (Gdańsk) na czele. Na dzień 30 czerwca 2021 r. wartość netto zawartych umów sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych, które ze względu na zaawansowanie realizacji inwestycji mogą zostać sfinalizowane do 30 czerwca 2022 r. i rozpoznane w wynikach Grupy Marvipol Development za ten okres, wyniosła 512,5 mln zł (nie uwzględniając lokali z inwestycyjnej części Unique Tower);

- Tempo sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych w inwestycjach przewidzianych do ukończenia w perspektywie najbliższych 12 miesięcy. Na dzień 30 czerwca 2021 r. w ofercie Grupy Marvipol Development znajdowały się 42 niesprzedane lokale w inwestycjach przewidzianych do ukończenia do 30 czerwca 2022 r. oraz 36 niesprzedanych lokale w gotowych inwestycjach;

- Oddanie do użytkowania lokali z inwestycyjnej części Unique Tower, rozliczenie części marży ze sprzedaży ww. lokali oraz uruchomienie podnajmu ww. lokali w systemie krótko, średnio i długoterminowym;
- Wpływ pandemii COVID-19 na krajową i globalną gospodarkę, w tym m.in. na warunki prowadzenia działalności gospodarczej w Polsce, nastroje konsumentów na rynku mieszkaniowym, dostępność finansowania dla zakupów lokali mieszkalnych i usługowych, popyt na powierzchnie magazynowe, kondycję finansową najemców powierzchni magazynowych w projektach będących w portfelu Grupy oraz na aktywność inwestorów na rynku nieruchomości komercyjnych,
- Wyniki spółek celowych realizujących projekty magazynowe, skorygowane o wycenę nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej;
- Oczekiwana finalizacja sprzedaży projektów magazynowych Wrocław I, Konotopa IV i Warszawa IV;
- Wyniki spółek celowych, które podmioty z Grupy Kapitałowej mogą zawiązać w perspektywie najbliższych 12 miesięcy dla realizacji kolejnych projektów magazynowych;
- Wyniki spółek celowych, które podmioty z Grupy Kapitałowej mogą zawiązać w perspektywie najbliższych 12 miesięcy dla realizacji kolejnych projektów magazynowych;
- Wynik zrealizowany na ewentualnej sprzedaży kolejnych projektów magazynowych, realizowanych przez spółki celowe;
- Różnice kursowe związane ze zmiennością na rynku walutowym.

Perspektywy średnio i długoterminowe

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

- Rozwój działalności Grupy Kapitałowej w segmencie deweloperskim i magazynowym i wpływ czynników zewnętrznych (ogólna sytuacja gospodarcza, polityka banków w zakresie kredytowania zakupów mieszkań oraz realizacji projektów deweloperskich, 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 oraz satysfakcjonującego zwrotu z kapitału, a także sprawne przygotowywanie gruntów do realizacji inwestycji. Grupa z uwagą obserwuje rynek nieruchomości i planuje wykorzystać pojawiające się okazje zakupowe. Grupa widzi trudności w dostępności gruntów pod inwestycje deweloperskie;
- Dalszy wzrost efektywności sprzedaży mieszkań oraz działań ją wspierających;

- 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. 24 miesięcy od zaangażowania kapitału w projekt;
- Decyzja w sprawie prowadzenia działalności w zakresie condohotelowym, w tym realizacji projektów deweloperskich o tym profilu oraz działalności operacyjnej i ewentualny rozwój działalności w tym obszarze.
- Dalsze efektywne wykorzystanie finansowania zewnętrznego (bankowego i obligacyjnego);
- Dalsze wzmacnianie już dziś wysokiej rozpoznawalności i renomy Grupy Kapitałowej i marek spółek zależnych na rynku oraz pozytywnych relacji z jej klientami i kontrahentami.

Ponadto na działalność Grupy będą miały wpływ następujące czynniki:

- Wejście w życie Ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, w szczególności w zakresie obowiązkowej składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny,
- Ewentualne przyjęcie i wejście w życie zapowiedzianej w ramach programu rządowego „Polski Ład" regulacji o udzielaniu przez państwo gwarancji wkładu własnego do kredytów hipotecznych na mieszkanie.

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. Na dzień zatwierdzenia Prospektu w skład Zarządu Spółki wchodzą:

Mariusz Wojciech Książek – Prezes Zarządu;
Grzegorz Ernest Kawecki – 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 wykonuj 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 Emitenta, a także za wyjątkiem pełnienia funkcji w organach spółek zależnych Emitenta.

GRZEGORZ ERNEST KAWECKI - WICEPREZES ZARZĄDU

Pan Grzegorz Ernest Kawecki posiada wykształcenie wyższe, jest absolwentem Uniwersytetu Szczecińskiego na Wydziale Humanistycznym: Politologia i Prawo. W latach 1997-2006 swoją karierę rozwijał w ramach ogólnopolskiej sieci ponad 100 sklepów Komfort jako dyrektor ekspansji i marketingu, odpowiadając również za sieć sklepów wielkopowierzchniowych DYI. W latach 2006 – 2018 Pan Grzegorz Ernest Kawecki był związany z firmą deweloperską SGI Sp. z o.o. jako wiceprezes, a następnie prezes zarządu, kierujący firmą realizującą projekty mieszkaniowe, biurowe i handlowe na rynkach sześciu miast Polski. Pan Grzegorz Ernest Kawecki doradzał również giełdowym spółkom deweloperskim z zakresu tworzenia strategii działalności i optymalizacji procesów inwestycyjnych. Pan Grzegorz Ernest Kawecki jest współpracownikiem Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie Kolegium Nauk o Przedsiębiorstwie Instytut Kapitału Ludzkiego. Od dnia 1 kwietnia 2020 r. Pan Grzegorz Ernest Kawecki pełni funkcję Wiceprezesa Zarządu Spółki.

Adres miejsca pracy na Datę Prospektu Pana Grzegorza Ernesta Kaweckiego: ul. Prosta 32, 00 – 838 Warszawa (Marvipol Development S.A.). Pan Grzegorz Kawecki prowadzi również działalność gospodarczą pod firmą DAFNA CONSULTING GRZEGORZ KAWECKI (adres: ul. Storczykowa 1, 05-830 Nadarzyn).

Pan Grzegorz Ernest Kawecki 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;
Dariusz Daniluk – Członek Rady Nadzorczej
Andrzej Jacaszek - Członek Rady Nadzorczej;
Krzysztof Brejdak - Członek Rady Nadzorczej.

Miejscem 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 Prokuratorii 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 BDO Legal Łatała i Wspólnicy sp.k. Natomiast od 2008 r. jest wspólnikiem oraz pełni funkcję prezesa zarządu spółki Consulting Gospodarczy sp. z o.o.

Adres miejsca pracy na Datę Prospektu Pana Wiesława Tadeusza Łatała: ul. Morawskiego 5, 30 – 102 Kraków (BDO Legal Łatała i Wspólnicy Sp. k.).

KRZYSZTOF BREJDAK– CZŁONEK RADY NADZORCZEJ

Pan Krzysztof Brejdak posiada wykształcenie wyższe. W 1985 roku Pan Krzysztof Brejdak 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 Brejdak posiada tytuł zawodowy magistra ekonomii. W latach 1996 – 1999 Pan Krzysztof Brejdak pełnił funkcję Wiceprezesa Zarządu Banku Przemysłowo - Handlowego S.A., natomiast w latach 1999 – 2006 pełnił funkcję Wiceprezesa Zarządu ING Banku Śląskiego S.A. 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. Obecnie pełni funkcję Zastępcy Powiernika przy ING Bank Hipoteczny SA w Katowicach. W latach 1991 — 2014 zasiadał w organach nadzorczych kilkunastu spółek w sektorze bankowym, energetycznym, zbrojeniowym, rynku nieruchomości oraz usług leasingowych.

Adres miejsca pracy na Datę Prospektu Pana Krzysztofa Brejdaka: ul. Chorzowska 50, 40-121 Katowice (ING Bank Hipoteczny S.A.).

DARIUSZ DANILUK – CZŁONEK RADY NADZORCZEJ

Absolwent Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego, ukończył studia podyplomowe w zakresie Międzynarodowej bankowości i finansów na Uniwersytecie Southampton w Wielkiej Brytanii. Od roku 2020 prowadzi działalność gospodarczą polegającą na doradztwie w zakresie zarządzania i finansów. Od roku 2019 Członek Rady Nadzorczej British Automotive Holding S.A. W latach 2019 - 2020 Prezes Zarządu Idea Money S.A. W latach 2018 - 2019 r. Członek Zarządu Idea Bank S.A. W latach 2016 - 2018 prowadził działalność gospodarczą polegającą na doradztwie w zakresie zarządzania i finansów. W latach 2015 - 2016 Prezes Zarządu Banku Ochrony Środowiska S.A. W latach 2014 - 2015 Wiceprezes Zarządu Banku Ochrony Środowiska S.A. W roku 2014 Prezes Zarządu Przedsiębiorstwa Spedycyjnego Trade Trans sp. z o.o. W latach 2013 - 2014 Doradca Prezesa Banku Gospodarstwa Krajowego. W latach 2011 - 2013 Prezes Zarządu Banku Gospodarstwa Krajowego. Do roku 2011 Członek Komisji Nadzoru Finansowego oraz Przewodniczący Rady Bankowego Funduszu Gwarancyjnego. W latach 2008 - 2011 Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Finansów oraz Główny Rzecznik Dyscypliny Finansów Publicznych, a także Przewodniczący Rady Informatyzacji Resortu oraz Komitetu Audytu. W latach 2002 - 2008 Dyrektor Departamentu Audytu Wewnętrznego w Narodowym Banku Polskim, a także Członek Komitetu Audytorów Wewnętrznych (IAC) w Europejskim Banku Centralnym. W latach 2000 - 2002 Dyrektor Departamentu Nadzoru Wewnętrznego w Banku Gospodarki Żywnościowej S.A. W latach 1997 - 2000 Zastępca dyrektora Departamentu Zagranicznego w NBP. W latach 1994 - 1997 Doradca Prezesa NBP kierujący Wydziałem Integracji Europejskiej w Departamencie Międzynarodowych Instytucji Finansowych NBP, Zespołem Prawnym, Zespołem Kryzysowym oraz Zespołem Polityki Nadzorczej w Generalnym Inspektoracie Nadzoru Bankowego w NBP. W latach 1989 - 1993 Analityk bankowy, inspektor prowadzący tzw. kontrole na miejscu, ekspert w zakresie prawa bankowego w Generalnym Inspektoracie Nadzoru Bankowego w NBP. W latach 1988 - 1989 Aplikant w Prokuraturze Rejonowej Warszawa Mokotów. Uczestnik wielu szkoleń krajowych i zagranicznych, w tym także organizowanych przez Europejski Bank Centralny, Bank Światowy, Komisję Europejską, Międzynarodowy Fundusz Walutowy, Bazylejski Komitet Nadzoru Bankowego, związanych z bankowością, bankowością centralną, nadzorem bankowym, stabilnością finansową, zarządzaniem

ryzykiem i audytem wewnętrznym. Ukończony "Kurs dla kandydatów na członków rad nadzorczych" prowadzony przez BDO Numerica S.A.

Adres miejsca pracy na Datę Prospektu Pana Dariusza Daniluka: ul. Indiry Gandhi 35 m 205, 02-776 Warszawa.

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: Medicover Holding BV jako dyrektor Grupy Medicover 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.

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 wchodzą:

Dariusz Daniluk – Przewodniczący Komitetu Audytu,
Aleksander Chłopecki – Członek Komitetu Audytu,
Krzysztof Brejdak – Członek Komitetu Audytu.

Dariusz Daniluk oraz Krzysztof Brejdak 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 Dariusz Daniluk oraz Pan Krzysztof Brejdak 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 Brejdak 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 oraz prezesa zarządu Emitenta, 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 BDO 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) (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. 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 WŁAŚCICIELEM EMITENTA JEST INNY PODMIOT (OSOBA) LUB EMITENT JEST PRZEZ TAKI PODMIOT (OSOBĘ) KONTROLOWANY ORAZ WSKAZANIE TAKIEGO PODMIOTU (OSOBY), A TAKŻE OPISANIE CHARAKTERU TEJ KONTROLI IISTNIEJĄCYCH MECHANIZMÓW, KTÓRE ZAPOBIEGAJĄ JEJ NADUŻYWANIU

Na dzień zatwierdzenia Prospektu znaczącymi akcjonariuszami Spółki są:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZ	Wartość nominalna akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZ
Książek Holding Sp. z o.o.*	27.513.831	27.513.831	27.513.831	66,05%	66,05%
Nationale-Nederlanden OFE	3.006.166	3.006.166	3.006.166	7,22%	7,22%
Mariusz Wojciech Książek	2.077.692	2.077.692	2.077.692	4,99%	4,99%
Inne podmioty	9.055.163	9.055.163	9.055.163	21,74%	21,74%
	41.652 852	**41.652.852**	**41.652.852**	**100,00%**	**100,00%**

Na dzień zatwierdzenia Prospektu wobec Emitenta podmiotem pośrednio dominującym jest Pan Mariusz Wojciech Książek. Pan Mariusz Wojciech Książek posiada 2.077.692 akcji zwykłych na okaziciela Emitenta, uprawniających do 2.011.692 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., która posiada 1.500 udziałów o łącznej wartości 1.500.000 zł w spółce Książek Holding Sp. z o.o., co stanowi 100% jej kapitału zakładowego. Natomiast spółka Książek Holding Sp. z o.o. 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 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, jak również sprawozdanie z badania za każdy rok

Do Prospektu zostały włączone przez odniesienie następujące sprawozdania finansowe:

- skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A za rok zakończony 31 grudnia 2019 r., które zostało przekazane do publicznej wiadomości w dniu 27 marca 2020 r.

  https://www[.]marvipol[.]pl/relacje/wp-content/uploads/2020/03/GKMarDevSA_skonsolidowany_RR-2019_20200327[.]zip

- skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A za rok zakończony 31 grudnia 2020 r., które zostało przekazane do publicznej wiadomości w dniu 18 marca 2021 r.

  https://www[.]marvipol[.]pl/relacje/wp-content/uploads/2021/03/MVP-S.A.-Raport-finansowy-Konso-FY-2020_16.01[.]pdf

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.

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

Emitent nie dokonał 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 2020 zbadanych przez biegłego rewidenta, Emitent opublikował dnia 27 sierpnia 2021 roku skonsolidowany raport okresowy za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2021 r.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Maripol Development S.A za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2021 r. zostało zamieszczone na Stronie Internetowej Emitenta:

https://www[.]marvipol[.]pl/relacje/wp-content/uploads/2021/08/MVP-S.A.-Raport-finansowy-H1-2021-final[.]pdf

11.3. BADANIE HISTORYCZNYCH ROCZNYCH INFORMACJI FINANSOWYCH

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A za rok zakończony 31 grudnia 2019 r. zostało zbadane przez biegłego rewidenta, a opinia i raport z jego badania został przekazany do publicznej wiadomości w dniu 27 marca 2020 r. Sprawozdanie z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2019 rok dostępne jest na Stronie Internetowej Emitenta jako część raportu rocznego Grupy:

https://www[.]marvipol[.]pl/relacje/wp-content/uploads/2020/03/GKMarDevSA_skonsolidowany_RR-2019_20200327[.]zip

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A za rok zakończony 31 grudnia 2020 r. zostało zbadane przez biegłego rewidenta, a opinia i raport z jego badania został przekazany do publicznej wiadomości w dniu 18 marca 2021 r. Sprawozdanie z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2020 rok dostępne jest na Stronie Internetowej Emitenta jako część raportu rocznego Grupy:

https://www[.]marvipol[.]pl/relacje/wp-content/uploads/2021/03/MD_SRR_2020_kor[.]zip

Biegły rewident dokonał przeglądu półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2021 r. Raport z przeglądu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za pierwszą połowę 2021 roku dostępne jest na Stronie Internetowej Emitenta jako część raportu półrocznego Grupy:

https://www[.]marvipol[.]pl/relacje/wp-content/uploads/2021/08/MVP-S.A.-Raport-finansowy-H1-2021-final[.]pdf

11.4. KOMENTARZ DO WYBRANYCH WYNIKÓW FINANSOWYCH GRUPY

Rachunek zysków i strat

tys. Zł	2020 r.	2019 r.	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	**431 385**	**290 784**	**48%**
Koszt własny sprzedaży	-325 635	-223 801	46%
Zysk brutto na sprzedaży	105 750	66 983	58%
Marża brutto na sprzedaży	*24,5%*	*23,0%*	
Zysk na działalności operacyjnej (EBIT)	**89 572**	**90 524**	**-1%**
Marża EBIT	**20,8%**	**31,1%**	
Zysk netto	**80 445**	**69 887**	**15%**
Marża netto	*18,6%*	*24,0%*	

Źródło: Emitent

W 2020 r. Grupa Marvipol Development rozpoznała 431,4 mln zł przychodów, o 48% więcej niż w 2019 r. (290,8 mln zł), wypracowując 89,6 mln zł zysku operacyjnego (90,5 mln zł zysku rok wcześniej) oraz 80,4 mln zł zysku netto (69,9 mln zł w 2019 r.).

Dynamiczny wzrost przychodów Grupy został osiągnięty dzięki wzrostowi średnich cen sprzedaży, zmianie miksu przekazanych mieszkań i lokali usługowych (większy udział lokali projektów z wyższego przedziału cenowego) oraz wzrostowi liczby przekazanych lokali. Rentowność brutto na sprzedaży wzrosła rdr. o 1,5 pkt. proc., do 24,5%, co wraz ze wzrostem przychodów przełożyło się na 58% wzrost zysku brutto na sprzedaży, do 105,8 mln zł.

O stabilizacji zysku operacyjnego przesądził niższy rezultat segmentu magazynowego, wynikający z cyklu realizacji projektów będących w portfelu Grupy. Zysk z działalności operacyjnej (EBIT) wyniósł blisko 90 mln zł, a marża EBIT 20,8%. Istotny wpływ na wzrost wyniku netto w analizowanym okresie miały wyższe, o 9,8 mln zł, przychody finansowe, na które złożyły się m.in. dodatnie różnice kursowe. W rezultacie Grupa osiągnęła 80,4 mln zł zysku netto (+15% r/r), a marża netto wyniosła 18,6%.

Bilans - Aktywa

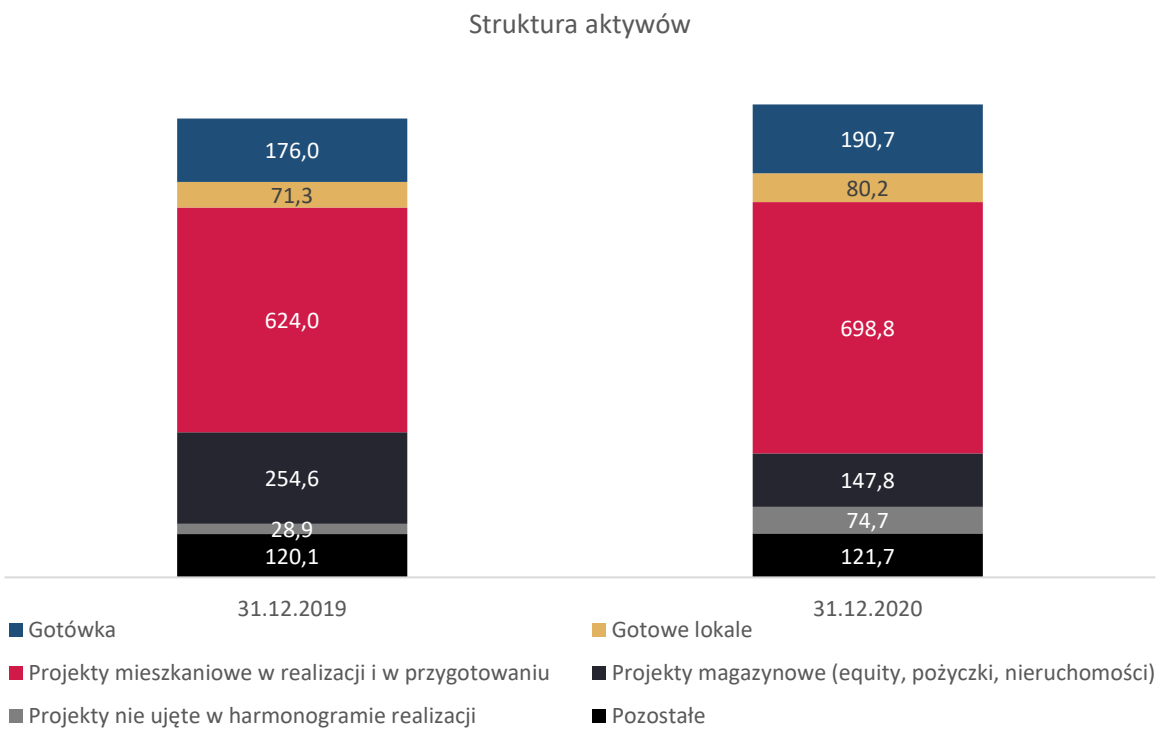
tys. Zł	31.12.2020	31.12.2019	Zmiana
Aktywa trwałe, w tym:	**215 903**	**262 443**	**-18%**
Długoterminowe aktywa finansowe	119 536	145 618	-18%
Rzeczowe aktywa trwałe	30 624	31 933	-4%
Aktywa obrotowe, w tym:	**1 097 988**	**949 092**	**16%**
Zapasy	853 775	724 242	18%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	190 745	175 956	8%

tys. Zł	31.12.2020	31.12.2019	Zmiana
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	48 236	48 737	-1%

Źródło: Emitent

Suma aktywów Grupy Marvipol Developent wyniosła na koniec 2020 r. 1 313,9 mln zł, co oznacza wzrost o 3,1% w porównaniu do poprzedniego roku. Aktywa trwałe stanowiły 215,9 mln zł (262,4 mln zł w 2019 r.), a aktywa obrotowe 1 098 mln zł (949,1 mln zł w 2019 r.). Wśród aktywów trwałych największe pozycje to długoterminowe aktywa finansowe (blisko 120 mln zł na koniec 2020 r.) oraz rzeczowe aktywa trwałe (30,6 mln zł). W aktywach obrotowych dominują zapasy, których wartość na koniec 2020 r. wyniosła 853,8 mln zł, oraz środki pieniężne w wysokosci 190,7 mln zł, w tym 48,2 mln zł o ograniczonej możliwości dysponowania.

Emitent, dla pełnego zrozumienia ksztaltu Grupy poniżej prezentuje strukturę aktywów w podziale na aktywa przypisane do segmentów operacyjnych.



Źródło: Emitent

Portfel projektów mieszkaniowych w 2020 r. wyniósł 698,8 mln zł, co stanowi wzrost o 12% w porównaniu do 2019 r. Wzrost był spowodowany postępęm w realizacji projektów w budowie oraz zakupów nowych działek, pomimo przekazań lokali nabywcom w inwestycjach ukończonych w 2020 r. Ponadto, na koniec 2020 r. Grupa posiadała gotowe lokale o wartości 80,2 mln zł w porównaniiu do 71,3 mln zł przed rokiem. Projekty magazynowe, na co składa się wkład własny do projektów, pożyczki udzielone spółkom projektowym oraz nieruchomości magazynowe, w 2020 r. osiągnęły wartość 147,8 mln zł, co stanowi spadek o 42%. Spadek był związany ze sprzedażą części gotowych projektów i realizacją zysku.

tys. zł	I pół. 2021 r.	I pół. 2020 r.	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	**75 288**	**53 332**	**41%**
Koszt własny sprzedaży	-55 199	-37 136	49%
Zysk brutto na sprzedaży	20 089	16 196	24%
Zysk na działalności operacyjnej	**34 720**	**11 344**	**206%**
Zysk netto	**29 145**	**17 352**	**68%**

Źródło: Emitent

W 1H 2021 r. Grupa Marvipol Development rozpoznała 75,3 mln zł przychodów, o 41% więcej niż w rok wcześniej, wypracowując 34,7 mln zł zysku operacyjnego (11,4 mln zł zysku rok wcześniej) oraz 29,1 mln zł zysku netto, (17,4 mln zł w 1H 2020 r.).

W zakończonym okresie 1H 2021 Grupa nie oddała do użytkowania żadnej inwestycji mieszkaniowej, mimo to Grupa odnotowała wzrost przychodów w porównaniu do analogicznego okresu w roku 2020. Rentowność brutto na sprzedaży Grupy wyniosła 26,7% wobec 30,3% w poprzednim okresie. Wyższy wynik netto jest efektem wyższych wyników segmentu magazynowego (blisko 400% wzrost zysku operacyjnego, do 28,6 mln zł; 84% wzrost zysku netto, do 23,9 mln zł), o których przesądziły zawarte w okresie sprawozdawczym, jak i po jego zakończeniu umowy ostateczne i przedwstępne sprzedaży czterech projektów magazynowych.

tys. zł	30.06.2021 r.	31.12.2020 r.	Zmiana
Aktywa trwałe, w tym:	**235 094**	**215 903**	**9%**
Długoterminowe aktywa finansowe	137 121	119 536	15%
Nieruchomości inwestycyjne	-	14 296	-100%
Aktywa obrotowe, w tym:	**1 322 247**	**1 097 988**	**20%**
Zapasy	970 245	853 775	14%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	266 178	190 745	40%
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	71 976	48 236	49%
Kapitał własny	**546 164**	**556 589**	**-2%**
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	**282 452**	**259 296**	9%
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	14 401	44 725	-68%
Zobowiązania z tytułu obligacji	229 528	172 497	33%
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	**748 537**	**498 006**	**50%**
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	24 340	63 260	-62%
Zobowiązania z tytułu obligacji	48 682	49 385	-1%

Źródło: Emitent

Na koniec czerwca 2021 r. głowne zmiany w sytuacji finansowej dotyczą długoterminowych aktywów finansowych, których wartość wzrosła o 17,6 mln zł (+15%) względem końca 2020 r. Wiąże się to ze zwiększeniem salda udzielonych pożyczek do jednostek współkontrolowanych w związku z rozwojem segmentu magazynowego. Na dzień 30 czerwca 2021 r. Grupa nie posiadała nieruchomości inwestycyjnych (14,3 mln zł na koniec 2020 r.). Zmiana prezentacji nastąpiła w związku ze sprzedażą udziałów we wspólnym przedsięwzięciu. Saldo środków pieniężnych wzrosło o 40% w ciągu półrocza, do 266,2 mln zł.

Grupa w 1H 2021 r. istonie obniżyła poziom zadłużenia finansowego spłacając kredyty długoterminowe (spadek o 68%) i krótkoterminowe (spadek o 62%). Łącznie saldo kredytów i pożyczek spadło o 69,2 mln zł. Grupa spłaciła też 12 mln zł obligacji serii T w ramach okresowej amortyzacji, wykupiła obligacje serii W o wartości 14,8 mln zł, serię Y 30 mln zł, oraz wyemitowała 116 mln zł obligacji serii AD.

Grupa Kapitałowa utrzymuje bezpieczny poziom zadłużenia, realizując równocześnie plan rozwoju Grupy Kapitałowej w obu jej podstawowych segmentach działalności. Na 30 czerwca 2021 r. zadłużenie netto Grupy Kapitałowej wyniosło 67,2 mln zł wobec 156,6 mln zł długu netto na koniec 2020 r. Istotny wpływ na spadek długu netto miały dodatnie przepływy z działalności operacyjnej (141,9 mln zł w 1H 2021), w tym osiągnięte w związku z realizacją umowy z Grupą Heimstaden oraz konsekwentna spłata części zobowiązań odsetkowych.

11.5. POSTĘPOWANIA SĄDOWE I ARBITRAŻOWE

11.5.1. 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 dotyczącym 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, poza potencjalnym sporem ze spółką IHG Hotels Limited, który to potencjalny spór został opisany poniżej.

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.

Spór ze Wspólnotą Mieszkaniową „Bielany Residence"

W 2017 i 2018 r. toczyło się postępowanie ugodowe, zainicjowane wnioskiem Wspólnoty Mieszkaniowej „Bielany Residence" o zawarcie przez Emitenta poprzez usunięcie wszystkich zgłoszonych przez Wspólnotę wad i usterek w częściach wspólnych inwestycji „Bielany Residence". W

prowadzonym postępowaniu ugodowym w ocenie Emitenta brak było możliwości zawarcia ugody na warunkach wskazanych we wniosku. Ugoda w tym postępowaniu nie została zawarta. Równocześnie toczyło się postępowanie ugodowe, zainicjowane wnioskiem Emitenta o zawezwanie do próby ugodowej spółki Strabag sp. z o.o. z siedzibą w Pruszkowie. Emitent domagał się od tej spółki dobrowolnej zapłaty odszkodowania za wady budynków powstałe w ramach realizacji przez Strabag sp. z o.o. jako generalnego wykonawcę, łączącej go z Emitentem umowy o roboty budowlane. Umowa, na podstawie której Emitent dochodził zapłaty, dotyczy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym w Warszawie przy ul. Sokratesa 9 wraz z infrastrukturą. Ugoda w tym postępowaniu nie została zawarta.

Następnie Wspólnota Mieszkaniowa „Bielany Residence" złożyła wniosek o zabezpieczenie dowodu z opinii biegłego w zakresie odpadających okładzin kamiennych i wadliwych obróbek blacharskich budynku zrealizowanego w ramach inwestycji „Bielany Residence". Wspólnota określiła wartość przedmiotu sporu na kwotę 4 000 tys. złotych. Na Datę Prospektu toczy się postępowanie o zabezpieczenie dowodu z opinii biegłego. Biegły sporządził opinię, do której Emitent wniósł zarzuty oraz wniosek o pominięcie opinii biegłego, ewentualnie wniosek o sporządzenie opinii przez innego biegłego. Po zabezpieczeniu dowodu, Wspólnota Mieszkaniowa „Bielany Residence" może, w zależności od jego wyniku, wystąpić przeciwko Spółce z pozwem o zapłatę. W ocenie Emitenta, z uwagi na istniejące wady balkonów, które zostały potwierdzone w trakcie oględzin, wniosek Wspólnoty Mieszkaniowej „Bielany Residence" i ewentualny przyszły pozew sądowy mogą okazać się częściowo zasadne.

Wspólnota Mieszkaniowa „Bielany Residence" złożyła także wniosek o zabezpieczenie dowodu z opinii biegłego w zakresie przecieków w hali garażowej budynku mieszkalnego przy ul. Sokratesa 9 w Warszawie i występowania zarysowań elementów konstrukcyjnych, a także w zakresie nieprawidłowego wykonania izolacji wokół budynku, w następstwie czego nie spełnia ona parametrów technicznych zabezpieczających budynek przed przesiąkami i przeciekami do wnętrza garażu. Wspólnota nie określiła wartość przedmiotu sporu. Na Datę Prospektu nie został wyznaczony biegły w tej sprawie. Po zabezpieczeniu dowodu, Wspólnota Mieszkaniowa „Bielany Residence" może, w zależności od jego wyniku, wystąpić przeciwko Spółce z pozwem o zapłatę. W ocenie Emitenta, z uwagi na istniejące wady hali garażowej i elementów konstrukcyjnych, wniosek Wspólnoty Mieszkaniowej „Bielany Residence" i ewentualny przyszły pozew sądowy mogą okazać się częściowo zasadne.

Spółka Strabag Sp. z o.o. złożyła pozew przeciwko Emitentowi o zapłatę kwoty 4 300 tys. zł stanowiącej równowartość kwoty, którą Emitent uzyskał od STRABAG SE z tytułu gwarancji koncernowej wystawionej jako zabezpieczenie zobowiązań gwarancyjnych i którą to kwotą Strabag Sp. z o.o. został obciążony przez Strabag SE. Emitent w dniu 14 października 2019 r. złożył sprzeciw od nakazu zapłaty wydanego w dniu 23 sierpnia 2019 r. Na skutek prawidłowo złożonego sprzeciwu nakaz zapłaty w całości utracił moc i sprawa została skierowana do postępowania rozpoznawczego. Kolejno na wniosek stron postępowania sprawa została skierowana do mediacji. Dotąd odbyło się około dziesięciu plenarnych sesji mediacyjnych oraz szereg indywidualnych sesji mediacyjnych przeprowadzonych przez mediatora z poszczególnymi przedstawicielami stron. Emitent stoi na stanowisku, że realizacja uprawnień z gwarancji była uzasadniona i powództwo powinno zostać oddalone.

W celu zakończenia wszystkich sporów (sądowych i innych) dotyczących inwestycji „Bielany Residence" (opisanych powyżej), Marvipol Development S.A. rozpoczęła mediację trójstronną (z udziałem Strabag Sp. z o. o. oraz Wspólnoty Mieszkaniowej „Bielany Residence"). Sesje plenarne i indywidualne spotkania mediacyjne toczą się obecnie na płaszczyźnie dwóch mediacji przed tym samym mediatorem. Zamysłem jest zawarcie przez Marvipol Development S.A. dwóch ugód: ugody trójstronnej ze Wspólnotą Mieszkaniową i Strabag Sp. z o. o. regulującej wszystkie kwestie dotyczące inwestycji „Bielany Residence" oraz drugiej wyłącznie ze Strabag Sp. z o. o. regulującej stosunki wynikające z umowy o GW dot. „Bielany Residence". Aktualnie uzgadniany jest sposób usunięcia wad w nieruchomości oraz prowadzone są negocjacje warunków obu ugód. Wszystkie strony sporów dotyczących inwestycji „Bielany Residence" złożyły w sądach wnioski o niepodejmowanie czynności z uwagi na toczące się mediacje.

Potenjalny spór z IHG Hotels Limited

27 września 2018 roku Marvipol Development S.A. zawarł z IHG Hotels Limited, spółką prawa brytyjskiego, dwie umowy franczyzy obejmujące licencję marek hotelowych Holiday Inn Express oraz Staybridge Suites w odniesieniu do planowego projektu condohotelowego w Gdańsku przy ulicy Grunwaldzkiej. Zgodnie z postanowieniami umowy Spółka zobowiązała się do zrealizowana budowy i otwarcia działalności hotelowej pod w/w markami do 1 maja 2021 roku. Umowy przewidują możliwość rozwiązania umowy przez IHG Hotels Limited wraz z naliczeniem opłaty za wcześniejsze rozwiązanie umowy. Wysokość opłaty za wcześniejsze rozwiązanie umów wynosi 432 tys. euro. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania budowa obiektu nie została rozpoczęta. W ocenie Emitenta pandemia Covid-19 i jej wpływ na zamrożenie akcji kredytowych tego typu inwestycji, ograniczenia w funkcjonowaniu obiektów hotelowych są racjonalnymi przesłankami stojącymi za nierozpoczęciem realizacji projektu. Emitent prowadzi rozmowy z IHG Hotels Limited w przedmiocie opóźnienia budowy obiektu oraz wpływu stanu epidemii na realizację umów.

11.6. ZNACZĄCE ZMIANY W SYTUACJI FINANSOWEJ EMITENTA

Od momentu publikacji ostatniego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Marvipol Development za 1H 2021 r. należy wyróżnić następujące zdarzenia w sytuacji finansowej Grupy Emitenta:

Po dniu bilansowym, Grupa wykupiła obligacje serii T o wartości 9,6 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 pięćdzieisąt 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 Warsawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000534585.

Emitent działa na podstawie Statutu w brzmieniu z dnia 31 sierpnia 2020 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 deweloperkiej, 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 Stutucie 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 lubktóre mają istotne znaczenie dla prowadzonej przez Emitenta działalności (mogą spowodować powstanie po stronie dowolnego członka Grupy Kapitałowej Emitenta zobowiązania lub prawa, które może mieć istotne znaczenie dla zdolności Emitenta do wypełniania swoich zobowiązań wobec Obligatariuszy), to jest: (i) umowy, których wartość przekracza 10% wartości kapitałów własnych Grupy Kapitałowej Emitenta na dzień 31 marca 2021 r., lub (ii) umowy Emitenta oraz jego podmiotów zależnych, które nie spełniają kryterium finansowego wskazanego w pkt (i) powyżej, jednakże są dla przedsiębiorstwa Emitenta lub jego spółek zależnych istotne z innych względów.

Umowy istotne zostały podzielone na trzy podstawowe grupy umów: (1) transakcja sprzedaży pakietowej mieszkań z Heimstaden Bostad, (2) umowy kredytowe oraz (3) emisje obligacji.

13.1. TRANSAKCJA Z HEIMSTADEN BOSTAD

W dniu 27 stycznia 2021 r. przez podmioty z Grupy Emitenta zostały zawarte w formie aktów notarialnych następujące przedwstępne umowy sprzedaży nieruchomości („Umowy Przedwstępne”):

i) umowa, przedmiotem której jest zobowiązanie Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie - jednostki zależnej Emitenta do wybudowania i sprzedaży na rzecz Natenby Investments sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie - podmiotu z Grupy Kapitałowej Inwestora, pakietu lokali w inwestycji Moko Botanika, tj. prawa własności 417 wyodrębnionych lokali mieszkalnych oraz 6 usługowych, wraz udziałem w nieruchomości wspólnej, a także miejscami parkingowymi, w budynku położonym na nieruchomości w Warszawie, w dzielnicy Mokotów, za cenę 253.811.373 PLN netto, a także do przeniesienia innych praw.

   Zawarcie Umowy Przedwstępnej nastąpiło z jednoczesną spłatą kredytu udzielonego Marvipol Moko Botanika przez Bank Ochrony Środowiska S.A. i zwolnieniem wszystkich zabezpieczeń na rzecz banku.

ii) umowa, przedmiotem której jest zobowiązanie Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie - jednostki zależnej Emitenta do wybudowania i sprzedaży na rzecz Cambleani Investments sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie - podmiotu z Grupy Kapitałowej Inwestora, wszystkich lokali w inwestycji Studio Okęcie, tj. sprzedaż nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym posiadającym 94 lokale mieszkalne, a także miejscami parkingowymi, w Warszawie, w dzielnicy Włochy, za cenę 38.452.600 PLN netto, a także do przeniesienia innych praw.

iii) umowa, przedmiotem której jest zobowiązanie Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie - jednostki zależnej Emitenta do wybudowania i sprzedaży na rzecz Evontamill Investments sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie - podmiotu z Grupy Kapitałowej Inwestora, pakietu lokali w wieży D stanowiącej część kompleksu Unique Tower, tj. prawa własności 136 wyodrębnionych lokali mieszkalnych oraz 2 lokali usługowych, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, a także z miejscami parkingowymi, w budynku położonym na nieruchomości w Warszawie, w dzielnicy Śródmieście, za cenę 89.103.940 PLN netto, a także do przeniesienia innych praw. Sprzedawane lokale nie będą objęte działalnością prowadzoną przez spółkę zależną Emitenta w ramach posiadanej przez nią franszyzy Royal Tulip Warsaw Apartments udzielonej przez Louvre Hotels. Jednocześnie z zawarciem umowy przyrzeczonej sprzedaży zostanie zawarta umowa o współkorzystanie, która będzie regulowała prawa i obowiązki wszystkich współwłaścicieli kompleksu Unique Tower.

Każda z Umów Przedwstępnych zawiera ponadto analogiczne postanowienia będące zabezpieczeniem ich wykonania, polegające m.in. na prawie do odstąpienia od Umowy w określonych przypadkach jej naruszenia przez każdą ze stron, z prawem do naliczenia stronie naruszającej kary umownej w wysokości 20% ceny netto danego Projektu. Jednocześnie z zawarciem Umów Przedwstępnych podmioty z Grupy Kapitałowej Inwestora wpłaciły zaliczki w kwocie: 30% ceny dla projektu „Unique Tower" oraz po 35% ceny dla projektów „Moko Botanika" i „Studio Okęcie". Kolejne zaliczki będą płatne wraz z postępem prac budowalnych. Ceny sprzedaży w przypadku wszystkich Projektów mogą ulec zwiększeniu lub zmniejszeniu zgodnie z postanowieniami Umów Przedwstępnych. Pozostałe warunki ww. Umów Przedwstępnych nie odbiegają od standardów rynkowych stosowanych dla tego typu umów.

Zawarcie umów przyrzeczonych sprzedaży planowane jest po zakończeniu budowy każdego z Projektów odpowiednio: do dnia 3 marca 2023 roku dla projektu „Moko Botanika", do dnia 10 lutego 2023 roku w przypadku projektu „Studio Okęcie", oraz do dnia 30 czerwca 2022 roku w przypadku wieży D projektu „Unique Tower".

13.2. 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 (kredytobiorca) kredytu odnawialnego na następujących warunkach:

1) kwota kredytu – a) 75.000.000,00 zł do dnia 17-12-2020 r.; b) 65.000.000,00 zł od dnia 18-12-2022 r. (minimalna kwota ciągnienia: 500.000,00 zł),
2) okres kredytowania – do 29 grudnia 2022 r.,
3) cel kredytu - przeznaczenie na bieżące finansowanie działalności deweloperskiej kredytobiorcy, w tym na udzielnie 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 97.500.000,00 zł z określeniem terminu wystąpienia z wnioskiem o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności do dnia 31-12-2023 r.,
   b) weksel in blanco wystawiony przez Emitenta, zaopatrzony w deklarację wekslową z dnia 05-11-2018 r.,
   c) hipoteka umowna na będącej we współwłasności Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o. (spółka zależna Emitenta), zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie, stanowiącej działkę gruntu nr 87/14 i 87/16 KW WA2M/00502805/3,
   d) hipoteka umowna na będącej własnością Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o. (spółka zależna Emitenta), zabudowanej nieruchomości położonej w miejscowości Warszawa, stanowiącej działkę gruntu nr 23/2 i 23/3 i 24/1 KW nr WA3M/00236984/2,
   e) hipoteka umowna na będącej własnością Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o. (spółka zależna Emitenta), zabudowanej nieruchomości położonej w miejscowości Gdańsk, stanowiącej działkę gruntu o nr 277 i 278 - KW nr GD1G/00080400/1,
   f) hipoteka umowna na będącej w użytkowaniu wieczystym Marvipol W Apartments Sp. z o.o. (spółka zależna Emitenta), zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie, stanowiącej działkę nr 27/1 oraz nr 26/2 oraz na nieruchomości budynkowej będącej własnością Marvipol W Apartments Sp. z o.o., posadowionej na tym gruncie, stanowiącej odrębną nieruchomość KW nr WA4M/00223822/2,
   g) hipoteka umowna na będącej w użytkowaniu wieczystym Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o. (spółka zależna Emitenta), zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie, stanowiącej działkę nr 44 oraz na nieruchomości budynkowej posadowionej na tym gruncie, stanowiącej odrębną nieruchomość KW WA3M/00164292/8,
   h) hipoteka umowna na będącej własnością Emitenta, niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie, stanowiącej działki gruntu nr 33, 34, 36, 37 - KW WA3M/00430535/0,
   i) hipoteka umowna na będącej własnością Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o. (spółka zależna Emitenta), niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie, stanowiącej działkę gruntu nr 46/12 - KW nr WA4M/00435944/2 oraz zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Warszawa, stanowiącej działkę gruntu nr 25 KW WA4M/00194701/5,
   j) poręczenia udzielone przez spółki zależne Emitenta (Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o., Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o., Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o., Marvipol W Apartments Sp. z o.o., Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o., Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.) do kwoty 97.500.000,00 zł, a także oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 §1 pkt 5 k.p.c. przez poręczycieli (spółki zależne od Emitenta),

k) cesje na rzecz banku wierzytelności Emitenta od spółek zależnych (Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o., Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o., Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o., Marvipol W Apartments Sp. z o.o., Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o., Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o., Marvipol Studio Okęcie 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 odnawialny wynosi 37.000.000,00 zł. Nie wystąpiły przypadki naruszeń postanowień umów kredytowych lub pożyczek wymienionych w niniejszym punkcie.

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 zawartym z mBank S.A. Pierwotnie umowa kredytu w rachunku bieżącym była zawarta z mBank S.A. w dniu 17 lipca 2006 r. przez spółkę Marvipol S.A. (spółka dzielona), a prawa i obowiązki z tej umowy zostały w wyniku podziału spółki dzielonej przeniesione na Emitenta. 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 30 grudnia 2021 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 niezabudowanej nieruchomości gruntowej o powierzchni 322.873 m2 położonej w miejscowości Mikołajki, stanowiącej działkę gruntu nr 1432/8, KW OL1M/00023864/2,
   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 31.12.2022 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 kredytu odnawialnego zawarta z Bankiem Ochrony Środkowiska S.A. przez spółkę zależną Emitenta

Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. (spółka zależna Emitenta) zawarła w dniu 26 marca 2021 r. umowę o kredyt inwestycyjny z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. Przedmiotem umowy jest

udzielenie spółce Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. (kredytobiorca) kredytu odnawialnego na następujących warunkach:

1) kwota kredytu – 50.000.000,00 zł,
2) okres kredytowania – do 31 marca 2022 r.,
3) cel kredytu – finansowanie/refinansowanie kosztów realizacji inwestycji deweloperskiej prowadzonej w Warszawie przy ul. Grzybowskiej, w tym finansowanie prowizji przygotowawczej od kredytu oraz finansowanie odsetek od kredytu,
4) oprocentowanie – zmienne będące sumą stawki referencyjnej WIBOR 1M i marży,
5) najważniejsze zabezpieczenia kredytu:
   a) hipoteka umowna do kwoty 75.000.000,00 PLN, wpisana docelowo na drugim miejscu na nieruchomości w Warszawie przy ulicy Grzybowskiej – KW nr WA4M/00180352/2, której prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz własność budynku przysługuje kredytobiorcy,
   b) weksel in blanco z wystawienia kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową,
   c) poręczenie według prawa cywilnego udzielone przez Emitenta (Marvipol Development S.A.). Poręczenie obejmuje zobowiązania z tytułu umowy kredytu istniejące w chwili udzielenia poręczenia oraz mogące powstać w przyszłości, w szczególności należność główną, odsetki, prowizje oraz poniesione przez bank koszty postępowań sądowych i egzekucyjnych. Poręczenie udzielone zostało bezterminowo. Oświadczenie poręczyciela (Marvipol Development S.A.) o poddaniu się na rzecz banku wprost z tego aktu egzekucji w trybie min.. 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 poręczenia do maksymalnej kwoty 75.000.000,00 zł,
   d) oświadczenie kredytobiorcy (Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.) o poddaniu się na rzecz banku wprost z tego aktu egzekucji w trybmin.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 75.000.000,00 zł,
   e) pełnomocnictwo udzielone bankowi do pobrania środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach kredytobiorcy w banku, .in.m m.in. do rachunku bieżącego, mieszkaniowego rachunku powierniczego, rachunku zastrzeżonego,
   f) zastaw finansowy na rzecz banku na prawach do środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach kredytobiorcy prowadzonych w Bank Ochrony Środkowiska S..in.w tym m.in. do rachunku bieżącego, rachunku zastrzeżonego, wraz z klauzulą kompensacyjną, z wyłączeniem rachunku otwartego przez bank do obsługi podatku vat w ramach mechanizmu podzielonej płatności oraz mieszkaniowego rachunku powierniczego,
   g) przelew wierzytelności z umowy z generalnym wykonawcą z dnia 16-11-2018 r. dotyczącej inwestycji przy ulicy Grzybowskiej,
   h) przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia w zakresie ryzyk budowlanych. Termin ważności gwarancji: 21-05-2021 r.,
   i) nieodwołalna i płatna na pierwsze żądanie gwarancja PLG FGP Banku Gospodarstwa Krajowego w wysokości 80% kwoty kredytu tj. 40.000.000,00 PLN z terminem obowiązywania do dnia 31-10-2022 r., udzielona w ramach Portfelowej linii gwarancyjnej PLG FGP zgodnie z postanowieniami Umowy nr 6/PLG-FGP/2020 z dnia 15-04-2020 r. zawartej pomiędzy Bankiem Gospodarstwa Krajowego, a Bankiem Ochrony Środowiska S.A. Korzyść wynikająca z otrzymania Gwarancji PLG FGP: Gwarancja PLG FGP udzielana na zabezpieczenie spłaty kredytu w celu

zapewnienia dostępu do płynności przedsiębiorstwom dotkniętym skutkami pandemii COVID-19.

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 spółki Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. z tytułu umowy o kredyt odnawialny wynosi 0,00 zł.

Umowa kredytu nieodnawialnego zawarta z Bankiem Ochrony Środkowiska S.A. przez spółkę zależną Emitenta

Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. (spółka zależna Emitenta) zawarła w dniu 22 marca 2017 r. umowę o kredyt nieodnawialny z Bankiem Ochrony Środkowsika S.A. Przedmiotem umowy jest udzielenie spółce Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. (kredytobiorca) kredytu nieodnawialnego na następujących warunkach:

1) kwota kredytu – 46.816.875,00 zł,
2) okres kredytowania – do 31-07-2021 r.,
3) cel kredytu – zakup nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie przy ul. Grzybowskiej objętej księgą wieczystą KW nr WA4M/00180352/2,
4) oprocentowanie - zmienne będące sumą stawki referencyjnej WIBOR 1M i marży,
5) najważniejsze zabezpieczenia kredytu:
   a) hipoteka, bez innych wpisów z pierwszeństwem przed tą hipoteką, do kwoty 70.225.312,50 zł na prawie wieczystego użytkowania gruntu nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Grzybowskiej stanowiącej działkę gruntu nr ewidencyjny 30/1, objętym księgą wieczystą KW nr WA4M/00180352/2,
   b) oświadczenie o poddaniu się egzekucji kredytobiorcy w trybie art. 777§1 pkt 5 k.p.c. w formie aktu notarialnego,
   c) weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową z wystawienia kredytobiorcy,
   d) poręczenie udzielone przez Emitenta w trybie kodeksu cywilnego, wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji poręczyciela w trybie art. 777 §1 pkt 5 k.p.c. w formie aktu notarialnego,
   e) pełnomocnictwo do pobrania środków pieniężnych zgromadzonych na rachunku bieżącym i na innych rachunkach kredytobiorcy w banku,
   f) zastaw finansowy z najwyższym pierwszeństwem na prawach do środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach kredytobiorcy prowadzonych w banku oraz na wierzytelnościach kredytobiorcy o wypłatę takich środków (umowa zawierająca klauzulę kompensacyjną).
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 spółki Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. z tytułu umowy o kredyt nieodnawialny wynosi 0,00 zł.

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

Marvipol Sopot I Sp. z o.o. (spółka zależna Emitenta) zawarła w dniu 17 maja 2019 r. umowę o kredyt inwestycyjny z Bankiem Millennium S.A. Przedmiotem umowy jest udzielenie spółce Marvipol Sopot I Sp. z o.o. kredytu inwestycyjnego na następujących warunkach:

1) kwota kredytu: 18.300.000,00 zł, nie więcej niż 60% nakładów inwestycyjnych netto w kwocie 30.500.000,00 zł,
2) okres kredytowania – do 16 maja 2024 r.,
3) cel kredytu – finansowanie/refinansowanie nakładów w związku z zakupem La Playa w Sopocie oraz jego wykończeniem,
4) oprocentowanie – zmienne będące sumą stawki referencyjnej WIBOR 3M i marży.
5) najważniejsze zabezpieczenia kredytu:
   a) hipoteka łączna na pierwszym miejscu do kwoty 29.280.000,00 PLN na nieruchomościach, które zostaną nabyte przez spółkę Marvipol Sopot I Sp. z o.o., tj.: nieruchomości gruntowe zabudowane o łącznej powierzchni 2.841 m2, położone w Sopocie oznaczone w ewidencji gruntów jako działki: nr 6 KW nr GD1 S/00010237/7 oraz nr 35/39, 26/4, 26/6, 38/5 KW GD1S/00018049/8 wraz z cesją praw z umowy ubezpieczenia,
   b) poręczenie według prawa cywilnego udzielone przez Emitenta (Marvipol Development S.A.) do kwoty 18.300.000,00 zł do dnia 16 listopada 2024 r., a także oświadczenie poręczyciela (Emitent – Marvipol Development S.A.) 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 poręczenia,
   c) oświadczenie kredytobiorcy (Marvipol Sopot I Sp. z o.o.) 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 29.280.000,00 zł,
   d) zastaw rejestrowy z zastawem zwykłym, jako zabezpieczeniem przejściowym na wszystkich udziałach w spółce Marvipol Sopot I Sp. z o.o. (kredytobiorca),
   e) przelew wierzytelności z umów zawieranych z najemcami w związku z realizacją przedsięwzięcia inwestycyjnego,
   f) przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia w/w nieruchomości.
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 spółki Marvipol Sopot I Sp. z o.o. z tytułu umowy o kredyt inwestycyjny wynosi 0,00 zł. Kredyt został spłacony w całości.

Umowa o kredyt odnawialny w rachunku kredytowym zawarta z Bankiem Alior Bank S.A. przez spółkę zależną Emitenta

SOLEX sp. z o.o. (spółka zależna Emitenta) zawarła w dniu 31 maja 2021 r. umowę o kredyt odnawialny w rachunku kredytowym z Bankiem Alior Bank S.A. Przedmiotem umowy jest udzielenie spółce SOLEX sp. z o.o. (kredytobiorca) kredytu odnwialnego na następujących warunkach:

1) kwota kredytu: 4.000.000,00 zł,
2) okres kredytowania: 23 miesiące,
3) cel kredytu: finansowanie/refinansowanie podatku VAT od wydatków związanych z realizacją inwestycji deweloperskiej pod roboczą nazwą „Marvipol Instalatorów" polegającej na wybudowaniu I etapu zespołu dwóch wielorodzinnych budynków mieszkalnych przy ulicy Instalatorów 7A w Warszawie,
4) oprocentowanie: zmienne będące sumą stawki referencyjnej WIBOR 3M i marży.
5) najważniejsze zabezpieczenia kredytu:
   a) hipoteka umowna do kwoty 234.567.000,00 PLN ustanowiona na zabezpieczenie wierzytelności o zwrot kredytu, roszczeń o odsetki oraz innych roszczeń o świadczenia uboczne, w tym opłat i prowizji, wpisana docelowo na pierwszym miejscu na rzecz banku na przysługującym kredytobiorcy prawie użytkowanie wieczystego nieruchomości gruntowej wraz z prawem własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, położonej w Warszawie przy ul. Instalatorów 5A, obejmującej działkę nr 104/4 o powierzchni 2.4717 ha, KW nr WA5M/00495764/1. Ustanowienie hipoteki umownej nastąpiło pod warunkiem zawieszającym polegającym na uprzednim dokonaniu wpisu kredytobiorcy jako użytkownika wieczystego do księgi wieczystej nr WA5M/00495764/1.
   b) przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia nieruchomości, na której realizowana jest inwestycja,
   c) cichy (niepotwierdzony) przelew wierzytelności przysługujących kredytobiorcy z tytułu umów dotyczących sprzedaży lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, miejsc garażowych i postojowych, komórek lokatorskich, etc., będących przedmiotem kredytowanej inwestycji,
   d) zastaw finansowy i sądowy zastaw rejestrowy na udziałach w spółce kredytobiorcy,
   e) potwierdzony przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW wraz z jej ewentualnymi zabezpieczeniami (np. gwarancja dobrego wykonania / rękojmia). Wpływ środków z tytułu cesji na rachunek cesyjny,
   f) zastaw finansowy i rejestrowy wraz z blokadą i pełnomocnictwem do wszystkich rachunków kredytobiorcy prowadzonych w banku ustanowiony na wierzytelnościach wynikających z tych rachunków,
   g) sądowy zastaw rejestrowy na wierzytelnościach z MRPO,
   h) zastaw finansowy i rejestrowy na rachunku technicznym (pomocniczym), na który będą przeksięgowane środki z MRPO/rachunku cesyjnego w celu realizacji dyspozycji kredytobiorcy dotyczących płatności z tytułu: (a) sfinansowanie nakładów związanych z inwestycją na podstawie przedstawionych faktur - na rachunki kontrahentów (wykonawców/sprzedawców usług), (b) zapłacenie wymagalnego VAT do US,
   i) podporządkowanie spłacie zobowiązań kredytobiorcy wobec pożyczkodawcy/ów (udziałowca, podmiotu z Grupy Kapitałowej) z tytułu udzielonych pożyczek. W umowie podporządkowania pożyczkodawca/y, wyrazi/wyrażą zgodę na zawieszenie spłaty zobowiązań przez kredytobiorcę z tytułu pożyczek, możliwa spłata wyłącznie na podstawie pisemnej zgody banku, z wyjątkiem

pożyczki związanej z refinansowaniem gruntu/w wysokości 30.000.000,00 PLN oraz zwrotu pożyczki związanej z refinansowaniem nakładów ponad wkład własny,

j) zobowiązanie sponsorów (Marvipol Development S.A.) 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,
k) poręczenie według prawa cywilnego udzielone przez Marvipol Development S.A. (poręczyciel),
l) weksel własny in blanco z wystawienia kredytobiorcy i poręczony przez poręczyciela wraz z deklaracją wekslową,
m) oświadczenie kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz banku sporządzone w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 kodeksu podstępowania cywilnego do maksymalnej kwoty 8.000.000,00 PLN,
n) oświadczenie poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz banku sporządzone w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 kodeksu podstępowania cywilnego do maksymalnej kwoty 8.000.000,00 PLN.

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 spółki SOLEX sp. z o.o. z tytułu umowy o kredyt odnawialny wynosi 0,00 zł.

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

SOLEX sp. z o.o. (spółka zależna Emitenta) zawarła w dniu 31 maja 2021 r. umowę o kredyt nieodnawialny z Bankiem Alior Bank S.A. Przedmiotem umowy jest udzielenie spółce SOLEX sp. z o.o. (kredytobiorca) kredytu nieodnawialnego na następujących warunkach:

1) kwota kredytu: 122.378.000,00 zł,
2) okres kredytowania: 36 miesiące,
3) cel kredytu: finansowanie/refinansowanie wydatków związanych z realizacją inwestycji deweloperskiej pod roboczą nazwą „Marvipol Instalatorów" polegającej na wybudowaniu I etapu zespołu dwóch wielorodzinnych budynków mieszkalnych składających się z 364 lokali mieszkalnych i 6 usługowych o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań 17.809,49 m2 przy ulicy Instalatorów 5A w Warszawie wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz zwrot środków do nabywcy w przypadku rozwiązania/odstąpienia od umowy dotyczącej nabycia lokalu lub nadpłaty w przypadku, gdy te środki zostały uprzednio zwolnione z Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego Otwartego i wydatkowane na finansowanie realizacji inwestycji,
4) oprocentowanie: zmienne będące sumą stawki referencyjnej WIBOR 3M i marży,
5) najważniejsze zabezpieczenia kredytu:
   a) hipoteka umowna do kwoty 234.567.000,00 PLN ustanowiona na zabezpieczenie wierzytelności o zwrot kredytu, roszczeń o odsetki oraz innych roszczeń o świadczenia uboczne, w tym opłat i prowizji, wpisana docelowo na pierwszym miejscu na rzecz banku na przysługującym kredytobiorcy prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej wraz z prawem

własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, położonej w Warszawie przy ul. Instalatorów 5a, obejmującej działkę nr 104/4 o powierzchni 2.4717 ha, KW nr WA5M/00495764/1. Ustanowienie hipoteki umownej następiło pod warunkiem zawieszającym polegającym na uprzednim dokonaniu wpisu kredytobiorcy jako użytkownika wieczystego do księgi wieczystej nr WA5M/00495764/1/

b) potwierdzony przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia nieruchomości,
c) cichy (niepotwierdzony) przelew wierzytelności przysługujących kredytobiorcy z tytułu umów dotyczących sprzedaży lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, miejsc garażowych i postojowych, komórek lokatorskich etc., będących przedmiotem kredytowanej inwestycji,
d) zastaw finansowy i sądowy zastaw rejestrowy na udziałach w spółce kredytobiorcy,
e) potwierdzony przelew wierzytelności z umowy zawartej z GW wraz z jej ewentualnymi zabezpieczeniami (np. gwarancja dobrego wykonania/rękojmia), wpływ środków z tytułu cesji na rachunek cesyjny,
f) zastaw finansowy i rejestrowy wraz z blokadą i pełnomocnictwem do wszystkich rachunków kredytobiorcy prowadzonych w banku ustanowiony na wierzytelnościach wynikających z tych rachunków,
g) sądowy zastaw rejestrowy na wierzytelnościach z MRPO,
h) zastaw finansowy i rejestrowy na rachunku pomocniczym (technicznym), na który będą przeksięgowane środki z MRPO/rachunku cesyjnego w celu realizacji dyspozycji kredytobiorcy dotyczących płatności z tytułu: sfinansowania nakładów związanych z inwestycją na podstawie przedstawionych faktur - na rachunki kontrahentów (wykonawców/sprzedawców usług) oraz zapłacenie wymagalnego VAT do urzędu skarbowego,
i) podporządkowanie spłacie zobowiązań kredytobiorcy wobec pożyczkodawcy/ów (udziałowca, podmiot z grupy kapitałowej) z tytułu udzielonych pożyczek,
j) zobowiązanie sponsorów (Marvipol Development S.A.) 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,
k) poręczenie według prawa cywilnego udzielone przez: Marvipol Development S.A. (poręczyciel),
l) weksel własny in blanco z wystawienia kredytobiorcy i poręczony przez poręczyciela wraz z deklaracją wekslową,
m) oświadczenie kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz banku sporządzone w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 kodeksu podstępowania cywilnego do maksymalnej kwoty 244.756.000,00 PLN,
n) oświadczenie poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz banku sporządzone w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 kodeksu podstępowania cywilnego do maksymalnej kwoty 244.756.000,00 PLN,
o) notarialne pełnomocnictwo dla banku do sprzedaży powierzchni mieszkalnej i użytkowej powstałej w ramach realizacji inwestycji, w przypadku braku spłaty kredytu.

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 spółki SOLEX sp. z o.o. z tytułu umowy o kredyt nieodnawialny wynosi 0,00 zł.

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

SOLEX sp. z o.o. (spółka zależna Emitenta) zawarła w dniu 31 maja 2021 r. umowę o kredyt nieodnawialny z Bankiem Alior Bank S.A. Przedmiotem umowy jest udzielenie spółce SOLEX sp. z o.o. (kredytobiorca) kredytu nieodnawialnego na następujących warunkach:

1) kwota kredytu: 30.000.000,00 zł,
2) okres kredytowania: 36 miesiące,
3) cel kredytu: częściowe refinansowanie wydatków związanych z zakupem nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie przy ul. Instalatorów 5A (KW nr WA5M/00495764/1 – działka nr ew. 104/4 o powierzchni 24.717 m²),
4) oprocentowanie: zmienne będące sumą stawki referencyjnej WIBOR 3M i marży,
5) najważniejsze zabezpieczenia kredytu:
   a) hipoteka umowna do kwoty 234.567.000,00 PLN ustanowiona na zabezpieczenie wierzytelności o zwrot kredytu, roszczeń o odsetki oraz innych roszczeń o świadczenia uboczne, w tym opłat i prowizji, wpisana docelowo na pierwszym miejscu na rzecz banku na przysługującym prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej wraz z prawem własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, położonej w Warszawie przy ul. Instalatorów 5A, obejmującej działkę nr 104/4 o powierzchni 2.4717 ha, KW nr WA5M/00495764/1. Ustanowienie hipoteki umownej nastąpiło pod warunkiem zawieszającym polegającym na uprzednim dokonaniu wpisu kredytobiorcy jako użytkownika wieczystego do księgi wieczystej nr WA5M/00495764/1,
   b) zastaw finansowy i sądowy zastaw rejestrowy na udziałach w spółce kredytobiorcy,
   c) zastaw finansowy i rejestrowy wraz z blokadą i pełnomocnictwem do wszystkich rachunków kredytobiorcy prowadzonych w banku ustanowiony na wierzytelnościach wynikających z tych rachunków,
   d) sądowy zastaw rejestrowy na wierzytelnościach z MRPO,
   e) podporządkowanie spłacie zobowiązań kredytobiorcy wobec pożyczkodawcy/ów (udziałowca, podmiot z Grupy Kapitałowej) z tytułu udzielonych pożyczek,
   f) poręczenie według prawa cywilnego udzielone przez: Marvipol Development S.A. (poręczyciel),
   g) weksel własny in blanco z wystawienia kredytobiorcy i poręczony przez poręczyciela wraz z deklaracją wekslową,
   h) oświadczenie kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz banku sporządzone w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 kodeksu podstępowania cywilnego do maksymalnej kwoty 60.000.000,00 PLN,
   i) oświadczenie poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz banku sporządzone w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 kodeksu podstępowania cywilnego do maksymalnej kwoty 60.000.000,00 PLN.
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 spółki SOLEX sp. z o.o. z tytułu umowy o kredyt nieodnawialny wynosi 30.000.000,00 zł.

Umowa kredytu nieodnawialnego zawarta z bankiem PKO BP S.A. przez spółkę zależną Emitenta

Marvipol Narwik Sp. z o.o. (spółka zależna Emitenta) zawarła w dniu 19 lipca 2021 r. umowę o kredyt inwestorski z Bankiem Powzechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. Przedmiotem umowy jest udzielenie spółce Marvipol Narwik Sp. z o.o. (kredytobiorca) kredytu nieodnawialnego na następujących warunkach:

1) kwota kredytu – 74.000.000,00 zł,

2) okres kredytowania – kredytu udzielono od dnia 19-07-2021 r. do dnia 31-03-2024.,
3) cel kredytu - przeznaczenie na finansowanie i refinansowanie kosztów netto związanych z budową budynku mieszkalnego przy ulicy Narwik w Warszawie, w tym na finansownie prowizji bankowych związanych z udzielonym kredytem i kredytem odnawilanym przeznaczonym na finansowanie podatku VAT,
4) oprocentowanie - zmienne będące sumą stawki referencyjnej WIBOR 3M i marży,
5) najważniejsze zabezpieczenia kredytu:
   a) hipoteka umowna łączna do kwoty 115.500.000,00 zł wpisana na pierwszym miejscu na przysługującym kredytobiorcy prawie własności nieruchomości położonej w Warszawie KW numer: WA1M/00317456/0, WA1M/00042373/5 i WA1M/00136360/7,
   b) pierwszorzędny zastaw finansowy no środkach pieniężnych zgromadzonych na wszystkich rachunkach kredytobiorcy prowadzonych w PKO BP S.A. i pierwszorzędny zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 115.500.000,00 zł na wierzytelnościach z umów ww. rachunków,
   c) pierwszorzędny zastaw finansowy i rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 115.500.000,00 zł na wszystkich udziałach w spółce kredytobiorcy,
   d) pierwszorzędny zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zobezpieczenia w wysokości 115.500.000,00 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 10% budżetu inwestycji, tj. do kwoty 7.892.707,00 zł 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 31-03-2027 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 111.000.000,00 zł, a bank będzie mógł wystąpić o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31-03-2026 r.

g) zawarcia, przed pierwszym wykorzystaniem kredytu, umowy podporządkowania (w formie i treści uzgodnionej z bankiem) umów pożyczek udzielonych po dniu pierwszego wykorzystania kredytu w terminie 30 dni roboczych od daty ich zawarcia, zawierających postanowienia o podporządkowaniu pożyczek w zakresie określonym umową podporządkowania, a także do doprowadzenia do udzielenia przez wierzycieli cesji należności z tych pożyczek na rzecz banku, przy czym pożyczki nie mogą być zabezpieczone na składnikach majątku kredytobiorcy, a termin ich spłaty powinien być dłuższy niż okres kredytowania.

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 spółki Marvipol Narwik sp. z o.o. z tytułu umowy o kredyt nieodnawialny wynosi 0,00 zł.

Umowa kredytu obrotowego odnawialnego zawarta z bankiem PKO BP S.A. przez spółkę zależną Emitenta

Marvipol Narwik Sp. z o.o. (spółka zależna Emitenta) zawarła w dniu 19 lipca 2021 r. umowę o kredyt obrotowy odnawialny z Bankiem Powzechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. Przedmiotem umowy jest udzielenie spółce Marvipol Narwik Sp. z o.o. (kredytobiorca) kredytu odnawialnego na następujących warunkach:

1) kwota kredytu – 3.000.000,00 zł,

2) okres kredytowania – kredytu udzielono od dnia 19-07-2021 r. do dnia 31-03-2024.,
3) cel kredytu - przeznaczenie na finansowanie podatku VAT naliczonego od kosztów związanych z realizacją inwestycji,
4) oprocentowanie - zmienne będące sumą stawki referencyjnej WIBOR 3M i marży ,
5) najważniejsze zabezpieczenia kredytu:
   a) hipoteka umowna łączna do kwoty 115.500.000,00 zł wpisana na pierwszym miejscu na przysługującym kredytobiorcy prawie własności nieruchomości położonej w Warszawie KW numer: WA1M/00317456/0, WA1M/00042373/5 i WA1M/00136360/7,
   b) pierwszorzędny zastaw finansowy no środkach pieniężnych zgromadzonych na wszystkich rachunkach kredytobiorcy prowadzonych w PKO BP S.A. i pierwszorzędny zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 115.500.000,00 zł na wierzytelnościach z umów ww. rachunków,
   c) pierwszorzędny zastaw finansowy i rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 115.500.000,00 zł na wszystkich udziałach w spółce kredytobiorcy,
   d) pierwszorzędny zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zobezpieczenia w wysokości 115.500.000,00 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 10% budżetu inwestycji, tj. do kwoty 7.892.707,00 zł wraz z warunkowym poręczeniem według prawa cywilnego udzielonym przez Emitenta za spłatę kredytu oraz kredytu inwestorskiego 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 31-03-2027 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 podstowie którego kredytobiorca w szczególności podda się egzekucji do kwoty 4.500.000,00 zł, a bank będzie mógł wystąpić o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31-03-2026 r.

g) zawarcia, przed pierwszym wykorzystaniem kredytu, umowy podporządkowania (w formie i treści uzgodnionej z bankiem) umów pożyczek udzielonych po dniu pierwszego wykorzystania kredytu w terminie 30 dni roboczych od daty ich zawarcia, zawierających postanowienia o podporządkowaniu pożyczek w zakresie określonym umową podporządkowania, a także do doprowadzenia do udzielenia przez wierzycieli cesji należności z tych pożyczek na rzecz banku, przy czym pożyczki nie mogą być zabezpieczone na składnikach majątku kredytobiorcy, a termin ich spłaty powinien być dłuższy niż okres kredytowania.

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 spółki Marvipol Narwik sp. z o.o. z tytułu umowy o kredyt obrotowy wynosi 3.303,00 zł.

Umowa o kredyt rewolwingowy nr 14652/21/475/04 zawarta z Bankiem Millenium S.A. przez Emitenta

Emitent (Marvipol Development S.A.) zawarł w dniu 07-07-2021 r. umowę o kredyt rewolwingowy z Bankiem Millenium S.A. Przedmiotem umowy jest udzielenie

Emitentowi (kredytobiorca) kredytu rewolwingowego na następujących warunkach:

1) kwota kredytu – 35.000.000,00 zł,
2) okres kredytowania – od 07-07-2021 r. do 06-07-2023 r.,
3) cel kredytu – finansowanie bieżącej działalności kredytobiorcy,
4) oprocentowanie - zmienne będące sumą stawki referencyjnej WIBOR 1M i marży,
5) najważniejsze zabezpieczenia kredytu:

a) oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się na rzecz banku wprost z tego aktu notarilanego 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 kredytu do maksymalnej kwoty 56.000.000,00 zł z terminiem o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 06-07-2026 r.;
b) hipoteka na I miejscu do kwoty 19.200.000,00 zł na nieruchomości nleżącej do kredytobiorcy położónej w Warszawie przy ul. Mariana Sengera „Cichego" 1 i ul. Belgradzkiej – KW WA2M/00145136/1 wraz z cesją praw umowy ubezpieczenia;
c) gwarancja w kwocie 28.000.000,00 zł z terminem ważności do dnia 06-10-2023 r. udzielona przez Bank Gospodarstwa Krajowego w ramach umowy portfelowej linii gwarancynej Funduszu Gwarancji Płynnościowych. Gwarancja zabezpiecza 80% kwoty kredytu;
d) pełnomocnictwo do pobrania i spłaty z rachunków bankowych, obecnych jak i przyszłych prowadzonych w banku na rzecz kredytobiorcy, kwoty niespłaconego kredytu, nalenych 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 435.575,00 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 08-11-2010 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 08-11-2010 r. do 29-06-2022 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 świadczeni ekredytobiorcy o poddaniu się na rzecz banku wprost z tego aktu egekucji w trybie art. 777§1 pkt 5 k.p.c. z całego mienia co do obowiązku zapłąty 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 klauzli wykonalności do dnia 29-06-2024 r.
   b) hipoteka na I miejscu do kwoty 8.000.000,00 zł na nieruchomości nleżącej do kredytobiorcy położónej w Warszawie KW 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, nalenych odsetek, opłat, prowizji oraz poniesionych przez bank kosztów,

7) 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 8.503.258,00 zł.

13.3. 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 313.758.000,00 zł.

Emisja obligacji serii T

Emisja obligacji serii T została przeprowadzona na następujących warunkach:

1) obligacje serii T zostały wyemitowane jako obligacje zwykłe na okaziciela, niemające formy dokumentu,
2) obligacje serii T zostały wyemitowane jako obligacje niezabezpieczone,
3) wielkość emisji – 8.008 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 80.080.000,00 zł,
4) wartość nominalna jeden obligacji – 10.000,00 zł, cena emisyjna jednej obligacji – 10.000,00 zł,
5) dzień wykupu obligacji nastąpi 4 sierpnia 2021 r.,
6) wysokość oprocentowania – WIBOR 6M powiększona o marżę oraz ewentualną premię w wysokości i na zasadach określonych w warunkach emisji obligacji serii T,
7) Wypłata oprocentowania obligacji będzie realizowana co 6 miesięcy,
8) obligacje serii T zostały wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst prowadzonym przez GPW oraz przez BondSpot S.A.,
9) przydział obligacji serii T został dokonany w dniu 4 sierpnia 2017 r.

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

Na Datę Prospektu łączna liczba wyemitowanych i niewykupionych obligacji serii T wynosi 956 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 9.560.000,00 zł.

Emisja obligacji serii W

Emisja obligacji serii W została przeprowadzona na następujących warunkach:

1) obligacje serii W zostały wyemitowane jako obligacje zwykłe na okaziciela, niemające formy dokumentu,

2) obligacje serii W zostały wyemitowane jako obligacje niezabezpieczone,
3) wielkość emisji – 4.000 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 40.000.000,00 zł,
4) wartość nominalna jeden obligacji – 10.000,00 zł, cena emisyjna jednej obligacji – 10.000,00 zł,
5) dzień wykupu obligacji nastąpi 27 czerwca 2022 r.,
6) wysokość oprocentowania – WIBOR 6M powiększona o marżę oraz ewentualne wynagrodzenie dodatkowe w wysokości i na zasadach określonych w warunkach emisji obligacji serii W,
7) Wypłata oprocentowania obligacji będzie realizowana co 6 miesięcy,
8) obligacje serii W zostały wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst prowadzonym przez GPW oraz przez BondSpot S.A.,
9) przydział obligacji serii W został dokonany w dniu 27 czerwca 2018 r.

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

Na Datę Prospektu łączna liczba wyemitowanych i niewykupionych obligacji serii W wynosi 1.319 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 13.190.000,00 zł.

Emisja obligacji serii Y

Emisja obligacji serii Y została przeprowadzona na następujących warunkach:
1) obligacje serii Y zostały wyemitowane jako obligacje zwykłe na okaziciela, niemające formy dokumentu,
2) obligacje serii Y zostały wyemitowane jako obligacje niezabezpieczone,
3) wielkość emisji – 6.000 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 60.000.000,00 zł,
4) wartość nominalna jeden obligacji – 10.000,00 zł, cena emisyjna jednej obligacji – 10.000,00 zł,
5) dzień wykupu obligacji nastąpi 12 grudnia 2022 r.,
6) wysokość oprocentowania – WIBOR 6M powiększona o marżę oraz ewentualne wynagrodzenie dodatkowe w wysokości i na zasadach określonych w warunkach emisji obligacji serii Y,
7) Wypłata oprocentowania obligacji jest realizowana co 6 miesięcy,
8) obligacje serii Y zostały wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst prowadzonym przez GPW oraz przez BondSpot S.A.,
9) przydział obligacji serii Y został dokonany w dniu 12 czerwca 2019 r.

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

Na Datę Prospektu łączna liczba wyemitowanych i niewykupionych obligacji serii Y wynosi 3.000 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 30.000.000,00 zł.

Emisja obligacji serii Z, serii AA, serii AB

Obligacje serii Z, serii AA oraz serii AB zostały asymilowane pod jednym kodem ISIN (kod ISIN nadany przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.: PLO229500015). Obligacje serii Z, serii AA i serii

AB są przedmiotem wspólnego obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst prowadzonym przez GPW oraz przez BondSpot S.A.

Przydział emisji obligacji serii Z nastąpił w dniu 11 lutego 2020 r. W ramach emisji obligacji serii Z wyemitowano 27.000 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 27.000.000,00 zł. Wartość nominalna jeden obligacji serii Z – 1.000,00 zł, cena emisyjna jednej obligacji serii Z – 1.000,00 zł.

Przydział emisji obligacji serii AA nastąpił w dniu 18 marca 2020 r. W ramach emisji obligacji serii AA wyemitowano 7.308 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 7.308.000,00 zł. Wartość nominalna jeden obligacji serii AA – 1.000,00 zł, cena emisyjna jednej obligacji serii AA – 1.000,00 zł.

Przydział emisji obligacji serii AB nastąpił w dniu 23 marca 2020 r. W ramach emisji obligacji serii AB wyemitowano 2.700 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 2.700.000,00 zł. Wartość nominalna jeden obligacji serii AB – 1.000,00 zł, cena emisyjna jednej obligacji serii AB – 1.000,00 zł.

Emibligacji serii Z, serii AA i serii AB zostały przeprowadzone na następujących warunkach:
1) obligacje serii Z, serii AA i serii AB zostały wyemitowane jako obligacje zwykłe na okaziciela, niemające formy dokumentu,
2) obligacje serii Z, serii AA i serii AB zostały wyemitowane jako obligacje niezabezpieczone,
3) dzień wykupu obligacji nastąpi 11 lutego 2023 r.,
4) wysokość oprocentowania – WIBOR 6M powiększona o marżę oraz ewentualne wynagrodzenie dodatkowe w wysokości i na zasadach określonych w warunkach emisji obligacji serii Z, serii AA i serii AB,
5) Wypłata oprocentowania obligacji jest realizowana co 6 miesięcy.

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

Na Datę Prospektu łączna liczba wyemitowanych i niewykupionych obligacji serii Z, serii AA i serii AB wynosi 37.008 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 37.008.000,00 zł.

Emisja obligacji serii AC

Emisja obligacji serii AC została przeprowadzona na następujących warunkach:
1) obligacje serii AC zostały wyemitowane jako obligacje zwykłe na okaziciela, niemające formy dokumentu,
2) obligacje serii AC zostały wyemitowane jako obligacje niezabezpieczone,
3) wielkość emisji - 78.000 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 78.000.000,00 zł,
4) wartość nominalna jeden obligacji – 1.000,00 zł, cena emisyjna jednej obligacji – 1.000,00 zł,
5) dzień wykupu obligacji nastąpi 10 maja 2024 r.,
6) wysokość oprocentowania – WIBOR 6M powiększona o marżę oraz ewentualną premię w wysokości i na zasadach określonych w warunkach emisji obligacji serii AD,
7) Wypłata oprocentowania obligacji jest realizowana co 6 miesięcy,

8) obligacje serii AC zostały wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst prowadzonym przez GPW oraz przez BondSpot S.A.,
9) przydział obligacji serii AC został dokonany w dniu 10 listopada 2020 r.

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

Na Datę Prospektu łączna liczba wyemitowanych i niewykupionych obligacji serii AC wynosi 78.000 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 78.000.000,00 zł.

Emisja obligacji serii AD

Emisja obligacji serii AD została przeprowadzona na następujących warunkach:
1) obligacje serii AD zostały wyemitowane jako obligacje zwykłe na okaziciela, niemające formy dokumentu,
2) obligacje serii AD zostały wyemitowane jako obligacje niezabezpieczone,
3) wielkość emisji - 116.000 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 116.000.000,00 zł,
4) wartość nominalna jeden obligacji – 1.000,00 zł, cena emisyjna jednej obligacji – 1.000,00 zł,
5) dzień wykupu obligacji nastąpi 21 października 2024 r.,
6) wysokość oprocentowania – WIBOR 6M powiększona o marżę oraz ewentualną premię w wysokości i na zasadach określonych w warunkach emisji obligacji serii AD,
7) Wypłata oprocentowania obligacji będzie realizowana co 6 miesięcy,
8) Zarząd Emitenta zamierza ubiegać się o wprowadzenie obligacji serii AD do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst prowadzonym przez GPW – na Datę Prospektu obligacje serii AD nie zostały wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst prowadzonym przez GPW,
9) przydział obligacji serii AD został dokonany w dniu 21 kwietnia 2021 r.

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

Na Datę Prospektu łączna liczba wyemitowanych i niewykupionych obligacji serii AD wynosi 116.000 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 116.000.000,00 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 2019 i 2020,
- śródrocznymi skonsolidowanymi sprawozdaniami finansowymi Grupy Kapitałowej Emitenta za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku.

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

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. 1.4części 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 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 obsługę. 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 któregokolwiek 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 70.000.000 zł, i że wszystkie te obligacje zostaną objęte, szacunkowe koszty emisji wyniosą około 2.380.000 zł, zaś szacunkowa kwota wpływów netto wyniesie około 67.620.000 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 70 000 000 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 Regulacjami KDPW.

Obligacje będą obligacjami odsetkowymi. Obligacje beda 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 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. Niezwłocznie po nadaniu przez KDPW kodu ISIN dla Obligacji danej serii wyemitowanej w ramach Programu Emisji Obligacji, Emitent powiadomi o tym Obligatariuszy w formie raportu bieżącego.

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 2020 r. poz. 1208 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 2021 r. poz. 328 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 15 września 2000 r. kodeks spółek handlowych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1526 z późn. zm.).Przepisy prawne, na mocy których utworzono papiery wartościowe

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 Obligację o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 70 000 000 złotych.

4.5. WALUTA EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Walutą emitowanych Obligacji będzie złoty polski (zł, PLN)

4.6. WZGLĘDNE UPRZYWILEJOWANIE 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 stanowić 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 70.000.000 (siedemdziesiąt 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

Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii mogą przewidywać zdarzenia, których wystąpienie skutkować będzie wcześniejszym terminem wymagalności Obligacji niż Dzień Wykupu (Dzień Wcześniejszego Wykupu). W szczególności Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii mogą stanowić, 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 5 (piąty) Dzień Roboczy przed Dniem Wykupu lub inny dzień ustalony zgodnie z Regulacjami KPDW, który zostanie określony oddzielnie dla każdej serii Obligacji i przedstawiony w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii w pkt 3. (INFORMACJE DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI)

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 5 (piąty) 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 włącznie.

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

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

Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji, w każdym z Dni Płatności Odsetek, począwszy od Dnia Płatności Odsetek za I Okres Odsetkowy.

W celu dokonania wcześniejszego wykupu Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Płatności Odsetek, 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 30 dni od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu.

Wcześniejszy Wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW.

Z tytułu wykonania Wcześniejszego Wykupu Emitent wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu, zgodnie z Podstawowymi Warunkami Emisji Obligacji.

4.9.2. Natychmiastowy Wykup Obligacji

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.

4.9.2.1. Wcześniejszy wykup Obligacji w przypadku wystąpienia Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania

W przypadku wystąpienia Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, każdy Obligatariusz może doręczyć Emitentowi, pisemne żądanie wcześniejszego wykupu („Żądanie Wcześniejszego Wykupu"), w którym określi Datę Wcześniejszego Wykupu. Dla skutecznego doręczenia powyższego żądania Obligatariusz powinien:

a) wskazać podstawę żądania wcześniejszego wykupu w Żądaniu Wcześniejszego Wykupu;

b) przedłożyć Certyfikat Rezydencji (o ile przedłożenie Certyfikatu Rezydencji jest wymagane dla zastosowania zerowej lub obniżonej stawki opodatkowania i Obligatariusz chce skorzystać z tej stawki opodatkowania);
c) dostarczyć dokument wystawiony zgodnie z Ustawą o Obrocie potwierdzający, iż Obligatariusz jest posiadaczem Obligacji.

Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania

A. Brak płatności kwot z tytułu Obligacji

Emitent:

(a) jest w zwłoce 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.

B. 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 8.2(a) do 8.2(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.

C. Inne Papiery Dłużne

Emitent lub podmiot z Grupy Kapitałowej Emitenta:

(a) jest w zwłoce 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 Kapitałowej Emitenta, odpowiednio Emitent lub podmiot z Grupy Kapitałowej Emitenta opóźnia się dłużej niż 3 (słownie: trzy) dni z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z Papierów Dłużnych.

(c) Jakikolwiek podmiot posiadający Papiery Dłużne Emitenta lub podmiotu z Grupy Kapitałowej 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.

D. Brak zwołania, uniemożliwienie odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy lub opublikowania protokołów

Emitent:

(a) w terminie 14 dni od dnia złożenia stosownego żądania nie zwołał Zgromadzenia Obligatariuszy (z terminem odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy przypadającym nie później niż 28 dni po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy), pomimo prawidłowo złożonego żądania, przez co najmniej 1/10 Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji;

(b) uniemożliwił w inny sposób zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy z zachowaniem terminów, o których mowa w punkcie 8.4(a); lub

(c) w terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikował na Stronie Internetowej Emitenta protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

E. 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 Rzeczpospolitej 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 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.

F. Wykonanie zabezpieczenia
Osoba, na rzecz której ustanowiono zabezpieczenie umowne na jakimkolwiek składniku majątku Emitenta lub jakiegokolwiek podmiotu Grupy Kapitałowej Emitenta w wyniku niedokonania przez Emitenta lub jakiegokolwiek podmiotu Grupy Kapitałowej 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).

G. Egzekucja
W odniesieniu do jakiegokolwiek składnika majątku Emitenta lub jakiegokolwiek podmiotu Grupy Kapitałowej 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 Kapitałowej 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 Rzeczpospolitej 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 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.

4.9.2.2. Wcześniejszy wykup Obligacji w przypadku wystąpienia Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu

W przypadku wystąpienia Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu, Uprawnieni Obligatariusze mogą zażądać zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy celem podjęcia uchwały o właściwych środkach ochrony praw Obligatariuszy. Następnie, jeżeli zwołane Zgromadzenie Obligatariuszy podejmie odpowiednią uchwałę wyrażającą zgodę na wcześniejszy wykup Obligacji, Emitent zawiadomi Obligatariuszy o treść takiej Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy wyrażającej zgodę na skorzystanie przez Obligatariuszy z Opcji Wcześniejszego Wykupu, w najkrótszym możliwym czasie, lecz nie później niż w terminie 7 dni od daty zamknięcia obrad Zgromadzenia Obligatariuszy i zawiadomi Obligatariuszy (zgodnie z punktem 16 (Zawiadomienia) Podstawowych Warunków Emisji) o terminie na złożenie Zawiadomień o Wcześniejszym Wykupie.
Termin na złożenie przez Obligatariuszy Zawiadomienia o Wcześniejszym Wykupie, będzie wynosił 5 Dni Roboczych od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o terminie na złożenie Zawiadomienia o Wcześniejszym Wykupie, o którym mowa w punkcie 7.4(a) Podstawowych Warunków Emisji („Termin Zawiadomienia").
Przed upływem Terminu Zawiadomienia każdy Obligatariusz może doręczyć Emitentowi pisemne Zawiadomienie o Wcześniejszym Wykupie. Dla skutecznego doręczenia powyższego zawiadomienia Obligatariusz powinien:

a) wskazać podstawę prawną powołując się na odpowiednią Uchwałę Zgromadzenia Obligatariuszy wyrażającą zgodę na skorzystanie przez Obligatariuszy z Opcji Wcześniejszego Wykupu lub załączając jej kopię;

b) przedłożyć Certyfikat Rezydencji (o ile przedłożenie Certyfikatu Rezydencji jest wymagane dla zastosowania zerowej lub obniżonej stawki opodatkowania i Obligatariusz chce skorzystać z tej stawki opodatkowania);

c) dostarczyć dokument wystawiony zgodnie z Ustawą o Obrocie potwierdzający, iż Obligatariusz jest posiadaczem Obligacji.

Datą Wcześniejszego Wykupu Obligacji będących w posiadaniu Obligatariuszy, którzy złożyli Zawiadomienia o Wcześniejszym Wykupie będzie 3 Dzień Roboczy przypadający po upływie Terminu Zawiadomienia, przy czym w przypadku otrzymania Zawiadomień o Wcześniejszym Wykupie od wszystkich Obligatariuszy przed upływem Terminu Zawiadomienia, Datą Wcześniejszego Wykupu Obligacji będzie 3 Dzień Roboczy przypadający po dniu, w którym wszyscy Obligatariusze złożyli Zawiadomienia o Wcześniejszym Wykupie Obligacji.

W przypadku nieskorzystania przez Obligatariusza z Opcji Wcześniejszego Wykupu przed upływem Terminu Zawiadomienia, prawo do skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu w związku z wystąpieniem konkretnego zdarzenia stanowiącego Podstawę Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu wygasa. W przypadku wystąpienia kolejnego zdarzenia stanowiącego Podstawę Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu, terminy na dokonanie czynności przewidzianych w punkcie 7.4 Podstawowych Warunków Emisji, biegną od dnia podjęcia nowej Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy.

Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu

A. Zasady ogólne

(a) Opcja Wcześniejszego Wykupu będzie przysługiwać w przypadku, gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń będących Podstawą Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu.

(b) Jeżeli skutki danego zdarzenia wskazanego w punktach od B do P będącego Podstawą Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu lub zdarzenia, które wraz z innymi podobnymi zdarzeniami może stanowić Podstawę Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu, zostaną usunięte do dnia podjęcia przez Zgromadzenie Obligatariuszy Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w przedmiocie wyrażenia zgody na skorzystanie przez Obligatariuszy z Opcji Wcześniejszego Wykupu, takie zdarzenie nie będzie stanowiło Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu.

(c) Jeżeli zostanie podjęta – przed wystąpieniem zdarzenia będącego Podstawą Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu – Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy niewyrażająca zgody na skorzystanie przez Obligatariuszy z Opcji Wcześniejszego Wykupu w następstwie zaistnienia w przyszłości takiego zdarzenia („Uchwała a Priori"), taka uchwała będzie wiązać Obligatariuszy także po wystąpieniu tego zdarzenia. Dla uniknięcia wątpliwości – niepodjęcie Uchwały a Priori nie będzie uprawniało Obligatariuszy do automatycznego skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu po wystąpieniu tego zdarzenia, będącego Podstawą Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu. W takim przypadku konieczne

będzie podjęcie odrębnej uchwały przez Zgromadzenie Obligatariuszy wyrażającej zgodę na skorzystanie z Opcji Wcześniejszego Wykupu.

B. 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.

C. 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 17 (Obowiązki Informacyjne oraz Materiały Przechowywane) 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) Podstawowych Warunków Emisji o wystąpieniu zdarzenia stanowiącego Podstawę Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu lub Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania.

D. 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.

E. Zaprzestanie prowadzenia działalności

(a) Z zastrzeżeniem punktu E(b) poniżej, Emitent lub Istotny Podmiot Zależny zaprzestał prowadzenia w całości lub w części podstawowej działalności gospodarczej prowadzonej w Dacie Emisji lub istnieje uzasadniona groźba takiego zdarzenia.

(b) Podstawa Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu na podstawie punktu E(a) nie wystąpi, jeżeli: (i) zaprzestanie działalności Istotnego Podmiotu Zależnego jest skutkiem połączenia Istotnego Podmiotu Zależnego z Emitentem lub podmiotem z Grupy Kapitałowej Emitenta, a aktywa Istotnego Podmiotu Zależnego pozostały w zasadniczej części w Grupie Kapitałowej Emitenta; lub (ii) Istotny Podmiot Zależny jest spółką celową, która zakończyła swoją działalność na skutek realizacji celu, do realizacji którego została utworzona.

F. 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 Rzeczpospolitej Polskiej oraz Emitent nie otworzył oddziału (zgodnie z definicją tego terminu zawartą w tym rozporządzeniu) w żadnej innej jurysdykcji.

G. Wskaźnik Dźwigni Finansowej

Wymóg punktu 11 (Wskaźnik Dźwigni Finansowej) Podstawowych Warunków Emisji nie został spełniony.

H. Czynność zmierzająca do podziału Emitenta

Właściwy organ korporacyjny Emitenta podjął uchwałę wyrażająca zgodę na (lub nastąpiło którekolwiek ze zdarzeń opisanych poniżej):

(a) podział Emitenta;

(b) połączenie Emitenta ze spółką inną niż spółka należąca do Grupy Kapitałowej Emitenta;

(c) przekształcenie Emitenta.

I. Zabezpieczenie Papierów Dłużnych i Zadłużenia Finansowego

(a) Z zastrzeżeniem punktu I(c) poniżej, zostało ustanowione przez Emitenta lub Podmiot Zależny jakiekolwiek Zabezpieczenie (z wyłączeniem gwarancji lub poręczenia, o których mowa w punkcie I(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) Podstawa Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu na podstawie punktu I(a) oraz I(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.

J. 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.

K. Udzielenie finansowania podmiotom trzecim

Emitent lub Podmiot Zależny:

(a) udzieli finansowania (w szczególności poprzez pożyczki lub objęcie Papierów Dłużnych) podmiotom spoza Grupy Kapitałowej 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).

L. Niezgodność z prawem zobowiązań Emitenta z Obligacji

Wywiązanie się przez Emitenta ze zobowiązania do dokonania jakiejkolwiek 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.

M. Wykluczenie akcji z notowań

Akcje w kapitale zakładowym Emitenta zostały wykluczone lub wycofane z obrotu na rynku regulowanym (rynku podstawowym) prowadzonym przez GPW, lub obrót nimi został zawieszony z uwagi na brak realizacji przez Emitenta obowiązków informacyjnych wynikających z odpowiednich przepisów prawa lub regulacji rynku na którym są notowane.

N. 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.

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:

$$r_n = \frac{C}{W_n} * 100\%$$

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:

$$r_b = \frac{C}{P} * 100\%$$

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:

$$P = \frac{C_1}{(1+YTM)^1} + \frac{C_2}{(1+YTM)^2} + \cdots + \frac{C_n + W_w}{(1+YTM)^n}$$

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 DOTYCZĄCE 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 zadecydował o ustanowieniu Zgromadzenia Obligatariuszy dla Obligacji wszystkich serii emitowanych w ramach Programu Emisji Obligacji. Informacja o powołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy dla danej serii Obligacji, została zawarta w Podstawowych Warunkach Emisji Obligacji w pkt. 12.

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

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

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

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

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

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

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

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

Emitenta, członek organów podmiotu sprawującego kontrolę nad Emitentem ani pracownik takiego podmiotu.

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

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

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

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

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

4.12. PODSTAWA PRAWNA EMISJI

Podstawę prawną Programu Emisji Obligacji stanowi Uchwała Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 24 czerwca 2021 r. w sprawie 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 ustalenia Programu Emisji Obligacji nie wymaga uzyskania zgody Rady Nadzorczej Emitenta.

Treść uchwały Zarządu nr 1 z dnia 24 czerwca 2021 r.:

Uchwała Zarządu nr 1
Spółki pod firmą Marvipol Development S.A.
z dnia 24 czerwca 2021 r.
w sprawie Pierwszego Programu Emisji Obligacji Publicznych

Zarząd Spółki Marvipol Development S.A. z siedzibą w Warszawie ("**Spółka**"), postanawia, co następuje.

1. Ustala się pierwszy 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) łącznie zostaną wyemitowane Obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 70.000.000,00 złotych;
   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 dniem jej podjęcia.

4.13. PRZEWIDYWANA DATA EMISJI OBLIGACJI

Daty emisji Obligacji poszczególnych serii emitowanych w ramach Programu określane 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 IV kwartale 2021 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).

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 wOstatecznych 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 oObrocie 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 na podstawie tej oferty, z wyjątkiem oferty publicznej, o której mowaw art. 1 ust. 3 i ust. 4 lit. a, b, e oraz h-j Rozporządzenia 2017/1129 oraz oferty publicznej bankowych papierów wartościowych, o których mowa w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. -Prawo bankowe, wymaga pośrednictwa firmy inwestycyjnej;

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 5000 EUR w trakcie jednego roku kalendarzowego. Próg 5000 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 Rzeczpospolitą 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, októrym 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 Rzeczpospolitej 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. oduzyskanych 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 przesłać 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

działalnościgospodarczej 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, zawyjątkiem 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 doobliczenia 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 pkt 1 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 pkt1 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 dochodówosiągniętych 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 wydatkiponiesione 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) osiąganych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (ograniczony obowiązek podatkowy).

Za dochody (przychody) osiągane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uważa się m.in.: przychody z a) 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 stawkipodatku wynikającej zwłaściwej 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 wrozumieniu 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 oobrocie instrumentami finansowymi, na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub na terytorium państwa będącego stroną zawartej z Rzecząpospolitą 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 Rzecząpospolitą 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. przekracza kwotę 2000000 zł osoby prawne, jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej oraz osoby fizyczne będące przedsiębiorcami są obowiązane jako płatnicypobrać, 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 2000000 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 zastosowanie zwolnienia z tytułu wypłaty odsetek na rzecz podmiotu powiązanego kapitałowo z emitentem pod warunkiem jednakże uzyskania opinii o stosowaniu zwolnienia.

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, płatnikpobiera 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. podatkowi podlega sprzedaż praw majątkowych, w tym praw majątkowych inkorporowanych w obligacjach, zwyjątkiem 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 niepobrany 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 podatnikbył 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. 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. I) 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 do 70.000 Obligacji o wartości nominalnej 1.000 złotych, emitowanych w seriach, na warunkach określonych w niniejszym Prospekcie oraz Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.

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

- oznaczenie serii,
- liczba oferowanych Obligacji,
- wartość nominalna,
- łączna wartość nominalna Obligacji,
- minimalna wielkość zapisu,
- miejsca przyjmowania zapisów,
- termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów,
- termin zakończenia przyjmowania zapisów,
- przewidywany termin przydziału,
- przewidywany Dzień Emisji,
- przewidywany termin podania wyników Oferty do publicznej wiadomości,
- przewidywany termin dopuszczenia Obligacji do obrotu.

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

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

Poszczególne serie Obligacji w ramach Programu emitowane będą na podstawie uchwały Zarządu Spółki z dnia 24 czerwca 2021 roku w sprawie Pierwszego 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), w terminie umożliwiającym inwestorom zapoznanie się z ich treścią, nie później jednak niż przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii.

Michael / Ström Dom Maklerski S.A. oraz inne podmioty biorące udział w oferowaniu Obligacji 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 znajdą 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;

d) w przypadku, gdy obligacje znajdą się w negatywnej grupie docelowej konkretnego klienta, oferowanie obligacji temu klientowi będzie niedozwolone, z wyjątkiem sytuacji, w której nabycie lub objęcie nastąpi wyłącznie z inicjatywy klienta.

Firma Inwestycyjna może utworzyć konsorcjum dystrybucyjne.

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) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej (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) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy inwestycyjnej (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) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej (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) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej (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) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej (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

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

Oferta obowiązuje jedynie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

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

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

W sytuacji, gdy inwestor nie wskaże w formularzu zapisu na Obligacje danej serii pełnego numeru Rachunku Papierów Wartościowych lub właściwego Rachunku Zbiorczego do deponowania oraz dokładnej nazwy podmiotu prowadzącego ten Rachunek na potrzeby rozliczenia płatności, Obligacje zostaną zapisane w Rejestrze Sponsora Emisji.

Emitent w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji określi rodzaj Inwestorów, do których kierowana będzie Oferta.

Zapisy składane przez Inwestorów Instytucjonalnych przyjmowane będą przez Firmę Inwestycyjną, o ile na rzecz danego Inwestora Instytucjonalnego Firma Inwestycyjna świadczy usługi w zakresie przyjmowania i przekazywania zleceń. Jeżeli Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii Obligacji udostępnione do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji nie zawierają odmiennych postanowień, zapisy składane przez Inwestorów Instytucjonalnych będących członkami konsorcjum dystrybucyjnego lub podmiotami z grupy kapitałowej, do której należy dany członek konsorcjum dystrybucyjnego, mogą być przyjmowane także przez danego członka konsorcjum dystrybucyjnego.

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

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

Zarządzający pakietem papierów wartościowych na zlecenie osób, których rachunkami zarządzają i na rzecz których zamierzają nabyć Obligacje, składają odrębne zapisy na rzecz każdej z osób, dla których zamierzają nabyć Obligacje.

Zapis może zostać złożony przez Inwestora, działającego osobiście (w przypadku inwestorów nie będących osobami fizycznymi – działających przez osoby uprawnione do ich reprezentacji) lub przez pełnomocnika. W przypadku składania zapisu przez pełnomocnika z treści pełnomocnictwa winno wynikać wyraźne umocowanie do dokonania takiej czynności.

W celu uzyskania informacji na temat szczegółowych zasad składania zapisów, w szczególności na temat: (i) warunków wymaganych przy składaniu zapisów przez przedstawicieli ustawowych, pełnomocników lub inne osoby działające w imieniu Inwestorów oraz (ii) możliwości składania zapisów w innej formie niż pisemna, potencjalni Inwestorzy powinni skontaktować się z Firmą Inwestycyjną lub innym podmiotem biorącym udział w Ofercie, w którym zamierzają złożyć zapis.

Zapisy składane przez Inwestorów Indywidualnych przyjmowane będą w punktach obsługi klienta („**POK**") Firmy Inwestycyjnej lub innych niż Firma Inwestycyjna podmiotów biorących udział w Ofercie wchodzących w skład konsorcjum dystrybucyjnego. Szczegółowa lista firm inwestycyjnych oraz POK-ów, w których przyjmowane będą zapisy, zostanie podana do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii na stronie internetowej Emitenta (www[.]marvipol[.]pl) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej (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 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.

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.

Jeżeli łączna liczba Obligacji, na jakie Inwestorzy złożą zapisy w ramach danej serii Obligacji, będzie większa od maksymalnej liczby Obligacji proponowanych do nabycia, zapisy Inwestorów będą podlegać redukcji na zasadach wskazanych w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.

Zasadniczo, w przypadku Inwestorów Indywidualnych, Obligacje przydzielone zostaną przez Emitenta w liczbie zgodnej ze złożonymi zapisami. W przypadku, gdy liczba Obligacji, na które zostaną złożone zapisy, przekroczy liczbę Obligacji oferowanych Inwestorom Indywidualnym w ramach danej serii, Emitent przydzieli Obligacje zgodnie z jedną z poniższych zasad:

- zasadą proporcjonalnej redukcji zapisów, albo
- zasadą kolejności zapisów, albo
- zasadą preferencyjnej alokacji.

Zasada redukcji zapisów na obligacje oferowane Inwestorom Indywidualnym zostanie wskazana w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji. Zapis opiewający na liczbę Obligacji danej serii większą niż maksymalna wielkość zapisu jest ważny w liczbie równej maksymalnej wielkości zapisu.

Zgodnie z zasadą preferencyjnej alokacji, Inwestorom Indywidualnym, którzy złożą zapisy w terminie 5 dni od daty rozpoczęcia przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii, zostaną przydzielone Obligacje danej serii w liczbie wynikającej ze złożonych zapisów, pod warunkiem że w tym okresie nie zostanie wyczerpana maksymalna liczba Obligacji oferowanych w danej serii (zapisy złożone powyżej 5 dni od daty rozpoczęcia przyjmowania zapisów podlegają proporcjonalnej redukcji). W przypadku niespełnienia się warunku, o którym mowa w zdaniu poprzednim, wszystkie zapisy złożone w okresie przyjmowania zapisów będą podlegały proporcjonalnej redukcji.

Ułamkowe części Obligacji nie będą przydzielane. Liczba przydzielanych w wyniku redukcji Obligacji danej serii będzie zaokrąglana w dół do liczby całkowitej, a pozostające po dokonaniu redukcji pojedyncze Obligacje danej serii zostaną przydzielone kolejno tym inwestorom, których zapisy zostały objęte redukcją i którzy złożyli zapisy na kolejno największe liczby Obligacji danej serii.

Zwraca się uwagę, iż w szczególnych okolicznościach jak, przykładowo, duża redukcja zapisów i niewielki zapis na Obligacje danej serii, złożony przez inwestora, powodujący, iż liczba Obligacji wynikająca z alokacji będzie mniejsza niż jedna Obligacja danej serii, będzie to oznaczać nieprzydzielenie ani jednej Obligacji danej serii takiemu inwestorowi.

W przypadku, gdy liczba Obligacji, na które zostaną złożone zapisy, przekroczy liczbę Obligacji oferowanych Inwestorom Instytucjonalnym, w ramach danej serii, Emitent dokonana uznaniowego przydziału, w oparciu o rekomendację Firmy Inwestycyjnej. Przydzielenie inwestorowi Obligacji danej serii w mniejszej liczbie niż liczba Obligacji danej serii, na którą złożył zapis, nie daje podstaw do odstąpienia od zapisu.

Przydzielenie Obligacji w mniejszej liczbie niż deklarowana w zapisie nie daje podstaw do odstąpienia od zapisu.

W przypadku nieprzydzielenia inwestorowi całości lub części Obligacji danej serii, na które złożył zapis na skutek redukcji zapisów, złożenia przez Inwestora nieważnego zapisu lub niedojścia emisji danej serii Obligacji do skutku, wpłacona przez inwestora kwota zostanie mu zwrócona w sposób określony w formularzu zapisu w terminie do 14 dni bez żadnych odsetek lub odszkodowań.

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 Obligacja 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 opłacenie 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. W przypadku złożenia zapisu za pośrednictwem podmiotu uczestniczącego w Ofercie, który nie prowadzi rachunku papierów wartościowych na rzecz Inwestora, wymagana wpłata na Obligacje objęte zapisem musi zostać dokonana wyłącznie w formie przelewów w złotych na wydzielony rachunek bankowy prowadzony przez podmiot uczestniczący w Ofercie za pośrednictwem którego zapis jest składany. Wpłat można dokonywać przelewem, który powinien zawierać adnotację: "Imię i nazwisko (Nazwa), PESEL (REGON albo nr KRS), adnotacja „wpłata na obligacje serii….. 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 powinien być opłacony albo w pełnej wysokości wynikającej z iloczynu liczby Obligacji, określonej w informacji o wstępnej alokacji przekazanej Inwestorowi Instytucjonalnemu przez Firmę Inwestycyjną i Ceny Emisyjnej, poprzez (i) złożenie prawidłowych zleceń rozrachunku przez będącego uczestnikiem bezpośrednim KDPW Inwestora Instytucjonalnego lub podmiot prowadzący jego Rachunek, oraz (ii) udostępnienie środków niezbędnych do rozliczenia i rozrachunku przez KDPW (na zasadzie delivery versus payment) nabycia przez Inwestora Instytucjonalnego Obligacji w liczbie określonej w informacji o przydziale doręczonej Inwestorowi Instytucjonalnemu przez Firmę Inwestycyjną w imieniu Emitenta albo najpóźniej w chwili składania zapisu na Obligacje danej serii, w pełnej wysokości wynikającej z iloczynu liczby Obligacji danej serii objętych zapisem i Ceny Emisyjnej, powiększonej o ewentualną prowizję maklerską podmiotu, za pośrednictwem którego składany jest zapis.

Wpłata Inwestora Indywidualnego w niepełnej wysokości oznacza, iż zapis jest ważny, z zastrzeżeniem, że w trakcie dokonywania przydziału Obligacji danej serii, podstawą do przydziału będzie liczba Obligacji, za które została dokonana pełna wpłata. Brak wpłat na Obligacje danej serii w wyżej określonym terminie powoduje nieważność całego zapisu.

Za okres pomiędzy wpłatą na Obligacje a 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 na zasadzie delivery versus payment). Rejestracja Obligacji zgodnie z § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW będzie mogła zostać zastosowana pod warunkiem uprzedniego podjęcia przez GPW stosownej uchwały w sprawie dopuszczenia Obligacji danej serii do obrotu na Rynku Regulowanym, albo
- zapisania w Ewidencji, w wyniku czego Agent Emisji będzie zobowiązany w terminie 2 Dni Roboczych od dnia utworzenia Ewidencji do dokonania rejestracji Obligacji w Depozycie.

Emitent w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji określi tryb w jakim będą rejestrowane Obligacje.

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) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej (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 Rzeczpospolitej 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) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej (www[.]michaelstrom[.]pl) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

Inwestorzy będą zawiadamiani o liczbie przydzielonych Obligacji danej serii zgodnie z wewnętrznymi regulacjami podmiotu przyjmującego zapis, z tym że Inwestorzy Instytucjonalni zostaną zawiadomieni o liczbie Obligacji wstępnie im przydzielonych, w celu umożliwienia opłacenia zapisu, jeżeli rozliczenie i rozrachunek dokonywany jest przez KDPW(na zasadzie delivery versus payment).

Rozpoczęcie obrotu Obligacjami danej serii na Rynku Regulowanym nie jest uzależnione od poinformowania Inwestorów o liczbie przydzielonych Obligacji

Nierezydenci zamierzający złożyć zapis na Obligacje winni zapoznać się z odpowiednimi przepisami kraju pochodzenia oraz Prawa Dewizowego.

Nierezydenci zamierzający złożyć zapis na Obligacje powinni zapoznać się z odpowiednimi przepisami kraju swego pochodzenia.

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) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej (www[.]michaelstrom[.]pl) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

Inwestorzy będą zawiadamiani o liczbie przydzielonych Obligacji danej serii zgodnie z wewnętrznymi regulacjami podmiotu przyjmującego zapis, z tym że Inwestorzy Instytucjonalni zostaną zawiadomieni o liczbie Obligacji wstępnie im przydzielonych, w celu umożliwienia opłacenia zapisu, jeżeli rozliczenie i rozrachunek dokonywany jest przez KDPW(na zasadzie *delivery versus payment*).

Rozpoczęcie obrotu Obligacjami danej serii na Rynku Regulowanym nie jest uzależnione od poinformowania Inwestorów o liczbie przydzielonych Obligacji

5.3. CENA

Cena Emisyjna jednej Obligacji danej Serii zostanie określona w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji i podana do publicznej wiadomości wraz z Ostatecznymi Warunkami Oferty danej Serii. 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 rosnąć w kolejnych dniach przyjmowania zapisów zgodnie z tabelą wskazaną w Ostatecznych Warunkach Oferty).

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) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej (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. 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 70 mln złotych, całkowity koszt prowizji za plasowanie maksymalnie może wynieść około 2,24 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 aty sfinalizowania umowy o gwarantowanie emisj, 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.

Jeśli emisja Obligacji poszczególnej serii dojdzie do skutku na poziomie zapewniającym spełnienie warunków dopuszczenia Obligacji na rynek regulowany, Emitent zamierza wystąpić do organizatora obrotu z wnioskiem o wyrażenie zgody na dopuszczenie, oraz z wnioskiem o wyrażenie zgody na wprowadzenie Obligacji danej serii do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW w ramach systemu Catalyst.

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 Obligacje 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

Na dzień zatwierdzenia Prospektu, żadne emisje obligacji wyemitowanych przez Emitenta nie zostały dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym.

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
MVP0622	PLMRVDV00029	W	1319	13.190.000 zł	27.06.2022 r.
MVP1222	PLMRVDV00037	Y	3.000	30.000.000 zł	12.12.2022 r.
MVP0223	PLO229500015 (obligacje asymilowane pod jednym kodem KDPW)	Z, AA, AB	37.008	37.008.000 zł	11.02.2023 r.
MVP0524	PLO229500049	AC	78.000	78.000.000 zł	10.05.2024 r.
MVP1024	PLO229500056	AD	116.000	116.000.000 zł	21.10.2024 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.

Michael / Ström Dom Maklerski S.A. zawarł również umowę z Giełdą Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. o pełnienie funkcji animatora rynku dla Obligacji Emitenta zgodnie z zasadami określonymi Regulaminem GPW

6.4. CENA EMISYJNA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Cena emisyjna jednej Obligacji emitowanych w ramach II 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 BDO Legal Łatała i Wspólnicy Sp. k. z siedzibą w Krakowie (adres: 30-102 Kraków, ul. Morawskiego 5), 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 przejrzane przez uprawnionych biegłych rewidentów.

7.3. RATINGI KREDYTOWE, KTÓRE PRZYZNANO PAPIEROM WARTOŚCIOWYM NA WNIOSEK EMITENTA LUB PRZY PRZYZNAWANIU KTÓRYCH EMITENT WSPÓŁPRACOWAŁ. KRÓTKIE OBJAŚNIENIE ZNACZENIA RATINGÓW, JEŻELI ZOSTAŁO TO UPRZEDNIO OPUBLIKOWANE PRZEZ PODMIOT PRZYZNAJĄCY 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	alternatywy system obrotu w rozumieniu Ustawy o Obrocie, tj. prowadzony poza rynkiem regulowanym wielostronny system kojarzący oferty kupna i sprzedaży instrumentów finansowych w taki sposób, że do zawarcia transakcji dochodzi w ramach tego systemu, zgodnie z określonymi zasadami oraz w sposób niemający charakteru uznaniowego
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. [___]
Depozytariusz	podmiot prowadzący Rachunek Obligacji
Doradca Prawny	BDO 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	piąty Dzień Roboczy przed danym Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem: (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta oraz (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta
Dzień Wcześniejszego Wykupu	dzień, o którym mowa w 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 Podmioty z Grupy Emitenta
GUS	Główny Urząd Statystyczny
Inwestor	Podmiot (osoba fizyczna, prawa lub jednostka nieposiadająca osobowości prawnej) zainteresowany nabyciem Obligacji, będący Inwestorem Indywidualnym lub Inwestorem Instytucjonalnym

Inwestor Indywidualny	podmiot zainteresowany nabyciem Obligacji nie będący Inwestorem Instytucjonalnym
Inwestor Instytucjonalny	podmiot, o którym mowa w art. 3 pkt 39b lit. a) – m) Ustawy o Obrocie
K.c., Kodeks cywilny	Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (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 **Błąd! Nie można odnaleźć źródła odwołania.** 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	jednostka z Grupy Emitenta za wyjątkiem Emitenta
Podmioty z Grupy Emitenta	podmioty zależne od Emitenta lub współkontrolowane przez Emitenta, w rozumieniu przepisów MSR i MSSF, w stosunku do których istnieje obowiązek konsolidacji sprawozdania finansowego na podstawie Ustawy o Rachunkowości (przy czym zwolnienie z obowiązku konsolidacji nie powoduje wyłączenia danego podmiotu z definicji „Podmioty z Grupy Emitenta") i opisane w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub które zostaną opisane w najbliższym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta, z wyłączeniem Emitenta
Podstawowe Warunki Emisji	warunki emisji obligacji zawarte w Załączniku nr 3 do Prospektu
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 24 czerwca 2021 r. w sprawie pierwszego 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 70.000.000, PLN
Prospekt	niniejszy prospekt podstawowy sporządzony przez Emitenta i zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w związku z ofertami publicznymi Obligacji w ramach Programu Emisji
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	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 11.2 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 każde oprocentowane (dyskontowe) zobowiązanie w szczególności wynikające z umowy pożyczki, kredytu, wystawienia weksla, emisji obligacji lub innych papierów dłużnych oraz zobowiązań do zapłaty wynikających z udzielonego poręczenia, gwarancji lub przystąpienia do długu z wyłączeniem (i) weksli wystawianych na zabezpieczenie wykonania zobowiązań Emitenta lub Podmiotów z Grupy Emitenta, (ii) gwarancji oraz poręczeń udzielanych w związku z prowadzeniem Podstawowej Działalności Gospodarczej przez Emitenta lub Podmioty z Grupy Emitenta, w tym gwarancji i poręczeń udzielanych przez Emitenta lub Podmioty z Grupy Emitenta za zobowiązania Emitenta lub Podmiotów z Grupy (iii) zobowiązań Emitenta lub Podmiotów z Grupy Emitenta wobec ich udziałowców, komandytariuszy, komplementariuszy, akcjonariuszy oraz podmiotów powiązanych nie należących do Grupy Emitenta
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 skonsolidowanych danych finansowych Grupy Kapitałowej Emitenta za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r., które zostały przekazane do publicznej wiadomości w dniu 27 marca 2020 roku i są dostępne na stronie internetowej Emitenta:

https://www[.]marvipol[.]pl/relacje/wp-content/uploads/2020/03/GKMarDevSA_skonsolidowany_RR-2019_20200327[.]zip

2) Do sprawozdania z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Emitenta za 2019 rok, które dostępne jest na stronie internetowej Emitenta:

https://www[.]marvipol[.]pl/relacje/wp-content/uploads/2020/03/GKMarDevSA_skonsolidowany_RR-2019_20200327[.]zip

3) Do skonsolidowanych danych finansowych Grupy Kapitałowej Emitenta za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r., które zostały przekazane do publicznej wiadomości w dniu 22 marca 2021 roku i są dostępne na stronie internetowej Emitenta:

https://www[.]marvipol[.]pl/relacje/wp-content/uploads/2021/03/MVP-S.A.-Raport-finansowy-Konso-FY-2020_16.01[.]pdf

4) Do sprawozdania z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Emitenta za 2020 rok, które dostępne jest na stronie internetowej Emitenta:

https://www[.]marvipol[.]pl/relacje/wp-content/uploads/2021/03/MD_SRR_2020_kor[.]zip

5) Do skonsolidowanych danych śródrocznych Grupy Kapitałowej Emitenta za okres od 1 stycznia do 30 czerwiec 2021 r., które zostały przekazane do publicznej wiadomości w dniu 27 sierpnia 2021 roku i są dostępne na stronie internetowej Emitenta:

https://www[.]marvipol[.]pl/relacje/wp-content/uploads/2021/08/MVP-S.A.-Raport-finansowy-H1-2021-final[.]pdf

6) Do raportu z przeglądu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Emitenta za pierwszą połowę 2021 rok, które dostępne jest na Stronie Internetowej Emitenta jako część raportu półrocznego Grupy:

https://www[.]marvipol[.]pl/relacje/wp-content/uploads/2021/08/MVP-S.A.-Raport-finansowy-H1-2021-final[.]pdf

ZAŁĄCZNIKI

1. ZAŁĄCZNIK. STATUT EMITENTA

S T A T U T

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 siedziba 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 niemieszkalnych;*

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, cieplnych, 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, funduszów 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 funduszów 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 funduszów 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 ochraniarska, 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 sprzątanie budynków i obiektów przemysłowych;*

169) *81.22.Z – Specjalistyczne sprzątanie budynków i obiektów przemysłowych;*

170) *81.29.Z – Pozostałe sprzątanie;*

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 pielęgniarską;*

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 począwszy 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 począwszy 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

docelowy, 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 powierzania 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 uchwala 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 każdoczasowej 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 sześcioosobowej 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 uchwala 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 zrzekłyby się swoich 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 przepisanym 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 podejmowania 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 uchwala 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 jakikolwiek 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 Zarządu. Spółka dokonuje zmiany biegłego rewidenta nie rzadziej niż raz na 5 lat. 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 wymaganą 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 24 czerwca 2021 r.
w sprawie Pierwszego Programu Emisji Obligacji Publicznych

Zarząd Spółki Marvipol Development S.A. z siedzibą w Warszawie ("**Spółka**"), postanawia, co następuje.

1. Ustala się pierwszy 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) łącznie zostaną wyemitowane Obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 70.000.000,00 złotych;
   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 dniem jej podjęcia.

3. ZAŁĄCZNIK. FORMULARZ PODSTAWOWYCH WARUNKÓW EMISJI

1. PODSTAWOWE WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

PODSTAWOWE WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

Niniejszy dokument („**Podstawowe Warunki Emisji**") określa podstawowe warunki emisji, w tym prawa i obowiązki Spółki 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 (**„Emitent", „Spółka"**) w jednej lub większej liczbie serii w ramach Publicznego Programu Emisji Obligacji do maksymalnej łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji 70.000.000 PLN **(„Program" lub „Program Emisji"),** na podstawie Uchwały o Programie oraz decyzji emisyjnych Emitenta zatwierdzających emisje poszczególnych serii Obligacji.

Szczegółowe warunki emisji Obligacji danej serii określone są w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii. Podstawowe Warunki Emisji oraz Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii stanowią łącznie warunki emisji danej serii Obligacji w rozumieniu art. 5 ust. 2 Ustawy o Obligacjach („Warunki Emisji").

Niniejsze Podstawowe Warunki Emisji powinny być czytane łącznie z Ostatecznymi Warunkami Emisji Danej Serii oraz wszelkimi suplementami i Komunikatami aktualizującymi do Prospektu.

1. DEFINICJE I INTERPRETACJA

1.1 DEFINICJE

W niniejszych Warunkach Emisji, poniższe terminy będą miały następujące znaczenie:

„Agent Emisji" oznacza agenta emisji, w rozumieniu art. 7a Ustawy o obrocie, przy czym funkcja ta w odniesieniu do Obligacji została powierzona Firmie Inwestycyjnej;

„**Agent Dokumentacyjny**" oznacza Firmę Inwestycyjną.

„**Agent Kalkulacyjny**" oznacza Firmę Inwestycyjną

„**Agent Techniczny**" oznacza podmiot dokonujący rejestracji Obligacji poprzez konto pośrednika technicznego w rozumieniu Regulacji KDPW, przy czym funkcję Agenta Technicznego pełnić będzie Firma Inwestycyjna;

„**Brak Zezwolenia WIBOR**" oznacza, że administrator WIBOR nie otrzymał lub zostało mu cofnięte lub zawieszone zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania WIBOR, wskutek czego banki w Polsce nie mogą stosować WIBOR.

„**Cena Emisyjna**" oznacza cenę nabycia jednej Obligacji danej serii określaną w Ostatecznych Warunkach Danej Serii Obligacji;

„**Certyfikat Rezydencji**" oznacza certyfikat rezydencji, o którym mowa w art. 26 ust. 1 Ustawy o PDOP lub art. 29 ust. 2 Ustawy o PDOF.

„**Data 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.

„**Data Obliczenia**" ma znaczenie nadane w punkcie 11.2 Podstawowych Warunków Emisji.

„**Data Płatności Kwoty do Zapłaty**" oznacza dzień, w którym ma nastąpić płatność Kwoty do Zapłaty zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji.

„**Data Płatności Odsetek**" oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu.

„**Data Ustalenia Praw**" oznacza piąty Dzień Roboczy przed danym Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem: (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta oraz (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta.

„**Data Ustalenia Stopy Procentowej**" z zastrzeżeniem punktu 3.4(n) Podstawowych Warunków Emisji oznacza dzień przypadający na 4 Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Procentowa.

„**Data Wcześniejszego Wykupu**" oznacza dzień, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Datą Wykupu, zgodnie z postanowieniami Podstawowych Warunków Emisji.

„**Data Wykupu**" oznacza dzień wykupu danej Serii Obligacji określany w Ostatecznych Warunkach Danej Serii Obligacji.

„**Depozyt**" oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;

„**Dokumenty Programu**" oznacza Prospekt, suplementy, komunikaty aktualizacyjne, Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii, Świadectwo Zgodności oraz w przypadku Obligacji notowanych na ASO – notę informacyjną, oraz każdy inny dokument określony przez Zgromadzenie Obligatariuszy i Emitenta jako Dokument Programu.

„**Dozwolona Gwarancja lub Poręczenie**" oznacza gwarancję lub poręczenie udzielone:

na zabezpieczenie finansowania uzyskanego w celu całkowitej spłaty Obligacji emitowanych na podstawie niniejszych Podstawowych Warunków Emisji;

na rzecz Podmiotu Zależnego lub Podmiotu Powiązanego, odpowiednio przez Emitenta, Podmiot Zależny lub Podmiot Powiązany; lub

w związku z transakcjami zbycia przez Emitenta lub Podmiot Zależny nieruchomości gruntowych lub lokalowych (*asset deal*) lub 100% udziałów w spółce z Grupy Kapitałowej 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.

„**Dozwolone Rozporządzenie**" oznacza rozporządzenie:

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;

dokonywane w ramach Grupy Kapitałowej Emitenta oraz Podmiotów Powiązanych;

związane z przedmiotem działalności Emitenta wynikającym z wyciągu z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego dla Emitenta lub w statucie Emitenta;

inne niż wskazane w punktach od 0 do 0 powyżej, gdzie wartość księgowa składników majątkowych będących przedmiotem rozporządzenia nie przekracza 1.000.000 PLN w roku kalendarzowym, proporcjonalnie do okresu zapadalności Obligacji.

„**Dozwolone Zabezpieczenie**" oznacza Zabezpieczenie:

ustanowione z mocy prawa;

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 określoną w statucie czy umowie spółki Emitenta, Podmiotu Zależnego lub Podmiotu Powiązanego, według stanu na Dzień Emisji;

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 zaciąganym 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;

ustanowione w celu refinansowania Obligacji lub innych obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji;

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);

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 Kapitałowej 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;

inne niż wskazane w punktach od 0 do 0 powyżej, gdzie wartość księgowa składników majątkowych będących przedmiotem zabezpieczenia nie przekracza 1.000.000 PLN w roku kalendarzowym, proporcjonalnie do okresu zapadalności Obligacji.

„**Dzień Przekazania Świadectwa Zgodności**" oznacza Dzień Roboczy, w którym Emitent dokonał przekazania Obligatariuszom Świadectwa Zgodności zgodnie z postanowieniami punktu 11.1. (d) Podstawowych Warunków Emisji.

„**Dzień Roboczy**" oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela lub dzień ustawowo wolny od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną, umożliwiającą podejmowanie czynności związanych z przenoszeniem Obligacji i rozliczeniem płatności świadczeń z tytułu Obligacji.

„Ewidencja" oznacza ewidencję osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie;

„Firma Inwestycyjna" oznacza podmiot świadczący na rzecz Emitenta usługę oferowania zgodnie z Ustawą o Obrocie, tj. Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie;

„**GPW**" oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

„**Grupa Kapitałowa**" oznacza Emitenta oraz Podmioty Zależne.

„**Istotny Podmiot Zależny**" oznacza Podmiot Zależny, którego przychody przewyższają 5% skonsolidowanych przychodów Grupy Kapitałowej Emitenta lub którego aktywa przewyższają 5% skonsolidowanych aktywów Grupy Kapitałowej Emitenta, wskazanych w ostatnim opublikowanym zaudytowanym skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy Kapitałowej Emitenta.

„**Kapitały Własne**" ma znaczenie nadane w punkcie 11.2. Podstawowych Warunków Emisji.

„**KDPW**" oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.

„**Korekta**" oznacza określone zgodnie z punktem 3.4(k) Podstawowych Warunków Emisji wartość lub działanie, które jest stosowane aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym;

„**Kwota do Zapłaty**" oznacza kwotę równą wartości Należności Głównej, Kwoty Odsetek, którą Emitent jest zobowiązany zapłacić Obligatariuszowi zgodnie z Podstawowymi Warunkami Emisji.

„**Kwota Odsetek**" oznacza kwotę odsetek należną Obligatariuszowi z tytułu posiadanych przez niego Obligacji.

„**Marża**" oznacza wartość procentową określoną przez Emitenta w Ostatecznych Warunkach Danej Serii, służącą do ustalenia Stopy Procentowej Obligacji danej serii o oprocentowaniu zmiennym.

„**Materiały Przechowywane**" oznacza dokumenty, informacje i komunikaty publikowane w wykonaniu Ustawy o Obligacjach na Stronie Internetowej Emitenta w związku z Obligacjami.

„**Należność Główna**" oznacza w odniesieniu do jednej Obligacji kwotę odpowiadającą jej wartości nominalnej w danym czasie.

„**Nowe Obligacje**" ma znaczenie nadane w punkcie 6.2 Podstawowych Warunków Emisji.

„**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 w obrotu na rynku regulowanym, wraz z suplementami i komunikatami aktualizującymi;

„**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.

„**Obligatariusz Rolujący**" ma znaczenie nadane w punkcie 6.2 Podstawowych Warunków Emisji.

„**Ogłoszenie Końca Publikacji**" oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że WIBOR przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następca, który będzie nadal obliczał lub publikował WIBOR

„**Ogłoszenie o Zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy**" oznacza ogłoszenie o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy, o którym mowa w 12.2(d) niniejszych Podstawowych Warunków Emisji.

„**Okres Odsetkowy**" oznacza okres od Daty Emisji (włącznie) do pierwszej Daty Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) oraz każdy następny okres trwający od poprzedniej Daty Płatności Odsetek (włącznie) do następnej Daty Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia), z zastrzeżeniem, że ostatni Okres Odsetkowy może się okazać krótszy ze względu na dokonanie wcześniejszego wykupu Obligacji zgodnie z postanowieniami Podstawowych Warunków Emisji.

„**Opcja Emitenta Wcześniejszego Wykupu**" oznacza prawo Emitenta do dokonania wykupu Obligacji przed Datą Wykupu, na zasadach określonych w punkcie 6.3. (*Wcześniejszy Wykup Obligacji przez Emitenta (Opcja Call)*) Podstawowych Warunków Emisji.

„**Opcja Emitenta Wcześniejszego Wykupu (WIBOR)**" oznacza prawo Emitenta do dokonania wykupu Obligacji przed Datą Wykupu, na zasadach określonych w punkcie 6.4. (*Wcześniejszy Wykup Obligacji przez Emitenta (WIBOR)*) Podstawowych Warunków Emisji.

„**Opcja Wcześniejszego Wykupu**" ma znaczenie nadane w punkcie 7.1.(b) Podstawowych Warunkach Emisji.

„**Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii**" oznacza ostateczne warunki emisji danej serii Obligacji ustalone przez Emitenta, w formie zgodnej ze wzorem stanowiącym Załącznik nr 4 do Prospektu;

„**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.

„**PLN**" oznacza złoty polski.

„**Podatek Dochodowy**" oznacza (i) zryczałtowany podatek dochodowy od osób prawnych w rozumieniu Ustawy o PDOP lub innego aktu prawnego, który tę ustawę zastąpi oraz (ii) zryczałtowany podatek dochodowy od osób fizycznych w rozumieniu Ustawy o PDOF lub innego aktu prawnego, który tę ustawę zastąpi.

„**Podmiot 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.

„**Podmiot Prowadzący Rachunek**" oznacza podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy, na którym zarejestrowane są Obligacje.

„**Podmiot Wyznaczający**" oznacza Komisję Nadzoru Finansowego, Narodowy Bank Polski, administratora WIBOR lub organizację branżową, którą wskazała Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR;

„**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.

„**Podstawa Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu**" oznacza każde ze zdarzeń wskazanych w punkcie 9. (*Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu*).

„**Postanowienia Kwalifikowane**" oznacza postanowienia kwalifikowane Podstawowych Warunków Emisji w rozumieniu art. 49 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.

„**Prawo Restrukturyzacyjne**" oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 8142020 r. poz. 814, z późniejszymi zmianami).

„**Prawo Upadłościowe**" oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 roku prawo upadłościowe (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 1228, z późniejszymi zmianami).

„**Premia**" oznacza premię z tytułu realizacji Opcji Emitenta Wcześniejszego Wykupu, określaną w Ostatecznych Warunkach Danej Serii Obligacji.

„**Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania**" oznacza każde ze zdarzeń wskazanych w punkcie 8. (*Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania*).

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

„**Rachunek Zbiorczy**" oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie.

„**Rozporządzenie Prospektowe**" oznacza rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 roku w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE;

„Rynek Regulowany" oznacza rynek regulowany prowadzony przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. lub jej następców prawnych.

„**Seria**" oznacza serię obligacji wyemitowanych na podstawie Warunków Emisji o numerze wskazanym w Ostatecznych Warunkach Emisji.

„**Skorygowana Łączna Wartość Nominalna Obligacji**" ma znaczenie przypisane w art. 50 ust. 1 pkt. 2 Ustawy o Obligacjach.

„**Stopa Bazowa**" oznacza stopę bazową ustaloną zgodnie z punktem 3.4. (*Ustalenie Stopy Procentowej*).

„**Stopa Procentowa**" oznacza dla Obligacji o stałym oprocentowaniu wartość wyrażoną w procentach, a dla Obligacji o zmiennym Oprocentowaniu oznacza Stopę Bazową powiększoną o Marżę, na podstawie której następuje obliczenie wysokości Odsetek, zgodnie z punktem 3.4 (*Ustalenie Stopy Procentowej*), niniejszych Podstawowych Warunków Emisji;

„**Strona Internetowa Emitenta**" oznacza stronę internetową Emitenta znajdującą się pod adresem www[.]marvipol[.]pl lub każdą inną stronę internetową, która ją zastąpi w przypadku zaprzestania funkcjonowania.

„**Szczegółowe Zasady Działania KDPW**" oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;

„**Świadectwo Zgodności**" oznacza dokument określający Wskaźnik Dźwigni Finansowej sporządzony zasadniczo zgodnie ze wzorem stanowiącym Załącznik 1 (*Wzór Świadectwa Zgodności*) do Podstawowych Warunków Emisji, przygotowany i podpisany przez Emitenta.

„Uchwała o Programie" uchwała zarządu Emitenta z dnia 24 czerwca 2021 r. w sprawie: emisji obligacji na okaziciela emitowanych w ramach programu emisji obligacji, w którym łączna kwota nominalna emitowanych obligacji nie przekroczy 70.000.000,00 PLN;

„**Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy**" oznacza uchwałę Zgromadzenia Obligatariuszy ważnie podjętą zgodnie z Warunkami Emisji i Ustawą o Obligacjach.

„**Uprawnieni Obligatariusze**" oznacza Obligatariuszy reprezentujących co najmniej 1/10 Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji.

„**Ustawa o Obrocie**" oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jednolity: Dz.U. z 2021 r., poz. 328, z późniejszymi zmianami).

„**Ustawa o PDOF**" oznacza ustawę z dnia 26 lipca 1991 roku o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r., poz. 1426, z późniejszymi zmianami).

„**Ustawa o PDOP**" oznacza ustawę z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r., poz. 1406, z późniejszymi zmianami).

„**Ustawa o Rachunkowości**" oznacza ustawę o rachunkowości z dnia 29 września 1994r. (tekst jednolity: Dz.U. z 2021, poz. 217, z późniejszymi zmianami).

„Warunki Emisji" oznacza dla Obligacji danej serii - Podstawowe Warunki Emisji oraz Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii;

"**WIBOR**" oznacza stawkę referencyjną WIBOR (administrowaną przez GPW Benchmark S.A. lub inny podmiot, który go w tej roli zastąpi), dla okresu (terminu) równego Właściwemu Depozytowi, dla którego jest ustalana, wyrażoną w procentach w skali roku.

"**Właściwy Depozyt**" oznacza termin (okres) dla depozytów wyrażonych w PLN, którego długość wskazana jest Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii;

"**Wskaźnik Alternatywny**" oznacza wskaźnik referencyjny ustalony zgodnie z pkt 3.4(i) – 3.4(o), który zastępuje WIBOR w sytuacjach opisanych w Podstawowych Warunkach Emisji;

„**Wskaźnik Dźwigni Finansowej**" ma znaczenie nadane w punkcie 11.2. Podstawowych Warunków Emisji.

„**Zabezpieczenie**" oznacza hipotekę, zastaw, zastaw rejestrowy, zastaw finansowy, przelew lub przewłaszczenie na zabezpieczenie albo zabezpieczenie lub dowolną inną umowę lub porozumienie wywierające podobny skutek lub ograniczającą prawo Emitenta do dysponowania danym aktywem. Określenie „Zabezpieczone" ma analogiczne znaczenie.

„**Zadłużenie Finansowe**" oznacza: (i) wartość bilansową zobowiązań do zapłaty lub zwrotu pieniędzy (w tym kwoty głównej i odsetek) wynikających z umowy pożyczki, kredytu, wystawienia weksli i z innych tytułów prawnych o podobnym charakterze ekonomicznym (przy czym wyłączeniu podlegają weksle stanowiące zabezpieczenie umowy pożyczki, kredytu i innych umów mających na celu pozyskanie finansowania), z leasingu 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 tytuły 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.

„**Zawiadomienie o Wcześniejszym Wykupie**" oznacza zawiadomienie o wcześniejszym wykupie Obligacji posiadanych przez Obligatariusza w związku z wystąpieniem Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu, złożone Emitentowi przez Obligatariusza zgodnie z punktem 7.4.(a) Podstawowych Warunków Emisji.

„**Zgromadzenie Obligatariuszy**" oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji niniejszej Serii, przeprowadzone zgodnie z zasadami zawartymi w Warunkach Emisji i Ustawie o Obligacjach.

„**Żądanie Zwołania ZO**" ma znaczenie nadane w punkcie 12.2. (b) Podstawowych Warunków Emisji.

1.2 Interpretacja

(a) W niniejszych Podstawowych Warunkach Emisji:

(i) odniesienia do punktu lub Załącznika stanowią odniesienia do punktu lub Załącznika Podstawowych Warunków Emisji;

(ii) wszelkie odniesienia do czasu stanowią odniesienia do czasu warszawskiego;

(iii) jeżeli z kontekstu nie wynika inaczej, odniesienia do liczby pojedynczej obejmują odniesienia do liczby mnogiej i odwrotnie.

(b) Zawarte w niniejszych Podstawowych Warunkach Emisji odniesienia do:

(i) jakiejkolwiek umowy lub dokumentu, obejmują odniesienia do jakiejkolwiek umowy lub dokumentu z późniejszymi zmianami, nowelizacjami lub uzupełnieniami; oraz

(ii) przepisu prawa, ustawy, rozporządzenia lub traktatu obejmują odniesienia do tego przepisu prawa, ustawy, rozporządzenia lub traktatu z późniejszymi zmianami, lub w przypadku ustawy, nowelizacjami (o ile ze zmienionych przepisów nie wynika inaczej).

(c) Tytuły oraz podtytuły użyte na początku niektórych punktów zostały podane wyłącznie dla ułatwienia odniesienia i nie mają wpływu na interpretację niniejszych Podstawowych Warunków Emisji.

2. WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

2.1 Każda Obligacja wyemitowana zgodnie z Warunkami Emisji jest papierem wartościowym emitowanym w serii zgodnie z art. 4 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, nieposiadającym formy dokumentu, na okaziciela. Obligacje zostaną, na zasadach opisanych w punkcie 18 (Notowanie Obligacji na Rynku Regulowanym), dopuszczone do notowań na Rynku Regulowanym, z zastrzeżeniem, że w przypadku, jeśli po zakończeniu przyjmowania zapisów nie zostaną spełnione warunki dopuszczenia Obligacji na Rynek Regulowany, Zarząd Spółki podejmie decyzję o zmianie rynku notowania Obligacji z Rynku Regulowanego prowadzonego przez GPW, na Alternatywny System Obrotu w ramach systemu Catalyst.

2.2 W każdej Obligacji Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty do Zapłaty, w sposób i w terminach określonych w Warunkach Emisji.

2.3 W ramach Serii Emitent emituje Obligacje w maksymalnej liczbie Obligacji proponowanych do nabycia w Serii i liczbie wskazanej w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.

2.4 Cel emisji zostanie wskazany w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.

2.5 Wartość nominalna i Cena Emisyjna jednej Obligacji zostaną określone w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.

2.6 Obligacje wyemitowane zgodnie z Warunkami Emisji są obligacjami niezabezpieczonymi.

2.7 Obligacje stanowią bezpośrednie, bezwarunkowe i niezabezpieczone zobowiązania Emitenta, są równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa) mają pierwszeństwo nie

niższe niż wszystkie pozostałe obecne lub przyszłe bezpośrednie, bezwarunkowe i niepodporządkowane zobowiązania Emitenta.

2.8 Obligacje emitowane są w Dacie Emisji.

2.9 Miejscem emisji Obligacji jest Warszawa.

2.10 Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii Obligacji mające zastosowanie do danej serii Obligacji zostaną każdorazowo ustalone przez Emitenta na podstawie uchwały zarządu o emisji danej serii Obligacji.

3. OPROCENTOWANIE

3.1 Płatność Kwoty 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.

3.2 Naliczanie odsetek

(a) Kwota Odsetek obliczana jest odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego.

(b) W przypadku, gdy Kwota Odsetek naliczana ma być za okres krótszy niż pełny Okres Odsetkowy, będzie ona obliczana w oparciu o rzeczywistą liczbę dni w okresie od poprzedniej Daty Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia), albo Daty Emisji (z wyłączeniem tego dnia) w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego, do dnia, w którym Obligacje zostaną wykupione (łącznie z tym dniem).

(c) W przypadku opóźnienia w zapłacie Kwoty do Zapłaty Obligatariuszowi będą przysługiwały odsetki ustawowe za opóźnienie od niezapłaconej Kwoty do Zapłaty, zgodnie z właściwymi przepisami.

3.3 Obliczenie Kwoty Odsetek

W Dniu Roboczym następującym po Dacie Ustalenia Stopy Procentowej Agent Kalkulacyjny obliczy Kwotę Odsetek za dany Okres Odsetkowy od każdej Obligacji według następującej formuły:

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

gdzie:

KO oznacza Kwotę Odsetek od każdej Obligacji za dany Okres Odsetkowy;

SP oznacza Stopę Procentową dla danego Okresu Odsetkowego ustaloną zgodnie z punktem 3.4 (Ustalenie Stopy Procentowej) Podstawowych Warunków Emisji;

WN oznacza Należność Główną każdej Obligacji;

LD oznacza liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym,

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

3.4 **Ustalenie Stopy Procentowej przypadku Obligacji o zmiennym oprocentowaniu będzie odbywać się na następujących warunkach**

(a) Stopą Procentową dla danego Okresu Odsetkowego będzie Stopa Bazowa (zdefiniowana poniżej) powiększona o:

(i) Marżę - w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego oraz Okresu Odsetkowego następującego po Dniu Przekazania Świadectwa Zgodności, gdzie wykazana w Świadectwie Zgodności wartość Wskaźnika Dźwigni Finansowej była nie wyższa niż 0,8; albo

(ii) sumę Marży oraz wartości 0,25% naliczanej w skali roku - w przypadku Okresu Odsetkowego następującego po Dniu Przekazania Świadectwa Zgodności, gdzie wykazana w Świadectwie Zgodności wartość Wskaźnika Dźwigni Finansowej była wyższa niż 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 Świadectwa Zgodności, gdzie wykazana w Świadectwie Zgodności wartość Wskaźnika Dźwigni Finansowej była wyższa niż 0,9.

(b) Niezależnie od przypadków powiększenia Marży, o których mowa w punktach 3.4(a)(i) – 3.4(a)(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 jakiekolwiek zdarzenie stanowiące Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania lub Podstawę Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu.

(c) Każda zmiana Stopy Procentowej, o której mowa w punktach od 3.4(a)(i) – 3.4(a)(iii) powyżej, będzie obowiązywała dla Okresów Odsetkowych przypadających bezpośrednio po jej ustaleniu zgodnie z punktem 3.4(a) powyżej, do czasu przekazania przez Emitenta kolejnego Świadectwa Zgodności zawierającego obliczenie Wskaźnika Dźwigni Finansowej i ustalenia na jego podstawie nowej wysokości Stopy Procentowej. Dla uniknięcia wątpliwości, Stopa Procentowa w kolejnym Okresie Odsetkowym może być niższa lub wyższa niż Stopa Procentowa w danym Okresie Odsetkowym, jeśli

Wskaźnik Dźwigni Finansowej wykazany w najnowszym przekazanym Świadectwie Zgodności ulegnie odpowiednio obniżeniu lub podwyższeniu.

(d) Każda zmiana Stopy Procentowej, o której mowa w punkcie 3.4(a)(iii) powyżej, będzie obowiązywała dla Okresów Odsetkowych przypadających bezpośrednio po jej ustaleniu zgodnie z punktem 3.4(a) powyżej, do czasu przekazania przez Emitenta kolejnego Świadectwa Zgodności, z którego wynikać będzie, że zdarzenie stanowiące Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania lub Podstawę Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu ustąpiło i oświadczenie Emitenta jest zgodne ze stanem faktycznym.

(e) Stopa Bazowa zostanie określona w Dacie Ustalenia Stopy Procentowej. Stopa Bazowa będzie równa stawce WIBOR dla Właściwego Depozytu publikowanej w Dacie Ustalenia Stopy Procentowej.

(f) Jeżeli Stopa Bazowa określona dla danego Okresu Odsetkowego będzie niższa niż zero, to do ustalenia wysokości Stopy Procentowej w tym Okresie Odsetkowym przyjmuje się, że Stopa Bazowa w tym Okresie Odsetkowym wynosi zero.

(g) 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 Stopa Bazowa zostanie ustalona jako Wskaźnik Alternatywny skorygowany o Korektę (jeśli będzie miała zastosowanie), w sposób opisany poniżej.

(h) Jeśli brak dostępności WIBOR będzie związany z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR, Wskaźnik Alternatywny trwale zastępuje WIBOR. W innym przypadku WIBOR jest ponownie stosowany dla ustalenia Stopy Bazowej od Daty Ustalenia Stopy Procentowej, w którym WIBOR będzie ponownie dostępny.

(i) Emitent ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod:

(i) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR Komisja Nadzoru Finansowego;

(ii) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Narodowy Bank Polski;

(iii) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR administrator WIBOR;

(iv) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR organizacja branżowa, którą wskazała Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR; albo

(v) Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna stosowana przez Narodowy Bank Polski.

(j) Emitent stosuje metody, o których mowa w punkcie 3.4(i) powyżej, w kolejności od punktu (i) do punktu (v). Kolejna metoda jest stosowana gdy poprzednia metoda nie da rezultatu do Daty Ustalenia Stopy Procentowej włącznie z tym dniem (w przypadku gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).

(k) 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;

(ii) raz ustalona Korekta jest stosowana przez cały czas stosowania Wskaźnika Alternatywnego;

(iii) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o których mowa w punktach od 3.4(i)(i) do 3.4(i)(iv) powyżej:

(A) Podmiot Wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę;

(B) Podmiot Wyznaczający wskazał aby nie stosować Korekty – nie stosuje się Korekty;

(iv) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o których mowa w punktach od 3.4(i)(i) do 3.4(i)(iv) powyżej Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do Korekty lub gdy Wskaźnik Alternatywny został wyznaczony zgodnie z metodą, o której mowa w punkcie 3.4(i)(v) powyżej:

(A) Korekta jest dodawana do wartości Wskaźnika Alternatywnego;

(B) Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy WIBOR oraz Wskaźnikiem Alternatywnym;

(C) mediana różnic jest ustalana:

(1) za okres 24 miesięcy przed dniem, w którym WIBOR przestał być publikowany (gdy nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo pierwszym dniem, w którym Wskaźnik Alternatywny jest stosowany (gdy WIBOR nie został opublikowany ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo dniem w którym wystąpił Brak Zezwolenia WIBOR;

(2) biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR jak i Wskaźnik Alternatywny.

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

(m) Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczane na zlecenie Emitenta przez Agenta Kalkulacyjnego albo inny profesjonalny podmiot, jeżeli taki podmiot został wyznaczony Uchwałą Zgromadzenia Obligatariuszy za zgodą Emitenta. Emitent opublikuje w sposób określony w punkcie 16 (Zawiadomienia) Podstawowych Warunków Emisji informację o podmiocie, o którym mowa powyżej, ze wskazaniem danych tego podmiotu, a także wybrany Wskaźnik Alternatywny oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub opinię tego podmiotu, że Korekta nie jest wymagana.

(n) Jeśli Wskaźnik Alternatywny jest publikowany z dołu, przez co nie jest on dostępny dla Okresu Odsetkowego w Dacie Ustalenia Stopy Procentowej, Data Ustalenia Stopy Procentowej ulega odpowiedniemu przesunięciu do czasu publikacji Wskaźnika Alternatywnego dla danego Okresu Odsetkowego, z uwzględnieniem standardu rynkowego.

(o) W przypadku gdy zgodnie z punktem 3.4(h) Podstawowych Warunków Emisji Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi WIBOR, postanowienia punktów 3.4(g) – 3.4(l) Podstawowych Warunków Emisji odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego z uwzględnieniem Korekty.

3.5 **Zawiadomienie o Kwocie Odsetek**

Zawiadomienia Obligatariuszy o wysokości Stopy Procentowej i Kwocie Odsetek będą dokonywane poprzez zamieszczenie tej informacji na Stronie Internetowej Emitenta, a od dnia wprowadzenia Obligacji do obrotu na Rynku Regulowanym tabele odsetkowe dla każdego Okresu Odsetkowego będą dodatkowo przekazywane zgodnie z odpowiednimi regulacjami do podmiotu prowadzącego Rynek Regulowany.

4. DEPOZYT

4.1 Rejestracja Obligacji będzie mieć miejsce na podstawie zestawienia zgodnych instrukcji rozrachunku wystawionych przez Agenta Technicznego oraz Podmioty Prowadzące Rachunek w sposób określony w § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW albo w trybie określonym w art. 7a Ustawy o Obrocie Agent Emisji utworzy Ewidencje uprawnionych z Obligacji i następnie zapisze Obligacje w Depozycie.

4.2 Do powstania praw z Obligacji stosuje się przepisy Ustawy o Obrocie.

4.3 Po ustaleniu uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu Obligacji, prawa z tej Obligacji nie mogą być przenoszone.

4.4 Jeżeli Emitent nie spełnił w terminie przewidzianym w Warunkach Emisji świadczeń z tytułu wykupu Obligacji albo spełnił je tylko w części, możliwość przenoszenia praw z Obligacji zostaje przywrócona po upływie tego terminu. Prawa z Obligacji nie mogą zostać przeniesione na klienta detalicznego w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie.

4.5 Przenoszenie praw z Obligacji następuje zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, Ustawy o Obligacjach oraz regulacji KDPW, oraz po ich dopuszczeniu na Rynku regulowanym, zgodnie z regulacjami Rynku Regulowanego.

5. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ PIENIĘŻNYCH Z OBLIGACJI

5.1 Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą

dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności.

5.2 Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek na podstawie i zgodnie z odpowiednimi regulacjami KDPW i regulaminami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek.

5.3 Informacje o numerze rachunku bankowego oraz wszelkie inne informacje i dokumenty wymagane przez Podmiot Prowadzący Rachunek powinny być przekazane w formie i terminach określonych w regulacjach Podmiotu Prowadzącego Rachunek. Dla uniknięcia wątpliwości brak płatności na rzecz Obligatariuszy spowodowany brakiem przekazania przez tego Obligatariusza informacji o numerze rachunku bankowego nie stanowi Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania.

5.4 Kwota, o której mowa art. 8 ust. 6 Ustawy o Obligacjach, podlega wypłacie na rzecz Obligatariuszy w następnym Dniu Roboczym po Dacie Ustalenia Praw. Przepisy art. 8 ust. 5 Ustawy o Obligacjach stosuje się odpowiednio.

5.5 Świadczenia z tytułu wykupu obligacji są spełniane począwszy od obligacji o najwcześniejszym terminie wykupu, a w przypadku spełnienia tych świadczeń w części – w równych kwotach z tytułu każdej obligacji tej samej serii wyemitowanych przez Emitenta.

5.6 Miejscem spełnienia świadczenia z Obligacji jest siedziba Podmiotu Prowadzącego Rachunek.

6. WYKUP OBLIGACJI

6.1 Wykup Obligacji

(a) Obligacje będą wykupywane w Dacie Wykupu lub w Dacie Wcześniejszego Wykupu.

(b) Emitent zapłaci w odpowiednio Dacie Wykupu lub Datach Wcześniejszego Wykupu za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek za każdą Obligację kwotę równą Należności Głównej (powiększoną o należną Kwotę Odsetek). Płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane na rzecz podmiotów będących w Dacie Ustalenia Praw Obligatariuszami. Jeżeli jednak Data Wykupu lub Data Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, powyższa zapłata nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po odpowiednio Dacie Wykupu lub Dacie Wcześniejszego Wykupu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.

(c) W przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji. Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi w części, w jakiej przewidują świadczenia pieniężne także w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania. Emitent jest zobowiązany zapłacić w tym dniu Należność Główną wraz z Kwotą Odsetek narosłych za czas od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego, w którym nastąpiło odpowiednio otwarcie

likwidacji, połączenie, podział lub przekształcenie do dnia odpowiednio otwarcia likwidacji, połączenia, podziału lub przekształcenia.

(d) Obligacje wykupione w całości zostaną umorzone.

6.2 **Rolowanie Obligacji**

Należność Główna z tytułu Obligacji, których wykup przypada w dniu emisji nowej serii obligacji emitowanych przez Emitenta w ramach Programu Emisji („**Nowe Obligacje**"), na żądanie Obligatariusza, który zamierza objąć Nowe Obligacje („**Obligatariusz Rolujący**") może zostać zapłacona przez Emitenta w drodze potrącenia z wierzytelnością Emitenta w stosunku do Obligatariusza Rolującego z tytułu ceny emisyjnej Nowych Obligacji, które zamierza nabyć Obligatariusz Rolujący, z zastrzeżeniem, że potrącane kwoty będą kwotami netto.

6.3 **Wcześniejszy Wykup Obligacji przez Emitenta (Opcja Call)**

(a) Emitent ma prawo do wcześniejszego częściowego lub całkowitego wykupu Obligacji przed Datą Wykupu, pod warunkiem zawiadomienia Obligatariuszy nie wcześniej niż 90 dni oraz nie później niż 30 dni przed Datą Wcześniejszego Wykupu, o którym mowa w niniejszym punkcie 6.3 (Wcześniejszy Wykup Obligacji przez Emitenta (Opcja Call)) („**Opcja Emitenta Wcześniejszego Wykupu**"). Data Wcześniejszego Wykupu musi być Datą Płatności Odsetek. Zawiadomienie Obligatariuszy o zamiarze skorzystania przez Emitenta z Opcji Emitenta Wcześniejszego Wykupu nastąpi na zasadach określonych w punkcie 16 (Zawiadomienia) Podstawowych Warunków Emisji. Emitent będzie miał prawo wyznaczyć Datę Wcześniejszego Wykupu, o której mowa w niniejszym punkcie 6.3 (Wcześniejszy Wykup Obligacji przez Emitenta (Opcja Call)), w zawiadomieniu o zamiarze skorzystania z Opcji Emitenta Wcześniejszego Wykupu skierowanym do Obligatariuszy, zgodnie z punktem 16 (Zawiadomienia).

(b) Opcja Emitenta Wcześniejszego Wykupu nastąpi poprzez zapłatę na rzecz każdego Obligatariusza całości Należności Głównej powiększonej o Kwotę Odsetek naliczoną do Daty Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) oraz kwotę Premii.

(c) Opcja Emitenta Wcześniejszego Wykupu będzie przysługiwała w Datach Płatności Odsetek przypadających najwcześniej po upływie okresu równego połowie pierwotnej zapadalności Obligacji wskazanej w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.

(d) Opcja Emitenta Wcześniejszego Wykupu może nastąpić wyłącznie w odniesieniu do co najmniej 30% (słownie: trzydziestu procent) wszystkich wyemitowanych i niewykupionych Obligacji, przy czym jeżeli liczba Obligacji jest niewystarczająca na dokonanie takiego wykupu, Opcja Emitenta Wcześniejszego Wykupu może zostać wykonana wyłącznie w odniesieniu do wszystkich Obligacji.

6.4 **Wcześniejszy Wykup Obligacji przez Emitenta (WIBOR)**

(a) W przypadku wystąpienia Braku Zezwolenia WIBOR lub Ogłoszenia Końca Publikacji Emitent ma prawo do wcześniejszego całkowitego wykupu Obligacji przed Datą Wykupu, pod warunkiem zawiadomienia Obligatariuszy nie wcześniej niż 90 dni oraz nie później niż 30 dni przed Datą Wcześniejszego Wykupu, o którym mowa w niniejszym punkcie 6.4 (Wcześniejszy Wykup Obligacji przez Emitenta (WIBOR)) („**Opcja Emitenta Wcześniejszego Wykupu (WIBOR)**"). Data Wcześniejszego Wykupu musi być Datą Płatności Odsetek. Zawiadomienie Obligatariuszy o zamiarze

skorzystania przez Emitenta z Opcji Emitenta Wcześniejszego Wykupu (WIBOR) nastąpi na zasadach określonych w punkcie 16 (Zawiadomienia) Podstawowych Warunków Emisji. Emitent będzie miał prawo wyznaczyć Datę Wcześniejszego Wykupu, o której mowa w niniejszym punkcie 6.4 (Wcześniejszy Wykup Obligacji przez Emitenta (WIBOR)), w zawiadomieniu o zamiarze skorzystania z Opcji Emitenta Wcześniejszego Wykupu (WIBOR) skierowanym do Obligatariuszy, zgodnie z punktem 16 (Zawiadomienia).

(b) Opcja Emitenta Wcześniejszego Wykupu (WIBOR) nastąpi poprzez zapłatę na rzecz każdego Obligatariusza całości Należności Głównej powiększonej o Kwotę Odsetek naliczoną do Daty Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

(c) Opcja Emitenta Wcześniejszego Wykupu (WIBOR) będzie przysługiwała w Datach Płatności Odsetek przypadających po wystąpieniu Braku Zezwolenia WIBOR lub Ogłoszenia Końca Publikacji.

7. WCZEŚNIEJSZY WYKUP OBLIGACJI

7.1 Obligatariusz ma prawo żądać wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego Obligacji:

(a) w przypadku wystąpienia Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania; lub

(b) w przypadku wystąpienia Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu oraz podjęcia odpowiedniej Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy wyrażającej zgodę na wcześniejszy wykup Obligacji („**Opcja Wcześniejszego Wykupu**").

7.2 Złożenie Żądania Wcześniejszego Wykupu w trybie określonym w punkcie 7.3 lub Zawiadomienia o Wcześniejszym Wykupie w trybie określonym w punkcie 7.4 powoduje, że Obligacje posiadane przez danego Obligatariusza stają się wymagalne i płatne w Dacie Wcześniejszego Wykupu, w związku z czym Należność Główna takich Obligacji powiększona o Kwotę Odsetek narosłą od rozpoczęcia danego Okresu Odsetkowego do Daty Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) będzie płatna na rzecz takiego Obligatariusza w Dacie Wcześniejszego Wykupu bez dodatkowych działań lub formalności.

7.3 **Wcześniejszy wykup Obligacji w przypadku wystąpienia Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania**

W przypadku wystąpienia Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, każdy Obligatariusz może doręczyć Emitentowi, pisemne żądanie wcześniejszego wykupu („**Żądanie Wcześniejszego Wykupu**"), w którym określi Datę Wcześniejszego Wykupu. Dla skutecznego doręczenia powyższego żądania Obligatariusz powinien:

(a) wskazać podstawę żądania wcześniejszego wykupu w Żądaniu Wcześniejszego Wykupu;

(b) przedłożyć Certyfikat Rezydencji (o ile przedłożenie Certyfikatu Rezydencji jest wymagane dla zastosowania zerowej lub obniżonej stawki opodatkowania i Obligatariusz chce skorzystać z tej stawki opodatkowania);

(c) dostarczyć dokument wystawiony zgodnie z Ustawą o Obrocie potwierdzający, iż Obligatariusz jest posiadaczem Obligacji.

7.4 **Wcześniejszy wykup Obligacji w przypadku wystąpienia Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu**

(a) W przypadku wystąpienia Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu, Uprawnieni Obligatariusze mogą zażądać zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy celem podjęcia uchwały o właściwych środkach ochrony praw Obligatariuszy. Następnie, jeżeli zwołane Zgromadzenie Obligatariuszy podejmie odpowiednią uchwałę wyrażającą zgodę na wcześniejszy wykup Obligacji, Emitent zawiadomi Obligatariuszy o treść takiej Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy wyrażającej zgodę na skorzystanie przez Obligatariuszy z Opcji Wcześniejszego Wykupu, w najkrótszym możliwym czasie, lecz nie później niż w terminie 7 dni od daty zamknięcia obrad Zgromadzenia Obligatariuszy i zawiadomi Obligatariuszy (zgodnie z punktem 16 (Zawiadomienia)) o terminie na złożenie Zawiadomień o Wcześniejszym Wykupie.

(b) Termin na złożenie przez Obligatariuszy Zawiadomienia o Wcześniejszym Wykupie, będzie wynosił 5 Dni Roboczych od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o terminie na złożenie Zawiadomienia o Wcześniejszym Wykupie, o którym mowa w punkcie 7.4(a) Podstawowych Warunków Emisji („**Termin Zawiadomienia**").

(c) Przed upływem Terminu Zawiadomienia każdy Obligatariusz może doręczyć Emitentowi pisemne Zawiadomienie o Wcześniejszym Wykupie. Dla skutecznego doręczenia powyższego zawiadomienia Obligatariusz powinien:

(d) wskazać podstawę prawną powołując się na odpowiednią Uchwałę Zgromadzenia Obligatariuszy wyrażającą zgodę na skorzystanie przez Obligatariuszy z Opcji Wcześniejszego Wykupu lub załączając jej kopię;

(e) przedłożyć Certyfikat Rezydencji (o ile przedłożenie Certyfikatu Rezydencji jest wymagane dla zastosowania zerowej lub obniżonej stawki opodatkowania i Obligatariusz chce skorzystać z tej stawki opodatkowania);

(f) dostarczyć dokument wystawiony zgodnie z Ustawą o Obrocie potwierdzający, iż Obligatariusz jest posiadaczem Obligacji.

(g) Datą Wcześniejszego Wykupu Obligacji będących w posiadaniu Obligatariuszy, którzy złożyli Zawiadomienia o Wcześniejszym Wykupie będzie 3 Dzień Roboczy przypadający po upływie Terminu Zawiadomienia, przy czym w przypadku otrzymania Zawiadomień o Wcześniejszym Wykupie od wszystkich Obligatariuszy przed upływem Terminu Zawiadomienia, Datą Wcześniejszego Wykupu Obligacji będzie 3 Dzień Roboczy przypadający po dniu, w którym wszyscy Obligatariusze złożyli Zawiadomienia o Wcześniejszym Wykupie Obligacji.

(h) W przypadku nieskorzystania przez Obligatariusza z Opcji Wcześniejszego Wykupu przed upływem Terminu Zawiadomienia, prawo do skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu w związku z wystąpieniem konkretnego zdarzenia stanowiącego Podstawę Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu wygasa. W przypadku wystąpienia kolejnego zdarzenia stanowiącego Podstawę Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu, terminy na dokonanie czynności przewidzianych w punkcie 7.4, biegną od dnia podjęcia nowej Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy.

8. PRZYPADEK NIEWYPEŁNIENIA ZOBOWIĄZANIA

8.1 Brak płatności kwot z tytułu Obligacji

Emitent:

(a) jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z Obligacji; lub

(b) z przyczyn niezawinionych przez Emitenta, Emitent opóźnia się dłużej niż 3 (słownie: trzy) dni z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z Obligacji.

8.2 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 8.2(a) do 8.2(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.

8.3 Inne Papiery Dłużne

Emitent lub podmiot z Grupy Kapitałowej Emitenta:

(a) jest w zwłoce 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 Kapitałowej Emitenta, odpowiednio Emitent lub podmiot z Grupy Kapitałowej Emitenta opóźnia się dłużej niż 3 (słownie: trzy) dni z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z Papierów Dłużnych.

(c) Jakikolwiek podmiot posiadający Papiery Dłużne Emitenta lub podmiotu z Grupy Kapitałowej 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.

8.4 **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 8.4(a); lub

(c) w terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikował na Stronie Internetowej Emitenta protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

8.5 **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 Rzeczpospolitej 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 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.

8.6 **Wykonanie zabezpieczenia**

Osoba, na rzecz której ustanowiono zabezpieczenie umowne na jakimkolwiek składniku majątku Emitenta lub jakiegokolwiek podmiotu Grupy Kapitałowej Emitenta w wyniku niedokonania przez Emitenta lub jakiegokolwiek podmiotu Grupy Kapitałowej 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).

8.7 **Egzekucja**

W odniesieniu do jakiegokolwiek składnika majątku Emitenta lub jakiegokolwiek podmiotu Grupy Kapitałowej 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 Kapitałowej 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 Rzeczpospolitej 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 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.

9. PODSTAWY SKORZYSTANIA Z OPCJI WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU

9.1 **Zasady ogólne**

(a) Opcja Wcześniejszego Wykupu będzie przysługiwać w przypadku, gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń będących Podstawą Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu.

(b) Jeżeli skutki danego zdarzenia wskazanego w punktach od 9.2 do 9.15 będącego Podstawą Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu lub zdarzenia, które wraz z innymi podobnymi zdarzeniami może stanowić Podstawę Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu, zostaną usunięte do dnia podjęcia przez Zgromadzenie Obligatariuszy Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w przedmiocie wyrażenia zgody

na skorzystanie przez Obligatariuszy z Opcji Wcześniejszego Wykupu, takie zdarzenie nie będzie stanowiło Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu.

(c) Jeżeli zostanie podjęta – przed wystąpieniem zdarzenia będącego Podstawą Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu – Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy niewyrażająca zgody na skorzystanie przez Obligatariuszy z Opcji Wcześniejszego Wykupu w następstwie zaistnienia w przyszłości takiego zdarzenia („**Uchwała a Priori**"), taka uchwała będzie wiązać Obligatariuszy także po wystąpieniu tego zdarzenia. Dla uniknięcia wątpliwości – niepodjęcie Uchwały a Priori nie będzie uprawniało Obligatariuszy do automatycznego skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu po wystąpieniu tego zdarzenia, będącego Podstawą Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu. W takim przypadku konieczne będzie podjęcie odrębnej uchwały przez Zgromadzenie Obligatariuszy wyrażającej zgodę na skorzystanie z Opcji Wcześniejszego Wykupu.

9.2 **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.

9.3 **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 17 (Obowiązki Informacyjne oraz Materiały Przechowywane) 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 Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu lub Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania.

9.4 **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.

9.5 **Zaprzestanie prowadzenia działalności**

(a) Z zastrzeżeniem punktu 9.5(b) poniżej, Emitent lub Istotny Podmiot Zależny zaprzestał prowadzenia w całości lub w części podstawowej działalności gospodarczej prowadzonej w Dacie Emisji lub istnieje uzasadniona groźba takiego zdarzenia.

(b) Podstawa Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu na podstawie punktu 9.5(a) nie wystąpi, jeżeli: (i) zaprzestanie działalności Istotnego Podmiotu Zależnego jest skutkiem połączenia Istotnego Podmiotu Zależnego z Emitentem lub podmiotem z Grupy Kapitałowej Emitenta, a aktywa Istotnego Podmiotu Zależnego pozostały w zasadniczej części w Grupie Kapitałowej Emitenta; lub (ii) Istotny Podmiot Zależny jest spółką celową, która zakończyła swoją działalność na skutek realizacji celu, do realizacji którego została utworzona.

9.6 **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 Rzeczpospolitej Polskiej oraz Emitent nie otworzył oddziału (zgodnie z definicją tego terminu zawartą w tym rozporządzeniu) w żadnej innej jurysdykcji.

9.7 **Wskaźnik Dźwigni Finansowej**

Wymóg punktu 11 (Wskaźnik Dźwigni Finansowej) niniejszych Podstawowych Warunków Emisji nie został spełniony.

9.8 **Czynność zmierzająca do podziału Emitenta**

Właściwy organ korporacyjny Emitenta podjął uchwałę wyrażająca zgodę na (lub nastąpiło którekolwiek ze zdarzeń opisanych poniżej):

(a) podział Emitenta;

(b) połączenie Emitenta ze spółką inną niż spółka należąca do Grupy Kapitałowej Emitenta;

(c) przekształcenie Emitenta.

9.9 **Zabezpieczenie Papierów Dłużnych i Zadłużenia Finansowego**

(a) Z zastrzeżeniem punktu 9.9(c) poniżej, zostało ustanowione przez Emitenta lub Podmiot Zależny jakiekolwiek Zabezpieczenie (z wyłączeniem gwarancji lub poręczenia, o których mowa w punkcie 9.9(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) Podstawa Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu na podstawie punktu 9.9(a) oraz 9.9(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.

9.10 **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.

9.11 **Udzielenie finansowania podmiotom trzecim**

Emitent lub Podmiot Zależny:

(a) udzieli finansowania (w szczególności poprzez pożyczki lub objęcie Papierów Dłużnych) podmiotom spoza Grupy Kapitałowej 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).

9.12 **Niezgodność z prawem zobowiązań Emitenta z Obligacji**

Wywiązanie się przez Emitenta ze zobowiązania do dokonania jakiejkolwiek 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.

9.13 **Wykluczenie akcji z notowań**

Akcje w kapitale zakładowym Emitenta zostały wykluczone lub wycofane z obrotu na rynku regulowanym (rynku podstawowym) prowadzonym przez GPW, lub obrót nimi został zawieszony z uwagi na brak realizacji przez Emitenta obowiązków informacyjnych wynikających z odpowiednich przepisów prawa lub regulacji rynku na którym są notowane.

9.14 **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.

10. OPODATKOWANIE

10.1 Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane z uwzględnieniem potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych jeśli wynikają one z mocy przepisów wydanych w Rzeczpospolitej Polskiej w odniesieniu do Obligacji.

10.2 Certyfikat Rezydencji powinien być przekazywany do Podmiotu Prowadzącego Rachunek w terminach przewidzianych w regulacjach danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek oraz w terminie zgłoszenia Żądania Wcześniejszego Wykupu lub Zawiadomienia o Wcześniejszym Wykupie. W razie niedostarczenia przez Obligatariusza w wymaganych terminach Certyfikatu Rezydencji, podatek zostanie odprowadzony w pełnej wysokości, bez uwzględnienia mających zastosowanie umów o unikaniu podwójnego opodatkowania.

10.3 Obligatariusz zobowiązany jest dostarczyć odpowiedniemu Podmiotowi Prowadzącemu Rachunek wszelkie informacje wymagane przez obowiązujące przepisy prawa w związku z płatnością Podatku Dochodowego.

10.4 Postanowienia zawarte w niniejszym punkcie 10 (Opodatkowanie) będą miały zastosowanie, o ile nie będą sprzeczne z obowiązującymi w danym czasie przepisami prawa.

11. WSKAŹNIK DŹWIGNI FINANSOWEJ

Emitent zapewni, że w czasie od Daty Emisji do Daty Wykupu Wskaźnik Dźwigni Finansowej nie będzie wyższy niż 1,0.

11.1 Obliczanie Wskaźnika Dźwigni Finansowej

(a) Wskaźnik Dźwigni Finansowej będzie obliczany i testowany w Dacie Obliczenia, na podstawie ostatnich rocznych, półrocznych lub kwartalnych skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej Emitenta.

(b) Wszelkie informacje finansowe mają i winny mieć postać danych skonsolidowanych i być przygotowane zgodnie z MSSF.

(c) Na potrzeby niniejszych Podstawowych Warunków Emisji wszystkie kwoty wyrażone w innych walutach niż PLN będą przeliczane na PLN zgodnie ze średnim kursem wymiany Narodowego Banku Polskiego ogłaszanym na dany dzień bilansowy.

(d) Emitent będzie przekazywał zgodnie z punktem 17.2 (Świadectwo Zgodności) Obligatariuszom Świadectwo Zgodności zawierające informację o wysokości Wskaźnika Dźwigni Finansowej.

(e) Każde Świadectwo Zgodności będzie zawierać, między innymi, obliczenia, co do zgodności z punktem 11 (Wskaźnik Dźwigni Finansowej) niniejszych Podstawowych Warunków Emisji.

(f) Każde Świadectwo Zgodności powinno zostać podpisane zgodnie z zasadami reprezentacji Emitenta.

11.2 Definicje

W niniejszych Podstawowych Warunkach Emisji:

„**Data Obliczenia**" oznacza poczynając od Pierwszej Daty Obliczenia, każdą z następujących dat: 31 marca, 30 czerwca, 30 września oraz 31 grudnia każdego roku do daty, w której wszystkie Obligacje zostaną w całości wykupione (lecz bez tego dnia);

„**Kapitały Własne**" oznacza kapitał własny w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości;

„**MSSF**" oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej;

„**Pierwsza Data Obliczenia**" oznacza dla danego Wskaźnika Dźwigni Finansowej dzień wskazany w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii;

„**Ustawa o Ochronie Praw Nabywcy**" oznacza ustawę z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 1805, z późniejszymi zmianami);

„**Wskaźnik Dźwigni Finansowej**" oznacza stosunek skonsolidowanego Zadłużenia Finansowego Netto do Kapitałów Własnych Grupy Kapitałowej Emitenta;

„**Zadłużenie Finansowe**" ma znaczenie nadane w punkcie 1.1 Podstawowych Warunków Emisji;

„**Zadłużenie Finansowe Netto**" oznacza Zadłużenie Finansowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Emitenta (bez podwójnego liczenia) pomniejszone o

(a) 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

(b) środki pieniężne i ich ekwiwalenty; oraz

(c) środki pieniężne zgromadzone na otwartych mieszkaniowych rachunkach powierniczych w rozumieniu Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy

12. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

12.1 Postanowienia Ogólne

(a) Obligatariusze mogą uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy na warunkach określonych w Warunkach Emisji i Ustawie o Obligacjach.

(b) Z zastrzeżeniem poniższych postanowień, zasady zwoływania i organizacji Zgromadzenia Obligatariuszy oraz zasady podejmowania uchwał Zgromadzenia Obligatariuszy określa Ustawa o Obligacjach. Udział Obligatariuszy w Zgromadzeniu Obligatariuszy może być realizowany przy wykorzystaniu środków komunikacji

elektronicznej. Wykorzystywane środki komunikacji elektronicznej powinny zapewniać Obligatariuszom w szczególności:

(i) dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym wszystkich osób uczestniczących w Zgromadzeniu Obligatariuszy, w ramach której mogą one wypowiadać się w toku obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, przebywając w innym miejscu niż miejsce obrad Zgromadzenia Obligatariuszy; oraz

(ii) wykonywanie osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu przed lub w toku Zgromadzenia Obligatariuszy.

(c) W przypadku Obligatariusza lub Obligatariuszy zamierzających uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, udział takiego Obligatariusza w Zgromadzeniu Obligatariuszy będzie możliwy po weryfikacji tożsamości takiego Obligatariusza lub Obligatariuszy przez przewodniczącego Zgromadzenia Obligatariuszy. Przewodniczący po weryfikacji tożsamości takiego Obligatariusza lub Obligatariuszy sporządza listę Obligatariuszy biorących udział oraz głosujących podczas Zgromadzenia Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. Lista stanowi załącznik do protokołu Zgromadzenia Obligatariuszy.

(d) Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawach:

(i) Postanowień Kwalifikowanych:

(A) w przypadku Obligacji nie wprowadzonych na Rynek Regulowany – zapadają większością ¾ głosów obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy;

(B) w przypadku Obligacji wprowadzonych na Rynek Regulowany – wymagają zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy;

(ii) jakiejkolwiek zmiany Podstawowych Warunków Emisji innej niż zmiana Postanowień Kwalifikowanych, zapadają większością ¾ głosów obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy;

(iii) obniżenie wartości nominalnej Obligacji wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy;

(iv) innych niż wymienione w punktach od 12.1(d)(i) do 12.1(d)(iii), w tym w sprawach:

(A) stwierdzenia, że dane zdarzenie opisane w punkcie 9 (Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu) niniejszych Podstawowych Warunków Emisji stanowi podstawę do złożenia Zawiadomienia o Wcześniejszym Wykupie; lub

(B) podjęcia Uchwały a Priori,

zapadają bezwzględną większością głosów obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy.

(e) Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy są podejmowane w głosowaniu tajnym, w formie pisemnej lub poprzez aklamację (według decyzji przewodniczącego Zgromadzenia Obligatariuszy).

(f) Zgromadzenie Obligatariuszy odbywa się w Warszawie (pod adresem wskazanym przez Emitenta w zawiadomieniu, publikowanym na Stronie Internetowej Emitenta zgodnie z punktem 12.2(d)), nie później niż 28 dni od daty Ogłoszenia o Zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy.

(g) Zgromadzenie Obligatariuszy może podejmować uchwały w innych niż Postanowienia Kwalifikowane sprawach, związanych z Obligacjami i Dokumentami Programu, w tym w szczególności w sprawach dotyczących wcześniejszego wykupu Obligacji, zgodnie z Warunkami Emisji.

(h) Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy są wiążące dla wszystkich Obligatariuszy, w tym także tych Obligatariuszy, którzy nie uczestniczyli w Zgromadzeniu Obligatariuszy, głosowali przeciwko uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy lub nabyli Obligacje po dniu, w którym została podjęta uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy.

12.2 **Zwołanie Zgromadzenia Obligatariuszy**

(a) Obligatariusze reprezentujący co najmniej 1/10 Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji mogą żądać zwołania (wraz z podaniem uzasadnienia) w ciągu 14 dni Zgromadzenia Obligatariuszy („**Uprawnieni Obligatariusze**").

(b) Uprawnieni Obligatariusze kierują żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy („**Żądanie Zwołania ZO**") do Emitenta na adres email: grzegorz[.]kawecki[@]marvipol[.]pl oraz maria[.]brzozowska[@]marvipol[.]pl oraz maciej[.]kielkowski[@]marvipol[.]pl, relacje[.]inwestorskie[@]marvipol[.]pl w formie elektronicznej, zasadniczo zgodnej ze wzorem stanowiącym Załącznik 2 (Wzór Żądania Zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy) do Podstawowych Warunków Emisji, załączając dokument wystawiony zgodnie z Ustawą o Obrocie potwierdzający, iż Obligatariusz jest posiadaczem Obligacji, a następnie oryginał Żądania Zwołania ZO przekazując Emitentowi.

(c) W przypadku, o którym mowa w punkcie 12.2(a) niniejszych Podstawowych Warunków Emisji, Emitent w terminie 2 Dni Roboczych od otrzymania Żądania Zwołania ZO, opublikuje na Stronie Internetowej Emitenta oświadczenie, w którym poda liczbę oraz łączną wartość nominalną Obligacji, których posiadaczami są podmioty z grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o Rachunkowości („**Oświadczenie Emitenta**").

(d) W przypadku, o którym mowa w punkcie 12.2(a) niniejszych Podstawowych Warunków Emisji, jeżeli na podstawie Oświadczenia Emitenta okaże się, że Żądanie Zwołania ZO zostało złożone przez 1/10 Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji, Emitent opublikuje tę informację na Stronie Internetowej Emitenta.

(e) Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje się w trybie ogłoszenia, zawierającego informację o dacie, godzinie i miejscu Zgromadzenia Obligatariuszy, a także o proponowanym porządku obrad i miejscu składania świadectw depozytowych. Ogłoszenie może zawierać także inne informacje niezbędne do podjęcia przez obligatariuszy decyzji o uczestniczeniu w Zgromadzeniu Obligatariuszy (w tym informacje o sposobie uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy i wykonywania głosu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej). Data ogłoszenia o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy jest jednocześnie datą zwołania tego Zgromadzenia Obligatariuszy.

13. PRZEDAWNIENIE

Roszczenia wynikające z Obligacji przedawniają się z upływem 10 lat.

14. PRAWO WŁAŚCIWE

Zobowiązania wynikające z Obligacji podlegają prawu polskiemu.

15. AGENTA TECHNICZNEGO, AGENTA KALKULACYJNEGO, FIRMY INWESTYCYJNEJ

15.1 W sprawach związanych z Obligacjami, Agent Techniczny, Agent Kalkulacyjny i Firma Inwestycyjna działają wyłącznie na zlecenie Emitenta i nie ponoszą żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Kwot do Zapłaty, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji. Firma Inwestycyjna ani Agent Techniczny ani Agent Kalkulacyjny nie pełnią funkcji banku reprezentanta w rozumieniu art. 78 Ustawy o Obligacjach, ani nie są zobowiązani do reprezentowania Obligatariuszy wobec Emitenta, w związku z wykonywanymi funkcjami.

15.2 Firma Inwestycyjna, Agent Techniczny oraz Agent Kalkulacyjny w ramach prowadzonej działalności współpracują z Emitentem w zakresie różnych usług i posiadają informacje, które mogą być istotne w kontekście sytuacji finansowej Emitenta oraz jego możliwości wywiązywania się z zobowiązań wynikających z Obligacji, jednakże nie są uprawnieni do ich udostępniania Obligatariuszom, chyba że Emitent wyraźnie wskaże dokumenty i informacje, które mają być przekazane Obligatariuszom w związku z Obligacjami i pełnieniem funkcji Firmy Inwestycyjnej, Agenta Technicznego, oraz Agenta Kalkulacyjnego. Wykonywanie przez Firmę Inwestycyjną, Agenta Technicznego, oraz Agenta Kalkulacyjnego określonych czynności w związku z Obligacjami oraz pełnienie określonych funkcji w związku z Obligacjami nie uniemożliwia Firmie Inwestycyjnej, Agentowi Technicznemu oraz Agentowi Kalkulacyjnego oraz ich podmiotom zależnym lub stowarzyszonym a także grupom kapitałowym, do których należą, świadczenia Emitentowi innych usług, doradzania Emitentowi lub współpracy z Emitentem w każdym innym dowolnym zakresie lub formie.

15.3 W przypadku niedokonania płatności przez Emitenta Podmiot Prowadzący Rachunek, działając zgodnie ze swoimi wewnętrznymi regulacjami, wyda każdemu Obligatariuszowi zapisanemu na prowadzonym przez niego Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczym, na jego pisemne żądanie dokument, w którym stwierdzi brak płatności lub dokonanie częściowej płatności z tytułu Obligacji w dniu jej wymagalności (lub inny dokument wykazujący właściwie brak płatności lub dokonanie częściowej płatności z tytułu Obligacji w dniu jej wymagalności), a Obligatariusze będą dochodzić swoich praw bezpośrednio od Emitenta przy zastosowaniu właściwych środków prawnych oraz procedury określonej w Warunkach Emisji.

15.4 Firma Inwestycyjna, Agent Techniczny oraz Agent Kalkulacyjny nie dokonuje oceny korzyści ani ryzyka inwestycji w Obligacje i nie ponosi odpowiedzialności za żadną stratę ani szkodę poniesioną przez Obligatariuszy w związku z nabyciem Obligacji.

16. ZAWIADOMIENIA

16.1 Wszelkie zawiadomienia (w tym treść protokołów zawierających Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy oraz Świadectw Zgodności) kierowane będą do Obligatariusza przez podanie ich do publicznej wiadomości przez Emitenta poprzez:

(a) ich publikację na Stronie Internetowej Emitenta; oraz dodatkowo

(b) zgodnie z obowiązującymi przepisami (w tym regulacjami Rynku Regulowanego), w formie raportów bieżących (jeżeli Emitent jest zobowiązany do publikowania raportów bieżących na podstawie odrębnych przepisów),

16.2 Wszelkie zawiadomienia kierowane do Emitenta lub Firmy Inwestycyjnej będą uważane za doręczone, jeżeli zostały wysłane listem poleconym lub pocztą kurierską pod adres siedziby odpowiednio Firmy Inwestycyjnej lub Emitenta oraz gdy podmiot wysyłający takie zawiadomienie otrzyma potwierdzenie jego doręczenia.

17. OBOWIĄZKI INFORMACYJNE ORAZ MATERIAŁY PRZECHOWYWANE

17.1 Sprawozdania Finansowe

(a) Emitent dostarczy Obligatariuszom zgodnie z punktem 16.1 Podstawowych Warunków Emisji roczne, półroczne oraz kwartalne sprawozdania finansowe Emitenta i Grupy Kapitałowej Emitenta w terminach przewidzianych w przepisach dotyczących obowiązków informacyjnych spółek publicznych.

(b) W przypadku gdy Emitent przestanie być spółką publiczną, Emitent będzie udostępniał Obligatariuszom roczne, półroczne oraz kwartalne sprawozdania finansowe Emitenta i Grupy Kapitałowej Emitenta na zasadach na jakich spółki publiczne udostępniają sprawozdania finansowe, poprzez publikację na Stronie Internetowej Emitenta.

17.2 Świadectwo Zgodności

(a) Emitent dostarczy Obligatariuszom zgodnie z punktem 16.1 Podstawowych Warunków Emisji Świadectwo Zgodności nie później niż w terminie 20 dni od dnia opublikowania kwartalnych, półrocznych oraz rocznych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej Emitenta stanowiących podstawę obliczenia Wskaźnika Dźwigni Finansowej, przy czym przekazanie Świadectwa Zgodności musi nastąpić przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego rozpoczynającego się po publikacji ostatniego sprawozdania finansowego.

17.3 Informacje przekazywane Rynkowi Regulowanemu

Emitent przekaże informacje bieżące i okresowe wymagane zgodnie z odpowiednimi regulacjami Rynku Regulowanego w terminach tam wskazanych.

17.4 Informacje

Emitent zawiadomi Obligatariuszy zgodnie z punktem 16.1 Podstawowych Warunków Emisji, o każdym zdarzeniu stanowiącym Podstawę Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu lub Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania (i ewentualnych działaniach podjętych w celu naprawy tego stanu rzeczy) niezwłocznie oraz nie później niż 5 Dni Robocze po powzięciu wiadomości o jego wystąpieniu.

17.5 **Materiały Przechowywane**

Emitent będzie publikował Materiały Przechowywane na Stronie Internetowej Emitenta. Materiały Przechowywane przekazane przez Emitenta w postaci wydruków, do czasu upływu przedawnienia roszczeń wynikających z Obligacji znajdują się w siedzibie Agenta Dokumentacyjnego.

18. NOTOWANIE OBLIGACJI NA RYNKU REGULOWANYM

Emitent wprowadzi Obligacje do notowań na Rynku Regulowanym do dnia wskazanego w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii, z zastrzeżeniem, że w przypadku, jeśli po zakończeniu przyjmowania zapisów nie zostaną spełnione warunki dopuszczenia Obligacji na Rynek Regulowany, Zarząd Spółki podejmie decyzję o zmianie rynku notowania Obligacji z Rynku Regulowanego prowadzonego przez GPW, na Alternatywny System Obrotu w ramach systemu Catalyst.

_____

Wystawiono – miejsce, data i podpis osoby
upoważnionej do reprezentacji
MARVIPOL DEVELOPMENT S.A.

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 70.000.000 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]

[Potwierdzamy jednocześnie, że nie występuje Podstawa Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu ani Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania.][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 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.]

Podpis: …….....

[*osoby uprawnione do reprezentacji Emitenta*]

[1] Jeżeli nie można złożyć takiego oświadczenia, należy podać Podstawę Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu, Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania, Istotną Negatywną Zmianę lub inne zdarzenie, które może powodować wcześniejszą wymagalność Obligacji oraz ewentualne kroki, jakie podjęto w celu ich naprawienia.

Załącznik 2
DO PODSTAWOWYCH WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI
WZÓR ŻĄDANIA ZWOŁANIA ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

ŻĄDANIE ZWOŁANIA ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

[MIEJSCOWOŚĆ], [DATA]

Od: [●]

Do: MARVIPOL DEVELOPMENT S.A.

Z kopią do: [●]

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 70.000.000 złotych.

Szanowni Państwo,

W związku z punktem 12.2 (*Zwołanie Zgromadzenia Obligatariuszy)* Podstawowych Warunków Emisji, niniejszym składamy żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy w terminie 14 dni od dnia otrzymania niniejszego pisma.

Zgodnie z art. 50 ust. 3 Ustawy o Obligacjach wyjaśniamy, że [wskazać uzasadnienie żądania zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy]

Niniejsze Żądanie Zwołania ZO, składane jest w trybie punktu 12.2. (b) Podstawowych Warunków Emisji.

Wszelkie terminy pisane wielką literą, a niezdefiniowane inaczej w niniejszym piśmie mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.

Z poważaniem,
W imieniu [Obligatariuszy]

Podpis: ……..

[*osoby uprawnione do reprezentacji*]

Załącznik: dokument wystawiony zgodnie z Ustawą o Obrocie potwierdzający, iż Obligatariusz jest posiadaczem Obligacji.

4. ZAŁĄCZNIK. FORMULARZ OSTATECZNYCH WARUNKÓW EMISJI

2. 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 Programu Emisji Obligacji do kwoty 70.000.000 PLN na podstawie uchwały Zarządu Spółki z dnia [●] r. w przedmiocie uruchomienia 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 [●] 2021 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) oraz dodatkowo, w celach informacyjnych na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej (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

Numer serii:	[●]
Maksymalna liczba oferowanych Obligacji:	do [●]
Wartość Nominalna jednej Obligacji	1.000 PLN
Maksymalna łączna Wartość Nominalna Obligacji:	do [●] PLN ([●] złotych).
Cena Emisyjna:	[jest stała i równa Wartości Nominalnej] / [jest uzależniona od dnia złożenia zapisu i wynosi:

Dzień złożenia zapisu	Cena emisyjna (PLN)
[●]	[●]

Minimalna wielkość zapisu:	[●]
Miejsca przyjmowania zapisów:	[●]
Podmiot dokonujący technicznego przydziału Obligacji:	[Firma Inwestycyjna]
Zasady redukcji zapisów:	[●]
Rodzaj Inwestorów, do których kierowana jest Oferta	[●]

2. TERMINY ZWIĄZANE Z OFERTĄ OBLIGACJI

Termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów:	[●]
Termin zakończenia przyjmowania zapisów:	[●]

Przewidywany termin przydziału:	[●]
Przewidywany Dzień Emisji:	[●]
Przewidywany termin podania wyników Oferty do publicznej wiadomości:	[●]
Przewidywany termin dopuszczenia Obligacji do obrotu:	[●]

Ponadto w sytuacji, o której mowa w art. 23 ust. 2 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 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.

Numer serii:	[●]
Wstępny kod ISIN:	[[●] *o ile będzie znany*]
Daty Płatności Odsetek:	

Numer Okresu Odsetkowego	Dzień Płatności Odsetek dla Okresu Odsetkowego wskazanego w Kolumnie 1
Kolumna 1	**Kolumna 2**
1	[●]
2	[●]
3	[●]
4	[●]
5	[●]
6	[●]
7	[●]
[●]	[●]

Premia oraz dni realizacji Opcji Emitenta Wcześniejszego Wykupu:

Dzień Płatności Odsetek, w którym może być wykonana Opcja Emitenta Wcześniejszego Wykupu	Premia (% wartości nominalnej jednej Obligacji)
[[●]roku]	[[●]% wartości nominalnej jednej Obligacji]
[[●] roku]	[[●]% wartości nominalnej jednej Obligacji]

Dzień Wykupu:	[●]
Maksymalna liczba Obligacji emitowanych w danej serii:	do [●]
Łączna maksymalna wartość nominalna Obligacji emitowanych w danej serii:	do [●]
Oprocentowanie:	[stałe / zmienne]
Stopa Procentowa dla Obligacji o stałym oprocentowaniu:	[[●]%/ nie dotyczy]

Marża dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu:	[[●]% / nie dotyczy]
Okres Właściwego Depozytu dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu:	[WIBOR dla [●] miesięcznych kredytów / nie dotyczy]
Przewidywane wpływy netto z emisji:	[●]
Szacunkowe całkowite koszty emisji lub oferty:	[●]
Przeznaczenie wpływów z Oferty:	[●]

Imię i nazwisko:	Imię i nazwisko:
Podpis: _____	Podpis: _____