



**PROPOZYCJA NABYCIA  
OBLIGACJI NA OKAZIATELA SERII F  
SPÓŁKI**

**MARVIPOL S.A.**

[www.marvipol.pl](http://www.marvipol.pl)

**W TRYBIE OFERTY PUBLICZNEJ**

**Minimalna kwota inwestycji: 200.000 złotych**

**OFERUJĄCY I WYŁĄCZNY KOORDYNATOR OFERTY:**

**NOBLE  
SECURITIES**  
DOM MAKLEPSKI

*Data sporządzenia: 18 listopada 2010 r.*

Niniejsza „Propozycja Nabycia obligacji na okaziciela serii F spółki Marvipol S.A. w trybie oferty publicznej” (dalej: „Propozycja Nabycia”) nie stanowi oferty w rozumieniu art. 66 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.).

Rozpowszechnianie Propozycji Nabycia, poprzez skierowane do nieoznaczonego adresata na stronie internetowej NOBLE Securities S.A. z siedzibą w Krakowie (dalej: „NOBLE Securities”), jest publicznym proponowaniem nabycia obligacji, spełniającym kryteria oferty publicznej obligacji w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jednolity: Dz.U. z 2009 r. Nr 185, poz. 1439; dalej: „Ustawa o Ofercie”), dokonywanym w trybie art. 9 pkt. 1 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (tekst jednolity: Dz.U. z 2001 r. Nr 120, poz. 1300, z późn. zm.; dalej: „Ustawa o Obligacjach”).

Oferta publiczna obligacji na okaziciela serii F spółki Marvipol S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej: „Obligacje”; „Emitent”) przeprowadzana na podstawie Propozycji Nabycia kierowana jest wyłącznie do inwestorów, z których każdy nabywa Obligacje o wartości, liczonej według ich ceny emisyjnej, co najmniej 50.000 pięćdziesiąt tysięcy 00/100 euro w dniu ustalenia tej ceny (tj. w dniu 18 listopada 2010 r., średni kurs euro ogłoszony w tym dniu przez Narodowy Bank Polski wynosi 3,9386 zł). W związku z powyższym stosownie do treści art. 7 ust. 3 pkt. 2 Ustawy o Ofercie w związku z ofertą publiczną Obligacji nie jest wymagane sporządzenie, zatwierdzenie oraz udostępnienie do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego ani memorandum informacyjnego w rozumieniu Ustawy o Ofercie.

Propozycja Nabycia nie stanowi prospektu emisyjnego ani memorandum informacyjnego w rozumieniu Ustawy o Ofercie.

Emitent wyznaczył NOBLE Securities jako oferującego oraz wyłącznego koordynatora oferty Obligacji a także upoważnił i zlecił NOBLE Securities rozpowszechnianie Propozycji Nabycia w związku z przeprowadzaną emisją Obligacji.

Obligacje nie będą miały formy dokumentu w rozumieniu art. 5a Ustawy o Obligacjach a ich ewidencję będzie prowadzić NOBLE Securities. Następnie, o ile Obligacje będą wprowadzane do alternatywnego systemu obrotu obligacjami komunalnymi i korporacyjnymi prowadzonego i zarządzanego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (dalej: „GPW”) pod nazwą ASO CATALYST (dalej: „ASO CATALYST”), Obligacje zostaną zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. (dalej: „KDPW”) (nastąpi dematerializacja Obligacji) na podstawie ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz.U. Nr 183, poz. 1538, z późn. zm.; dalej: „Ustawa o Obrocie”).

Emitent planuje ubiegać się o wprowadzenie Obligacji na ASO CATALYST. W celu takiego wprowadzenia nie będzie konieczne sporządzanie prospektu emisyjnego ani memorandum informacyjnego w rozumieniu Ustawy o Ofercie, a wprowadzenie, o ile do niego dojdzie, będzie dokonywane w oparciu o odpowiedni dokument informacyjny sporządzany zgodnie z regulacjami właściwymi dla ASO CATALYST prowadzonego przez GPW.

Emitent potwierdził NOBLE Securities, że dane zawarte w Propozycji Nabycia Obligacji, zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu Emitenta (dalej: „Zarząd”) i przy dołożeniu należytej staranności są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz że nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na znaczenie informacji zawartej w niniejszym materiale.

NOBLE Securities nie przeprowadził niezależnej weryfikacji informacji dotyczących Emitenta zawartych w Propozycji Nabycia Obligacji. W związku z powyższym NOBLE Securities nie daje żadnej rękojmi, nie składa żadnego oświadczenia (wraźnie złożonego lub dorozumianego), co do rzetelności lub zupełności Propozycji Nabycia Obligacji w zakresie informacji dotyczących Emitenta i nie będzie z tego tytułu ponosić żadnej odpowiedzialności.

Osoby i podmioty zainteresowane udziałem w ofercie Obligacji powinny przed podjęciem decyzji inwestycyjnej zapoznać się szczegółowo z Propozycją Nabycia a także raportami bieżącymi i okresowymi, które mogą być udostępnione na stronie internetowej Emitenta po dacie opublikowania Propozycji Nabycia.

Propozycja Nabycia nie stanowi jakiejkolwiek rekomendacji czy porady inwestycyjnej, a jedynie zawiera opis warunków przeprowadzenia emisji Obligacji. Żaden z zapisów Propozycji Nabycia nie stanowi jakiejkolwiek rekomendacji czy porady inwestycyjnej, ani prawnej czy podatkowej, ani też nie jest wskazaniem, iż jakakolwiek inwestycja lub strategia jest odpowiednia w indywidualnej sytuacji inwestora.

Emitent ani NOBLE Securities nie ponoszą odpowiedzialności za efekty i skutki decyzji podjętych na podstawie Propozycji Nabycia lub jakiejkolwiek informacji zawartej w tym materiale. Odpowiedzialność za decyzje podjęte na podstawie Propozycji Nabycia ponoszą wyłącznie osoby lub podmioty korzystające z tego materiału, w szczególności dokonujące, na jego podstawie lub na podstawie jakiejkolwiek informacji w nim zawartej, inwestycji związanej z dowolnym instrumentem finansowym lub rezygnujące z takiej inwestycji albo wstrzymujące się od dokonania takiej inwestycji.

Potencjalni nabywcy Obligacji powinni we własnym zakresie przeanalizować i ocenić informacje zawarte w Propozycji Nabycia, a ich decyzja odnośnie zakupu Obligacji powinna być oparta na takiej analizie, jaką sami uznają za stosowną.

Ponadto Emitent oraz NOBLE Securities nie składają żadnych oświadczeń odnoszących się do kwestii podatkowych związanych z płatnościami lub otrzymywaniem środków finansowych związanych z Obligacjami. Jest wskazane, aby każdy inwestor rozważający nabycie Obligacji, zasięgnął porady profesjonalnego konsultanta w tym zakresie i we wszelkich aspektach podatkowych związanych z Obligacjami.

Rozpowszechnianie Propozycji Nabycia oraz oferowanie Obligacji do sprzedaży w niektórych państwach może być ograniczone przez prawo. Jakiegokolwiek osoby, które znajdą się w posiadaniu Propozycji Nabycia są zobowiązane zapoznać się z ewentualnymi restrykcjami w tym zakresie i stosować się do nich. W szczególności osoby takie są zobowiązane do stosowania się do restrykcji dotyczących oferowania lub sprzedaży Obligacji oraz do restrykcji dotyczących rozpowszechniania Propozycji Nabycia oraz innych informacji dotyczących Obligacji zgodnie z odpowiednimi przepisami prawa.

Propozycja Nabycia nie jest przeznaczona do publikacji ani rozpowszechniania na terytorium Stanów Zjednoczonych Ameryki, Australii, Kanady, Japonii oraz w innych państwach, w których publiczne rozpowszechnianie dokumentu lub informacji w nim zawartych może podlegać ograniczeniom lub być zakazane przez prawo, a zapisy na Obligacje nie będą przyjmowane od inwestorów z tych i takich krajów.

Propozycja Nabycia jest aktualna do dnia emisji Obligacji i na warunkach w niej określonych, treść Propozycji Nabycia może być zmieniana.

W imieniu Marvipol S.A. z siedzibą w Warszawie oświadczamy, że informacje zawarte w Propozycji Nabycia, zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności by zapewnić taki stan, są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że w Propozycji Nabycia nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na znaczenie informacji w niej zawartych.

W imieniu Marvipol S.A. z siedzibą w Warszawie zatwierdzamy w dniu 18 listopada 2010 r. warunki emisji obligacji serii F opisane w Propozycji Nabycia.

**Tomasz Wajngerber**  
  
**Członek Zarządu**

  
**PREZES**  
**Andrzej Nizio**

**Sławomir Horbaczewski**  
  
**WICEPREZES**

**DEFINICJE I SKRÓTY ZASTOSOWANE W PROPOZYCJI NABYCIA:**

„Akcje”	5.000.000 (pięć milionów) sztuk akcji na okaziciela Emitenta, oznaczonych kodem PLMRVPL00016, zapisanych na rachunku papierów wartościowych Akcjonariusza prowadzonym przez NOBLE Securities i objętych blokadą finansową zgodnie z warunkami opisanymi w Umowach
„Akcjonariusz”	Mariusz Wojciech Książek, akcjonariusz posiadający 80,23% akcji Emitenta, dających prawo do 80,23% głosów na Walnym Zgromadzeniu, przewodniczący rady nadzorczej Emitenta
„ASO CATALYST”	alternatywny system obrotu obligacjami komunalnymi i korporacyjnymi prowadzony i zarządzany przez GPW pod nazwą ASO CATALYST
„Data (Dzień) Emisji”	dzień zdefiniowany w pkt. 22 Warunków Emisji
„Dzień (Termin) Płatności Odsetek”	dzień zdefiniowany w pkt. 29 Warunków Emisji
„Data (Dzień) Wykupu”	dzień zdefiniowany w pkt. 32 Warunków Emisji
„Dzień Roboczy”	dzień, który jest dniem obrotu w ASO CATALYST
„Emitent”	Marvipol S.A. z siedzibą w Warszawie
„Ewidencja”	ewidencja prowadzona zgodnie z art. 5a Ustawy o Obligacjach
„Formularz Zapisu na Obligacje”	formularz, którego wzór znajduje się w załączniku nr 1 do Propozycji Nabycia
„GPW”	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
„Grupa Kapitałowa”	Emitent oraz jego podmioty zależne
„Inwestor”	osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nie będąca osobą prawną, którym przepisy prawa przyznają zdolność do czynności prawnych
„KDPW”	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
„KNF”	Komisja Nadzoru Finansowego
„Koordynator Oferty”, „Oferujący”	NOBLE Securities
„KSH”	ustawa z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2000 r. Nr 94, poz. 1037, z późn. zm.)
„Kwota Wykupu”	świadczenie pieniężne Emitenta polegające na zapłacie kwoty odpowiadającej wartości nominalnej jednej Obligacji, zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji
„NBP”	Narodowy Bank Polski, polski bank centralny z siedzibą w Warszawie
„NOBLE Securities”	NOBLE Securities S.A. z siedzibą w Krakowie
„Obligacje”	obligacje na okaziciela serii F Marvipol S.A. z siedzibą w Warszawie wyemitowane na podstawie: <ul style="list-style-type: none"><li>• Ustawy o Obligacjach oraz</li><li>• Ustawy o Ofercie oraz</li><li>• Uchwały nr 1 z dnia 18 listopada 2010 r. w sprawie emisji przez spółkę Marvipol S.A. z siedzibą w Warszawie obligacji na okaziciela serii F w trybie oferty publicznej</li></ul>

„Obligatariusz”	osoba wskazana w Ewidencji jako posiadacz Obligacji
„Oferta”	<p>publiczna oferta Obligacji, prowadzona na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, w sposób określony w art. 9 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, stanowiąca publiczne proponowanie nabycia w rozumieniu art. 3 Ustawy o Ofercie, skierowana wyłącznie do inwestorów, z których każdy nabywa Obligacje o wartości, liczonej według ich ceny emisyjnej, co najmniej 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy 00/100) euro w dniu ustalenia tej ceny (tj. w dniu 18 listopada 2010 r., średni kurs euro ogłoszony w tym dniu przez NBP wynosi 3,9386 zł).</p> <p>stosownie do treści art. 7 ust. 3 pkt. 2 Ustawy o Ofercie w związku z Ofertą Obligacji nie jest wymagane sporządzenie, zatwierdzenie oraz udostępnienie do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego ani memorandum informacyjnego w rozumieniu Ustawy o Ofercie</p>
„Okres Odsetkowy”	okres zdefiniowany w pkt. 26 Warunków Emisji
„Prawo Dewizowe”	ustawa z dnia 27 lipca 2002 r. Prawo dewizowe (tekst jednolity: Dz.U. Nr 141, poz. 1178, z późn. zm.)
„Propozycja Nabycia”	<p>niniejszy dokument zawierający m. in. opis Warunków Emisji Obligacji</p> <p>Emitent zastrzega sobie prawo do dokonania, w porozumieniu z NOBLE Securities, zmiany warunków opisanych w niniejszej Propozycji Nabycia</p> <p>o ewentualnych zmianach warunków opisanych w niniejszej Propozycji Nabycia Inwestorzy będą informowani poprzez opublikowanie na stronie internetowej NOBLE Securities aneksu (aneksów) do Propozycji Nabycia</p>
„Statut”	statut Emitenta
„Umowa Dotycząca Rachunków”	umowa dotycząca rachunku papierów wartościowych i rachunku pieniężnego numer 00-00-018784 prowadzonego przez NOBLE Securities S.A., wyciąg najistotniejszych postanowień tej umowy stanowi załącznik nr 5.11 do Propozycji Nabycia
„Umowa w Sprawie Ustanowienia Zabezpieczenia”	umowa w sprawie zobowiązania do ustanowienia zabezpieczenia dla emisji obligacji serii F spółki Marvipol S.A., wyciąg najistotniejszych postanowień tej umowy stanowi załącznik nr 5.12 do Propozycji Nabycia
„Umowy”	Umowa Dotycząca Rachunków oraz Umowa w Sprawie Ustanowienia Zabezpieczenia łącznie
„Ustawa o Obligacjach”	ustawa z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (tekst jednolity: Dz.U. z 2001 r. Nr 120, poz. 1300, z późn. zm.)
„Ustawa o Obrocie”	ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz.U. Nr 183, poz. 1538, z późn. zm.)
„Ustawa o Ofercie”	ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jednolity: Dz.U. z 2009 r. Nr 185, poz. 1439)
„Walne Zgromadzenie”	walne zgromadzenie akcjonariuszy Emitenta
„Warunki Emisji”	warunki emisji Obligacji opisane w pkt 1. Propozycji Nabycia
„Zarząd”	zarząd Emitenta

<b>1</b>	<b>WARUNKI EMISJI OBLIGACJI .....</b>	<b>9</b>
<b>2</b>	<b>WARUNKI OFERTY .....</b>	<b>16</b>
2.1	Osoby uprawnione do objęcia Obligacji .....	16
2.2	Harmonogram .....	16
2.3	Działanie przez pełnomocnika .....	16
2.4	Zasady składania Formularzy Zapisu na Obligacje .....	17
2.5	Wpłaty na Obligacje .....	17
2.6	Termin związania ofertą nabycia Obligacji .....	18
2.7	Przydział Obligacji .....	18
2.8	Rozliczenie wpłat na Obligacje .....	18
2.9	Niedojście emisji do skutku .....	18
2.10	Odwołanie lub odstąpienie od przeprowadzenia oferty .....	18
<b>3</b>	<b>INFORMACJE O EMITENCIE .....</b>	<b>20</b>
3.1	Struktura Grupy Kapitałowej .....	20
3.2	Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej .....	20
3.3	Rynki zbytu .....	21
3.4	Kapitał zakładowy, akcjonariusze .....	22
3.5	Osoby zarządzające i nadzorujące .....	22
3.5.1	Zarząd .....	22
3.5.2	Rada Nadzorcza .....	22
3.6	Historia Emitenta i Grupy Kapitałowej .....	22
3.7	Nagrody i wyróżnienia .....	23
3.8	Strategia rozwoju Emitenta .....	23
<b>4</b>	<b>CZYNNIKI RYZYKA .....</b>	<b>25</b>
4.1	Ryzyko zmiany cen .....	25
4.2	Ryzyko kredytowe, kursowe i stóp procentowych .....	25
4.3	Ryzyko istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych .....	25
4.4	Ryzyko utraty płynności finansowej .....	26
4.5	Ryzyko związane z celami strategicznym .....	26
4.6	Ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów działalności .....	26
4.7	Ryzyko towarzyszące realizacji projektów deweloperskich .....	26
4.8	Ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy oraz zależnością Grupy Kapitałowej od wykonawców robót budowlanych .....	26
4.9	Ryzyko wynikające z załamania sprzedaży na rynku motoryzacyjnym .....	27
4.10	Ryzyko wynikające z opóźnień w dostawach pojazdów od producenta .....	27
4.11	Ryzyko związane z koncentracją działalności operacyjnej Grupy na warszawskim rynku mieszkaniowym .....	27
4.12	Ryzyko związane z możliwością nabycia kolejnych gruntów oraz cenami lokali .....	27
4.13	Ryzyko związane z niekorzystnymi warunkami gruntowymi .....	27
4.14	Ryzyko odpowiedzialności związanej z użytkowaniem gruntu w aspekcie przepisów ochrony środowiska .....	27
4.15	Ryzyko związane z infrastrukturą .....	28
4.16	Ryzyko związane z awarią systemu informatycznego .....	28
4.17	Ryzyko związane z związane z nieefektywnością systemu ksiąg wieczystych .....	28
4.18	Ryzyko wynikające z ustawy o gwarancjach zapłaty za roboty budowlane .....	28
4.19	Ryzyko związane z istotnymi szkodami przewyższającymi wypłaty z tytułu ubezpieczenia .....	28
4.20	Ryzyko zmian prawa podatkowego .....	29
4.21	Ryzyko związane ze stosowaniem prawa podatkowego przez organy skarbowe .....	29
4.22	Ryzyko związane z problemem potencjalnych roszczeń dotyczących tzw. „gruntów warszawskich” .....	29
4.23	Ryzyko ekonomiczne i polityczne .....	30
4.24	Ryzyko związane z brakiem planów zagospodarowania przestrzennego .....	30
4.25	Ryzyko wynikające z rozbieżności danych wpisanych w księgach wieczystych i rejestrze gruntów .....	30
<b>5</b>	<b>ZAŁĄCZNIKI .....</b>	<b>32</b>
5.1	Formularz Zapisu na Obligacje .....	32
5.2	Odpis z KRS Emitenta .....	cz. 2*
5.3	Tekst Statutu Emitenta .....	cz. 2*
5.4	Jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta za rok 2009 .....	cz. 2*
5.5	Opinia i raport uzupełniający opinię niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego Emitenta za rok obrotowy 2009 .....	cz. 2*
5.6	Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za rok 2009 .....	cz. 2*
5.7	Opinia i raport uzupełniający opinię niezależnego biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok obrotowy 2009 .....	cz. 2*
5.8	Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta za III kwartał 2010 roku .....	cz. 2*

5.9	Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za III kwartał 2010 roku .....	cz. 2*
5.10	Uchwała nr 1 z dnia 18 listopada 2010 r. w sprawie emisji przez spółkę Marvipol S.A. z siedzibą w Warszawie obligacji na okaziciela serii F w trybie oferty publicznej .....	cz. 2*
5.11	Wyciąg najistotniejszych postanowień z Umowy Dotyczącej Rachunków.....	cz. 2*
5.12	Wyciąg najistotniejszych postanowień z Umowy w Sprawie Ustanowienia Zabezpieczenia .....	cz. 2*

\* - cz. 2 – publikowana w oddzielnym pliku pn\_Marvipol\_zalaczniki.pdf



## 1 WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

<b>1. Emitent</b>	<p>Marvipol S.A. z siedzibą w Warszawie;</p> <p>Adres: ul. Stawki 3A, 00-193 Warszawa;</p> <p>Sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego;</p> <p>Numer KRS: 0000250733;</p> <p>Numer REGON: 011927062;</p> <p>Numer NIP: 526-121-10-46;</p> <p>Kapitał zakładowy w wysokości 7.384.680,00 (siedem milionów trzysta osiemdziesiąt cztery tysiące sześćset osiemdziesiąt 00/100) zł, opłacony w całości;</p> <p>Kapitał warunkowy związany z emisją obligacji zamiennych serii B na akcje serii F Emitenta w wysokości 2.000.000,00 (dwa miliony 00/100) zł.</p>
<b>2. Prawo właściwe</b>	<p>Obligacje są emitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają.</p>
<b>3. Podstawa prawna emisji</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ustawa o Obligacjach;</li> <li>• Ustawa o Ofercie;</li> <li>• Uchwała nr 1 z dnia 18 listopada 2010 r. w sprawie emisji przez spółkę Marvipol S.A. z siedzibą w Warszawie obligacji na okaziciela serii F w trybie oferty publicznej.</li> </ul> <p>Prawa z Obligacji, zgodnie z art. 5a Ustawy o Obligacjach powstają z chwilą zapisania Obligacji w Ewidencji i przysługują osobie wskazanej w Ewidencji, jako posiadacz tych Obligacji.</p> <p>Do emisji Obligacji mają również zastosowanie właściwe przepisy Ustawy o Obrocie, Ustawy o Ofercie, inne przepisy dotyczące obrotu instrumentami finansowymi oraz odpowiednie regulacje KDPW i ASO CATALYST, o ile Obligacje zostaną wprowadzone do tego systemu obrotu.</p>
<b>4. Instrument finansowy</b>	<p>Obligacje na okaziciela serii F w Dniu Emisji nie będą miały formy dokumentu w rozumieniu art. 5a Ustawy o Obligacjach, ich Ewidencję będzie prowadzić NOBLE Securities, a następnie, o ile Obligacje będą wprowadzane do ASO CATALYST, zostaną zarejestrowane w KDPW (nastąpi dematerializacja Obligacji) na podstawie Ustawy o Obrocie.</p>
<b>5. Zobowiązania z Obligacji</b>	<p>Zobowiązania z Obligacji stanowiąc będą nieodwołalne, niepodporządkowane, bezwarunkowe zobowiązanie Emitenta, są równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa polskiego) są równe względem wszystkich pozostałych, obecnych lub przyszłych, niezabezpieczonych i niepodporządkowanych zobowiązań Emitenta, oraz podlegają zaspokojeniu w takich samych proporcjach, jak te zobowiązania.</p>
<b>6. Zorganizowany system obrotu obligacjami ASO CATALYST</b>	<p>Emitent zamierza ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do ASO CATALYST i w tym celu Emitent po Dacie Emisji zamierza podjąć wszelkie niezbędne czynności mające na celu wprowadzenie Obligacji do tego systemu obrotu.</p>
<b>7. Tryb Oferty</b>	<p>Oferta będzie przeprowadzona w trybie art. 9 pkt 1 Ustawy o Obligacjach poprzez udostępnienie Propozycji Nabycia nieoznaczonej liczbie adresatów w sposób, który stanowi publiczne proponowanie nabycia w drodze oferty publicznej w rozumieniu art. 3 Ustawy o Ofercie.</p> <p>Oferta przeprowadzana na podstawie Propozycji Nabycia kierowana jest wyłącznie do Inwestorów, z których każdy nabywa Obligacje o wartości, liczonej według ich ceny emisyjnej, co najmniej 50.000 pięćdziesiąt tysięcy 00/100) euro w dniu ustalenia tej ceny (tj. w dniu 18 listopada 2010 r., średni kurs euro ogłoszony przez NBP w tym dniu wynosił 3,9386 zł). W związku z powyższym, stosownie do treści art. 7 ust. 3 pkt. 2 Ustawy o Ofercie w związku z Ofertą Obligacji nie jest wymagane sporządzenie, zatwierdzenie oraz udostępnienie do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego ani memorandum informacyjnego w rozumieniu Ustawy o Ofercie.</p> <p>Propozycja Nabycia nie stanowi prospektu emisyjnego ani memorandum informacyjnego w rozumieniu Ustawy</p>

	o Ofercie.
<b>8. Oferujący i Koordynator Oferty</b>	NOBLE Securities S.A. z siedzibą w Krakowie; ul. Lubicz 3/215, 31-034 Kraków.
<b>9. Propozycja Nabycia Obligacji</b>	Niniejszy dokument zawierający m. in. opis Warunków Emisji. Emitent zastrzega sobie prawo do dokonania, w porozumieniu z NOBLE Securities, zmiany warunków opisanych w niniejszej Propozycji Nabycia. O ewentualnych zmianach warunków opisanych w Propozycji Nabycia Inwestorzy będą informowani poprzez opublikowanie na stronie internetowej NOBLE Securities aneksu (aneksów) do Propozycji Nabycia.
<b>10. Waluta Obligacji</b>	Złoty polski (PLN).
<b>11. Wartość nominalna jednej Obligacji</b>	100,00 (sto 00/100) złotych.
<b>12. Cena emisyjna jednej Obligacji</b>	100,00 (sto 00/100) złotych (cena emisyjna jest równa wartości nominalnej Obligacji).
<b>13. Wielkość emisji</b>	300.000 (trzysta tysięcy) sztuk Obligacji.
<b>14. Łączna wartość emisji</b>	30.000.000,00 (trzydzieści milionów 00/100) złotych.
<b>15. Cel emisji</b>	Zakup działek budowlanych w Warszawie w celu realizacji nowych projektów deweloperskich.
<b>16. Zabezpieczenie Obligacji</b>	Blokada finansowa 5.000.000 (pięciu milionów) sztuk akcji Emitenta na rachunku papierów wartościowych akcjonariusza Emitenta na zasadach określonych w następujących umowach: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Umowa Dotycząca Rachunków</li> <li>• Umowa w Sprawie Ustanowienia Zabezpieczenia</li> </ul> Wyciągi najistotniejszych postanowień z Umów stanowią załączniki nr 5.11 i 5.12 do Propozycji Nabycia. Akcje Emitenta są notowane na GPW: <ul style="list-style-type: none"> <li>• cena rynkowa akcji Emitenta na zamknięciu sesji GPW w dniu 17 listopada 2010 r. wyniosła 12,19 zł</li> <li>• średnia cena akcji Emitenta z 60 sesji GPW poprzedzających dzień 17 listopada 2010 r. wyniosła 11,01 zł</li> <li>• średnia cena akcji Emitenta z 180 sesji GPW poprzedzających dzień 17 listopada 2010 r. wyniosła 14,37 zł</li> </ul> Na potrzeby zabezpieczenia emisji obligacji Emitent zlecił firmie Acropolis Advisory dokonanie wyceny wartości kapitałów własnych. Dokonana metodą porównawczą przez Acropolis Advisory wycena akcji Emitenta wskazała, że wartość 100% kapitałów własnych Emitenta na dzień 30 września 2010 r. wyniosła 455 mln zł, to jest 12,31 zł za jedną akcję Emitenta.
<b>17. Termin publikacji Propozycji Nabycia</b>	22 listopada 2010 r.
<b>18. Termin zakończenia przyjmowania wpłat na Obligacje</b>	3 grudnia 2010 r.
<b>19. Termin na złożenie zapisu na Obligacje</b>	3 grudnia 2010 r.
<b>20. Ilość Obligacji objęta</b>	Minimalna ilość Obligacji objętych jednym Formularzem Zapisu na Obligacje wynosi 2.000 (dwa tysiące) sztuk.

<b>Formularzem Zapisu na Obligacje</b>	<p>Maksymalna ilość Obligacji objętych jednym Formularzem Zapisu na Obligacje wynosi 300.000 (trzysta tysięcy) sztuk.</p> <p>W przypadku, gdy Formularz Zapisu na Obligacje danego Inwestora będzie opiewać na liczbę Obligacji mniejszą niż 2.000 (dwa tysiące) sztuk, wówczas ten Formularz Zapisu na Obligacje będzie uznany za nieważny.</p> <p>W przypadku, gdy Formularz Zapisu na Obligacje danego inwestora będzie opiewać na liczbę Obligacji większą niż 300.000 (trzysta tysięcy) sztuk, wówczas ten Formularz Zapisu na Obligacje będzie traktowany jako opiewający na 300.000 (trzysta tysięcy) sztuk.</p>
<b>21. Sposób dokonywania wpłat na Obligacje</b>	<p>Przelew na rachunek bankowy NOBLE Securities numer 76 1460 1181 2002 1083 7153 0001, prowadzony przez Getin Noble Bank S.A.</p> <p>Zwraca się uwagę na fakt, że prawa z Obligacji zgodnie z art. 5a Ustawy o Obligacjach powstają z chwilą zapisania Obligacji w Ewidencji. W związku z powyższym należne oprocentowanie z Obligacji będzie naliczane od Daty Emisji z wyłączeniem tego dnia. W okresie pomiędzy wpłatą na Obligacje a Datą Emisji (także w przypadku decyzji Emitenta o przesunięciu Daty Emisji) lub dniem zwrotu dokonanych wpłat środki wpłacone przez Inwestorów nie będą oprocentowane.</p>
<b>22. Dzień przydziału (Data Emisji)</b>	<p>6 grudnia 2010 roku – dzień przydziału, który jest jednocześnie Datą Emisji Obligacji.</p> <p>Obligacje zostaną przydzielone przez Zarząd w porozumieniu z NOBLE Securities.</p>
<b>23. Dojście emisji do skutku (próg emisji)</b>	<p>Emisja Obligacji dojdzie do skutku, jeżeli w okresie przyjmowania Zapisów na Obligacje zostanie prawidłowo subskrybowane i opłacone co najmniej 250.000 (dwieście pięćdziesiąt tysięcy) sztuk Obligacji.</p>
<b>24. Zasady przydziału Obligacji</b>	<p>Przydział Obligacji zostanie dokonany pod warunkiem subskrybowania i opłacenia przez Inwestorów ilości Obligacji co najmniej równej progowi emisji wskazanemu w pkt. 23 Warunków Emisji.</p> <p>Przydział Obligacji zostanie dokonany uznaniowo przez Emitenta w uzgodnieniu z NOBLE Securities. W ramach przydziału uznaniowego Emitent, w uzgodnieniu z NOBLE Securities, może brać pod uwagę kolejność składania przez Inwestorów Formularzy Zapisu na Obligacje oraz kolejność dokonywania przez Inwestorów wpłat na Obligacje.</p> <p>Podstawą dokonania przydziału Obligacji przez Emitenta będzie prawidłowo wypełniony i złożony przez Inwestora Formularz Zapisu na Obligacje i dokonanie przez Inwestora pełnej wpłaty na Obligacje, stanowiącej iloczyn liczby Obligacji wskazanej w Formularzu Zapisu na Obligacje oraz ceny emisyjnej jednej Obligacji wskazanej w pkt. 12 Warunków Emisji.</p> <p>Przydział Obligacji zostanie dokonany pod warunkiem, że Akcjonariusz do Dnia Emisji nie ustanowi jakiegokolwiek innego zabezpieczenia niż wynikające z Umowy w Sprawie Ustanowienia Zabezpieczenia lub z odpowiedniej innej umowy zawartej z NOBLE Securities ani nie obciąży Akcji jakimkolwiek innym prawem rzeczowym, w szczególności zastawem czy użytkowniem.</p>
<b>25. Oprocentowanie (odsetki)</b>	<p>Wysokość oprocentowania Obligacji będzie stała.</p> <p>Obligacje będą oprocentowane w wysokości 9,45% (dziewięć i 45/100 procenta) w skali roku (podstawa okresu odsetkowego wynosi 365 dni) od wartości nominalnej Obligacji.</p> <p>Odsetki będą naliczane począwszy od Daty Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wykupu (włącznie z tym dniem) i będą wypłacane co trzy miesiące.</p> <p>Obligatariuszowi za każdy Okres Odsetkowy przysługują odsetki obliczone zgodnie z poniższym wzorem:</p> $O = N \times R \times n / 365, \text{ gdzie:}$ <p>O – odsetki,  N – nominal Obligacji,  R – oprocentowanie,  n – liczba dni w Okresie Odsetkowym.</p> <p>Odsetki będą naliczane od każdej Obligacji z dokładnością do jednego grosza.</p>

<b>26. Okresy odsetkowe</b>	<p>Ustala się następujące Okresy Odsetkowe:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Okres Odsetkowy</th> <th>Początek Okresu Odsetkowego</th> <th>Koniec Okresu Odsetkowego</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>I</td><td>6 grudnia 2010 r.</td><td>6 marca 2011 r.</td></tr> <tr><td>II</td><td>6 marca 2011 r.</td><td>6 czerwca 2011 r.</td></tr> <tr><td>III</td><td>6 czerwca 2011 r.</td><td>6 września 2011 r.</td></tr> <tr><td>IV</td><td>6 września 2011 r.</td><td>6 grudnia 2011 r.</td></tr> <tr><td>V</td><td>6 grudnia 2011 r.</td><td>6 marca 2012 r.</td></tr> <tr><td>VI</td><td>6 marca 2012 r.</td><td>6 czerwca 2012 r.</td></tr> <tr><td>VII</td><td>6 czerwca 2012 r.</td><td>6 września 2012 r.</td></tr> <tr><td>VIII</td><td>6 września 2012 r.</td><td>6 grudnia 2012 r.</td></tr> <tr><td>IX</td><td>6 grudnia 2012 r.</td><td>6 marca 2013 r.</td></tr> <tr><td>X</td><td>6 marca 2013 r.</td><td>6 czerwca 2013 r.</td></tr> <tr><td>XI</td><td>6 czerwca 2013 r.</td><td>6 września 2013 r.</td></tr> <tr><td>XII</td><td>6 września 2013 r.</td><td>6 grudnia 2013 r.</td></tr> </tbody> </table> <p>Dni wskazane jako początek Okresu Odsetkowego nie będą uwzględniane w obliczeniach długości trwania danego Okresu Odsetkowego.</p>	Okres Odsetkowy	Początek Okresu Odsetkowego	Koniec Okresu Odsetkowego	I	6 grudnia 2010 r.	6 marca 2011 r.	II	6 marca 2011 r.	6 czerwca 2011 r.	III	6 czerwca 2011 r.	6 września 2011 r.	IV	6 września 2011 r.	6 grudnia 2011 r.	V	6 grudnia 2011 r.	6 marca 2012 r.	VI	6 marca 2012 r.	6 czerwca 2012 r.	VII	6 czerwca 2012 r.	6 września 2012 r.	VIII	6 września 2012 r.	6 grudnia 2012 r.	IX	6 grudnia 2012 r.	6 marca 2013 r.	X	6 marca 2013 r.	6 czerwca 2013 r.	XI	6 czerwca 2013 r.	6 września 2013 r.	XII	6 września 2013 r.	6 grudnia 2013 r.
Okres Odsetkowy	Początek Okresu Odsetkowego	Koniec Okresu Odsetkowego																																						
I	6 grudnia 2010 r.	6 marca 2011 r.																																						
II	6 marca 2011 r.	6 czerwca 2011 r.																																						
III	6 czerwca 2011 r.	6 września 2011 r.																																						
IV	6 września 2011 r.	6 grudnia 2011 r.																																						
V	6 grudnia 2011 r.	6 marca 2012 r.																																						
VI	6 marca 2012 r.	6 czerwca 2012 r.																																						
VII	6 czerwca 2012 r.	6 września 2012 r.																																						
VIII	6 września 2012 r.	6 grudnia 2012 r.																																						
IX	6 grudnia 2012 r.	6 marca 2013 r.																																						
X	6 marca 2013 r.	6 czerwca 2013 r.																																						
XI	6 czerwca 2013 r.	6 września 2013 r.																																						
XII	6 września 2013 r.	6 grudnia 2013 r.																																						
<b>27. Dzień Roboczy</b>	<p>Dzień, który jest dniem obrotu w ASO CATALYST.</p>																																							
<b>28. Data ustalenia prawa do odsetek</b>	<p>Dniem ustalenia prawa do odsetek z Obligacji jest 6 (szósty) Dzień Roboczy poprzedzający Dzień Płatności Odsetek.</p>																																							
<b>29. Dni Płatności Odsetek</b>	<p>Za I Okres Odsetkowy odsetki zostaną wypłacone Obligatariuszom w dniu 6 marca 2011 r.          Za II Okres Odsetkowy odsetki zostaną wypłacone Obligatariuszom w dniu 6 czerwca 2011 r.          Za III Okres Odsetkowy odsetki zostaną wypłacone Obligatariuszom w dniu 6 września 2011 r.          Za IV Okres Odsetkowy odsetki zostaną wypłacone Obligatariuszom w dniu 6 grudnia 2011 r.          Za V Okres Odsetkowy odsetki zostaną wypłacone Obligatariuszom w dniu 6 marca 2012 r.          Za VI Okres Odsetkowy odsetki zostaną wypłacone Obligatariuszom w dniu 6 czerwca 2012 r.          Za VII Okres Odsetkowy odsetki zostaną wypłacone Obligatariuszom w dniu 6 września 2012 r.          Za VIII Okres Odsetkowy odsetki zostaną wypłacone Obligatariuszom w dniu 6 grudnia 2012 r.          Za IX Okres Odsetkowy odsetki zostaną wypłacone Obligatariuszom w dniu 6 marca 2013 r.          Za X Okres Odsetkowy odsetki zostaną wypłacone Obligatariuszom w dniu 6 czerwca 2013 r.          Za XI Okres Odsetkowy odsetki zostaną wypłacone Obligatariuszom w dniu 6 września 2013 r.          Za XII Okres Odsetkowy odsetki zostaną wypłacone Obligatariuszom w dniu 6 grudnia 2013 r. (łącznie z Kwotą Wykupu Obligacji).</p> <p>Jeżeli jednak Dzień Płatności Odsetek przypadnie na dzień nie będący Dniem Roboczym, wypłata odsetek nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Płatności Odsetek, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.</p> <p>Wypłata odsetek będzie dokonywana za pośrednictwem NOBLE Securities, a w przypadku wprowadzenia Obligacji do ASO CATALYST wypłata odsetek będzie dokonywana za pośrednictwem KDPW.</p>																																							
<b>30. Uprawnienia Obligatariuszy</b>	<p>Obligatariuszom przysługuje prawo do oprocentowania (odsetek) zgodnie z zasadami opisanymi w pkt. 25 – 29 Warunków Emisji oraz prawo do przedstawienia Obligacji do wykupu po wartości nominalnej w Dniu Wykupu Obligacji.</p>																																							
<b>31. Okres zapadalności</b>	<p>3 lata</p>																																							
<b>32. Data (Dzień) Wykupu</b>	<p>Obligacje zostaną wykupione w Dniu Wykupu Obligacji, to jest w dniu przypadającym 3 lata od Daty Emisji.</p>																																							

	<p>Kwota Wykupu zostanie wypłacona łącznie z odsetkami za XII Okres Odsetkowy.</p> <p>Jeżeli jednak Dzień Wykupu przypadnie na dzień nie będący Dniem Roboczym, Obligacje zostaną wykupione w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Wykupu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.</p> <p>Wykup będzie dokonywany za pośrednictwem NOBLE Securities, a w przypadku wprowadzenia Obligacji do ASO CATALYST wykup będzie dokonywany za pośrednictwem KDPW.</p>
<b>33. Kwota Wykupu</b>	Obligacje zostaną wykupione po ich wartości nominalnej.
<b>34. Płatności kwot z tytułu Obligacji</b>	<p>Przed dematerializacją Obligacji na podstawie Ustawy o Obrocie wszelkie płatności będą dokonywane za pośrednictwem NOBLE Securities.</p> <p>Po dematerializacji Obligacji na podstawie Ustawy o Obrocie wszelkie płatności będą dokonywane za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych, na których będą zapisane Obligacje.</p> <p>Osobami uprawnionymi do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji będą Obligatariusze, którzy będą posiadali Obligacje zapisane na swoim rachunku papierów wartościowych w terminie określonym przez właściwe przepisy prawa i regulacje KDPW.</p>
<b>35. Odsetki za opóźnienie</b>	Niezależnie od pozostałych uprawnień Obligatariuszy w przypadku opóźnienia w zapłacie kwot z tytułu Obligacji, przy uwzględnieniu Warunków Emisji Obligacji, każdy Obligatariusz będzie uprawniony do żądania odsetek ustawowych od Emitenta za każdy dzień opóźnienia aż do dnia faktycznej zapłaty (ale bez tego dnia).
<b>36. Umorzenie Obligacji</b>	Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.
<b>37. Wykup Obligacji przed Dniem Wykupu (przedterminowy wykup)</b>	<p>Przed dematerializacją Obligacji w rozumieniu Ustawy o Obrocie obsługa Przedterminowego Wykupu będzie dokonywana za pośrednictwem NOBLE Securities. W takim przypadku podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia pieniężnego przez Emitenta będzie liczba Obligacji zapisana w Ewidencji prowadzonej przez NOBLE Securities.</p> <p>Po dematerializacji Obligacji w rozumieniu Ustawy o Obrocie obsługa Przedterminowego Wykupu będzie dokonywana za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych, na których będą zapisane Obligacje. W takim przypadku podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia pieniężnego przez Emitenta będzie liczba Obligacji zapisana na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza lub w rejestrze sponsora emisji, jeśli taki rejestr będzie prowadzony.</p> <p>Z chwilą dokonania Przedterminowego Wykupu Obligacje podlegają umorzeniu.</p> <p><b><u>A. PRZEDTERMINOWY WYKUP OBLIGACJI W PRZYPADKU LIKWIDACJI EMITENTA ZGODNIE Z ART. 24 UST. 3 USTAWY O OBLIGACJACH:</u></b></p> <p>W przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji.</p> <p><b><u>B. OPCJA PRZEDTERMINOWEGO WYKUPU NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA</u></b></p> <p>Przed dematerializacją Obligacji w rozumieniu Ustawy o Obrocie pisemne zawiadomienie z żądaniem Przedterminowego Wykupu Obligacji powinno zostać przesłane przez Obligatariusza w formie pisemnej na adres Emitenta oraz NOBLE Securities jako prowadzącego Ewidencję.</p> <p>Po dematerializacji Obligacji w rozumieniu Ustawy o Obrocie pisemne zawiadomienie z żądaniem Przedterminowego Wykupu Obligacji powinno zostać przesłane przez Obligatariusza w formie pisemnej na adres podmiotu prowadzącego rachunek papierów wartościowych Obligatariusza, na którym będą zapisane Obligacje. W przypadku, gdy Obligacje danego Obligatariusza będą zapisane w rejestrze sponsora emisji, pisemne żądanie powinno zostać przekazane na adres sponsora emisji.</p> <p>Emitent w przypadku otrzymania uprawnionego żądania Przedterminowego Wykupu, dokona wykupu Obligacji poprzez zapłatę kwoty równej wartości nominalnej Obligacji przedstawionych do wykupu powiększonej o należne, a nie wypłacone odsetki.</p> <p>Przed dematerializacją Obligacji w rozumieniu Ustawy o Obrocie, Emitent w przypadku otrzymania uprawnionego żądania Przedterminowego Wykupu, dokona wykupu Obligacji w terminie do 60 dni od daty</p>

otrzymania takiego żądania. Za dzień wypłaty należnej kwoty uznany będzie dzień wystawienia, przez Emitenta lub podmiot upoważniony przez Emitenta, przelewu bankowego na rachunek wskazany przez Obligatariusza żądającego Przedterminowego Wykupu Obligacji.

Po dematerializacji Obligacji w rozumieniu Ustawy o Obrocie transakcja Przedterminowego Wykupu zostanie przeprowadzona po ustaleniu stron transakcji przez KDPW na podstawie informacji otrzymanych z podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych Obligatariuszy, którzy poinformowali je o złożeniu uprawnionego żądania Przedterminowego Wykupu Emitentowi. Przedterminowy Wykup Obligacji nastąpi poprzez przelew środków pieniężnych na rachunek papierów wartościowych Obligatariusza za pośrednictwem KDPW. W przypadku, gdy Obligacje danego Obligatariusza będą zapisane w rejestrze sponsora emisji, Przedterminowy Wykup Obligacji nastąpi na warunkach uzgodnionych ze sponsorem emisji.

1. Przedterminowy wykup Obligacji zgodnie z art. 24 ust. 2 Ustawy o Obligacjach:

Każdy Obligatariusz może, poprzez pisemne zawiadomienie, żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji a Emitent zobowiązany będzie Obligacje wskazane w żądaniu natychmiast wykupić, jeżeli Emitent nie wypełni w terminie, w całości lub w części zobowiązań wynikających z Obligacji.

2. Przedterminowy wykup przed Dniem Wykupu na żądanie Obligatariusza

Każdy Obligatariusz może, poprzez pisemne zawiadomienie dostarczone w terminie 30 dni od dnia, w którym Obligatariusz uzyskał informację o zajściu zdarzenia, o którym mowa poniżej, żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, a Emitent zobowiązany będzie Obligacje wskazane w żądaniu niezwłocznie wykupić, na skutek wystąpienia któregośkolwiek z poniższych przypadków:

- jeżeli Emitent złoży do sądu wniosek o ogłoszenie upadłości lub wszczęcie postępowania naprawczego albo jeżeli sąd ogłosi upadłość Emitenta;
- jeżeli wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta albo podjęta zostanie uchwała zgromadzenia wspólników o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie decyzja o przeniesieniu siedziby Emitenta za granicę;
- jeżeli Emitent dokona transakcji, w ramach pojedynczej transakcji lub kilku powiązanych lub kilku niepowiązanych transakcjach, zbycia lub rozporządzenia jakiegokolwiek częścią swojego majątku, na warunkach odbiegających od powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym, a zbywane aktywo (zbywane aktywa) według swojej wartości rynkowej nie zostanie (zostaną) zastąpione innym aktywem (innymi aktywami) o takiej samej lub zbliżonej wartości rynkowej;
- jeżeli Emitent wypłaci dywidendę bez pisemnej, pod rygorem nieważności, zgody Obligatariusza, który obejmie całość emisji Obligacji albo bez zgody, takiej samej i w takiej samej formie, wszystkich Obligatariuszy, o ile na daną chwilę będzie ich więcej niż jeden;
- jeżeli Emitent lub spółki z Grupy Kapitałowej, poza odnowieniem pożyczek udzielonych do dnia rozpoczęcia kierowania Propozycji Nabycia udziałą jakiegokolwiek pożyczki podmiotowi spoza Grupy Kapitałowej;
- jeżeli Emitent lub spółki z Grupy Kapitałowej udzieli jakichkolwiek poręczeń albo jakiegokolwiek zabezpieczenia tego typu z wyłączeniem poręczeń albo zabezpieczeń tego typu udzielonych spółkom z Grupy Kapitałowej;
- jeżeli Emitent lub Akcjonariusz złoży oświadczenie o rozwiązaniu Umowy w Sprawie Ustanowienia Zabezpieczenia;
- jeżeli Akcjonariusz ustanowi jakiegokolwiek inne zabezpieczenie na Akcjach niż wynikające z Umów;
- jeżeli Akcjonariusz obciąży Akcje jakimkolwiek innym prawem rzeczowym, w szczególności zastawem lub użytkowaniem;
- jeżeli dojdzie do dokonania przez uprawniony organ egzekucyjny zajęcia Akcji lub wierzytelności Akcjonariusza na rachunkach prowadzonych dla Akcjonariusza przez NOBLE Securities;
- jeżeli Akcjonariusz złoży NOBLE Securities oświadczenie o odwołaniu pełnomocnictwa ustanowionego dla NOBLE Securities w Umowie Dotyczącej Rachunków;
- jeżeli Emitent będzie pozostawał w zwłoce z wykonaniem jakiegokolwiek zobowiązania do jakiegokolwiek

	<p>świadczenia z co najmniej jednej obligacji spośród innych serii emitowanych przez Emitenta;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• jeżeli powstanie zobowiązanie Emitenta do przedterminowego wykupu co najmniej jednej obligacji spośród innych serii emitowanych przez Emitenta.</li></ul>
<b>38. Zawiadomienia</b>	<p>Wszelkie zawiadomienia do Inwestorów lub Obligatariuszy będą ważne, jeżeli zostały wysłane listem poleconym, mailem lub faksem na ich adresy podane w Formularzu Zapisu na Obligacje.</p> <p>Wszelkie zawiadomienia skierowane przez Inwestorów lub Obligatariuszy do Emitenta lub NOBLE Securities będą ważne o ile zostaną podpisane w imieniu Inwestora lub Obligatariusza przez osoby uprawnione do reprezentacji Inwestora lub Obligatariusza oraz przekazane listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres Emitenta lub NOBLE Securities.</p> <p>Do każdego zawiadomienia Inwestor lub Obligatariusz zobowiązany jest dołączyć oryginały lub potwierdzone notarialnie kopie dokumentów potwierdzających, że takie zawiadomienie zostało podpisane przez Inwestora lub Obligatariusza lub osoby upoważnione do występowania w imieniu Inwestora lub Obligatariusza.</p>
<b>39. Opodatkowanie</b>	<p>Emitent oraz NOBLE Securities nie składają żadnych oświadczeń odnoszących się do kwestii podatkowych związanych z płatnościami lub otrzymywaniem środków finansowych związanych z Obligacjami. Jest wskazane, aby każdy Inwestor rozważający nabycie Obligacji zasięgnął porady profesjonalnego konsultanta w zakresie spraw podatkowych.</p>

## 2 WARUNKI OFERTY

### 2.1 Osoby uprawnione do objęcia Obligacji

Oferta Obligacji jest przeprowadzana wyłącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Oferta skierowana jest do nieoznaczonego adresata. Osobami uprawnionymi do obejmowania Obligacji są osoby prawne, jednostki organizacyjne nie będące osobami prawnymi, jak również osoby fizyczne, którym przepisy prawa przyznają zdolność do czynności prawnych, z zastrzeżeniem że nabywanie i posiadanie Obligacji przez rezydentów z krajów innych niż Rzeczpospolita Polska może podlegać ograniczeniom określonym przez prawo polskie, w szczególności ograniczeniom obrotu dewizowego wynikającym z Prawa Dewizowego, oraz przepisy obowiązujące w tych krajach.

### 2.2 Harmonogram

Publikacja Propozycji Nabycia oraz rozpoczęcie przyjmowania Formularzy Zapisu na Obligacje i wpłat na Obligacje	dzień wskazany w pkt. 17 Warunków Emisji
Zakończenie przyjmowania wpłat na Obligacje	dzień wskazany w pkt. 18 Warunków Emisji
Zakończenie przyjmowania Formularzy Zapisu na Obligacje	dzień wskazany w pkt. 19 Warunków Emisji
Przydział Obligacji, zamknięcie Oferty	dzień wskazany w pkt. 22 Warunków Emisji

Inwestorzy mogą składać Formularze Zapisu na Obligacje w całym okresie przyjmowania tych formularzy.

Emitent w porozumieniu z NOBLE Securities może podjąć decyzję o zmianie terminów dotyczących subskrypcji Obligacji. W przypadku przedłużenia subskrypcji, zamknięcie subskrypcji nastąpi w terminie zgodnym z art. 12 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. O ewentualnych zmianach powyższych terminów Inwestorzy będą informowani poprzez opublikowanie na stronie internetowej NOBLE Securities aneksu (aneksów) do Propozycji Nabycia.

### 2.3 Działanie przez pełnomocnika

Wszystkie działania opisane w pkt. 2 Propozycji Nabycia Inwestor może wykonywać za pośrednictwem pełnomocnika, w zakresie określonym w treści udzielonego pełnomocnictwa.

Osoba działająca w charakterze pełnomocnika jest zobowiązana do przedstawienia w miejscu składania Formularza Zapisu na Obligacje następujących dokumentów:

1) pełnomocnictwa sporządzonego w formie pisemnej, pod rygorem nieważności, udzielonego przez Inwestora, które musi zawierać:

- a) zakres udzielonego pełnomocnictwa;
- b) dane mocodawcy (Inwestora):
  - dla osób fizycznych: imię, nazwisko, adres zameldowania, numer PESEL (lub data urodzenia w przypadku cudzoziemca), seria i numer dowodu tożsamości (dowód osobisty wydany w Rzeczypospolitej Polskiej lub paszport),
  - dla pozostałych podmiotów: nazwa, siedziba, numer REGON (lub inny odpowiedni), numer właściwego rejestru, w którym jest wpisany dany podmiot;
- c) dane pełnomocnika:
  - dla osób fizycznych: imię, nazwisko, adres zameldowania, numer PESEL (lub data urodzenia w przypadku cudzoziemca), seria i numer dowodu tożsamości (dowód osobisty wydany w Rzeczypospolitej Polskiej lub paszport),
  - dla pozostałych podmiotów: nazwa, siedziba, numer REGON (lub inny odpowiedni), numer właściwego rejestru, w którym jest wpisana dany podmiot;
- d) podpisy osób uprawnionych do reprezentowania mocodawcy oraz podpis pełnomocnika.

Jeżeli pełnomocnictwo zostało sporządzone:



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

Jeżeli pełnomocnikiem jest osoba prawna albo jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej, w imieniu którego (której) działa osoba fizyczna nie wymieniona w treści wypisu z właściwego rejestru jako uprawniona do działania w imieniu takiego podmiotu, dodatkowo winna ona przedstawić właściwe pełnomocnictwo, sporządzone na zasadach określonych w punkcie 1 powyżej, oraz dowód osobisty wydany w Rzeczypospolitej Polskiej bądź paszport.

Pełnomocnictwo jest właściwe, jeżeli zostało sporządzone we wskazanej powyżej formie, nie zostało odwołane lub jest nieodwołalne, jeżeli wynika to z treści stosunku prawnego będącego podstawą jego udzielenia oraz nie wygasło na skutek upływu czasu lub śmierci mocodawcy, jeżeli inaczej nie wynika z treści pełnomocnictwa. Pełnomocnik może udzielić dalszych pełnomocnictw, jeżeli takie uprawnienie wynika z treści udzielonego pełnomocnictwa.

Jedna osoba może być pełnomocnikiem wielu mocodawców.

#### **2.4 Zasady składania Formularzy Zapisu na Obligacje**

Formularz Zapisu na Obligacje, wypełniony i złożony zgodnie z warunkami określonymi w Propozycji Nabycia, stanowi ofertę nabycia Obligacji przez Inwestora.

Składanie ofert nabycia Obligacji przez Inwestorów będzie miało miejsce w siedzibie NOBLE Securities oraz w jego jednostkach organizacyjnych. NOBLE Securities dopuszcza możliwość złożenia Formularza Zapisu na Obligacje przez Inwestora poza miejscem składania Formularzy Zapisu na Obligacje po uprzednim uzgodnieniu z NOBLE Securities wszystkich szczegółów złożenia oferty nabycia Obligacji.

Inwestor składa trzy egzemplarze Formularza Zapisu na Obligacje – jeden egzemplarz przeznaczony jest dla Emitenta, drugi dla NOBLE Securities, trzeci dla Inwestora.

Inwestor składając Formularz Zapisu na Obligacje jednocześnie oświadcza, że zapoznał się z treścią Propozycji Nabycia oraz akceptuje jej treść oraz Warunki Emisji Obligacji.

Inwestor będący osobą fizyczną, składając ofertę nabycia Obligacji, winien okazać ważny dokument tożsamości (dowód osobisty wydany w Rzeczypospolitej Polskiej lub paszport), a pozostali inwestorzy winni okazać ważne dokumenty, z których wynikają status prawny oraz zasady reprezentacji Inwestora.

#### **2.5 Wpłaty na Obligacje**

Inwestor, który zamierza nabyć Obligacje zobowiązany jest dokonać wpłaty w kwocie stanowiącej iloczyn ceny emisyjnej jednej Obligacji oraz liczby Obligacji, wskazanej w Formularzu Zapisu na Obligacje w taki sposób, aby środki w pełnej wysokości wpłynęły na rachunek NOBLE Securities najpóźniej w dniu wskazanym w pkt. 18 Warunków Emisji.

Wpłata na Obligacje musi być dokonana przelewem bankowym na rachunek Koordynatora Oferty – NOBLE Securities S.A. – numer rachunku 76 1460 1181 2002 1083 7153 0001.

Dokonując przelewu każdorazowo należy podać:

- a) tytuł płatności: „Obligacje serii F Marvipol S.A.”;
- b) dane inwestora dokonującego wpłaty:
  - imię i nazwisko/nazwę,
  - adres zamieszkania/siedzibę,
  - PESEL lub REGON;
- c) liczbę subskrybowanych i opłacanych Obligacji.

Wpłatę na Obligacje uważa się za dokonaną w momencie wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy NOBLE Securities.

Zwraca się uwagę na fakt, że prawa z Obligacji zgodnie z art. 5a Ustawy o Obligacjach powstają z chwilą zapisania Obligacji w Ewidencji. W związku z powyższym należne oprocentowanie z Obligacji będzie naliczane od Daty Emisji z wyłączeniem tego dnia. W okresie pomiędzy wpłatą na Obligacje a Datą Emisji (także w przypadku decyzji Emitenta o przesunięciu Daty Emisji) lub dniem zwrotu dokonanych wpłat środki wpłacone przez Inwestorów nie będą oprocentowane.

## **2.6 Termin związania ofertą nabycia Obligacji**

Inwestor przestaje być związany ofertą nabycia Obligacji:

1. w przypadku niedojścia emisji do skutku – w momencie otrzymania przekazanej mu za pośrednictwem NOBLE Securities informacji o niedojściu emisji do skutku,
2. w przypadku dojścia emisji do skutku:
  - a. w przypadku Inwestorów, którym przydzielono Obligacje w ilości mniejszej od liczby Obligacji objętych złożonym Formularzem Zapisu na Obligacje – w momencie otrzymania przekazanej Inwestorowi za pośrednictwem NOBLE Securities informacji o liczbie przydzielonych Inwestorowi Obligacji i w zakresie Obligacji, na które Inwestor złożył Formularz Zapisu na Obligacje, ale które nie zostały Inwestorowi przydzielone;
  - b. w przypadku Inwestorów, którym nie przydzielono w ogóle Obligacji – w momencie otrzymania przekazanej mu za pośrednictwem NOBLE Securities informacji o nieprzydzieleniu Obligacji.

## **2.7 Przydział Obligacji**

Przydział Obligacji zostanie dokonany pod warunkiem subskrybowania i opłacenia przez Inwestorów ilości Obligacji co najmniej równej progowi emisji wskazanemu w pkt. 23 Warunków Emisji.

Przydział Obligacji zostanie dokonany uznaniowo przez Emitenta w uzgodnieniu z NOBLE Securities. W ramach przydziału uznaniowego Emitent, w uzgodnieniu z NOBLE Securities, może brać pod uwagę kolejność składania przez Inwestorów Formularzy Zapisu na Obligacje oraz kolejność dokonywania przez Inwestorów wpłat na Obligacje.

Podstawą dokonania przydziału Obligacji przez Emitenta będzie prawidłowo wypełniony i złożony przez Inwestora Formularz Zapisu na Obligacje i dokonanie przez Inwestora pełnej wpłaty na Obligacje, stanowiącej iloczyn liczby Obligacji wskazanej w Formularzu Zapisu na Obligacje oraz ceny emisyjnej jednej Obligacji wskazanej w pkt. 12 Warunków Emisji.

Przydział Obligacji zostanie dokonany pod warunkiem, że Akcjonariusz do Dnia Emisji nie ustanowi jakiegokolwiek innego zabezpieczenia niż wynikające z Umowy w Sprawie Ustanowienia Zabezpieczenia lub z odpowiedniej innej umowy zawartej z NOBLE Securities ani nie obciąży Akcji jakimkolwiek innym prawem rzeczowym, w szczególności zastawem czy użytkowaniem.

## **2.8 Rozliczenie wpłat na Obligacje**

W przypadku niedojścia emisji do skutku wpłaty dokonywane przez Inwestorów zostaną zwrócone na rachunek bankowy wskazany w Formularzu Zapisu na Obligacje niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie tygodnia od podjęcia przez Zarząd uchwały o niedojściu emisji do skutku. Zwrot środków nastąpi bez jakichkolwiek odsetek lub odszkodowań.

W przypadku przydzielenia mniejszej liczby Obligacji niż wskazana w Formularzu Zapisu na Obligacje lub nieprzydzielenia Obligacji w ogóle zwrot środków pieniężnych wpłaconych tytułem opłacenia Obligacji nastąpi na rachunek bankowy wskazany w Formularzu Zapisu na Obligacje w terminie do tygodnia od Dnia Emisji. Zwrot środków nastąpi bez jakichkolwiek odsetek lub odszkodowań.

## **2.9 Niedojście emisji do skutku**

Emisja Obligacji nie dojdzie do skutku jeżeli:

1. w terminie określonym w Propozycji Nabycia ilość właściwie subskrybowanych i opłaconych Obligacji nie osiągnie progów emisji wskazanego w pkt. 23 Warunków Emisji lub
2. Emitent odstąpi od przeprowadzenia emisji Obligacji z istotnych powodów.

W przypadku niedojścia emisji Obligacji do skutku Emitent niezwłocznie przekaże Inwestorom stosowną informację poprzez opublikowanie na stronie internetowej NOBLE Securities aneksu do Propozycji Nabycia.

## **2.10 Odwołanie lub odstąpienie od przeprowadzenia oferty**

Zarząd może odwołać lub odstąpić od przeprowadzenia oferty z istotnych powodów, do których należą:

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

W przypadku odwołania lub odstąpienia od Oferty Emitent niezwłocznie przekaze Inwestorom stosowną informację poprzez opublikowanie na stronie internetowej NOBLE Securities aneksu do Propozycji Nabycia.

### 3 INFORMACJE O EMITENCIE

Marvipol S.A.

Siedziba jednostki dominującej: ul. Stawki 3 A; 00-193 Warszawa

Sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

Data rejestracji: 15 lutego 2006 r.

Numer rejestru: KRS 0000250733

Rejestracja jednostki dominującej w Urzędzie Skarbowym i Wojewódzkim Urzędzie Statystycznym:

NIP: 526-12-11-046

REGON: 011927062

Emitent jest spółką giełdową - do obrotu na rynku równoległym GPW dopuszczone są akcje serii A, B, C, D i E Emitenta i w związku z tym Emitent podlega obowiązkowi informacyjnym wynikającym w szczególności z przepisów Ustawy o Ofercie oraz rozporządzenia ministra finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim. Inwestorzy rozważający inwestycję w Obligacje powinni zapoznać się również z raportami Emitenta dostępnymi na stronie [www.marvipol.pl](http://www.marvipol.pl) w zakładce "Dla Inwestorów" oraz innymi informacjami dostępnymi na tej stronie [www](http://www).

#### 3.1 Struktura Grupy Kapitałowej

1. Jednostka dominująca: Marvipol S.A.

2. Jednostki zależne:

- Spółki „celowe” – tworzone dla potrzeb realizacji konkretnych projektów deweloperskich (np. Zielona Italia Sp. z o.o.),
- JLR Polska Sp. z o.o.,
- JLR Centrum Sp. z o.o.,
- JLR Gdańsk Sp. z o.o.,
- JLR Łódź Sp. z o.o.,
- Caterham Polska Sp. z o.o.,
- AML Polska Sp. z o.o.,
- mAutomotive Sp. z o.o.

Marvipol S.A. jest wobec wszystkich ww. jednostek zależnych jedynym udziałowcem. Wszystkie jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej sporządzają sprawozdania finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

#### 3.2 Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej

Przedmiotem działalności Emitenta jest w szczególności:

- zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- wynajem nieruchomości na własny rachunek,
- pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych; roboty ziemne.

Przedmiotem działalności jednostek zależnych, wchodzących w skład Grupy Kapitałowej, jest w szczególności:

- sprzedaż detaliczna i hurtowa pojazdów mechanicznych oraz części zamiennych,

- wynajem i zarządzanie nieruchomościami na własny rachunek,
- zagospodarowanie, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

Emitent prowadzi działalność gospodarczą nieprzerwanie od 1996 roku, początkowo w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, a po przekształceniu w 2006 roku, w formie spółki akcyjnej. Początkowo działalność jednostki dominującej koncentrowała się na realizacji usług związanych ze wstępnymi etapami procesu deweloperskiego. Od roku 2000 zakres działalności został rozszerzony i obejmuje całość procesu deweloperskiego – począwszy od pozyskania gruntów, aż do przekazania gotowych lokali klientom i następnie zarządzania obiektami.

Obecnie Grupa Kapitałowa Emitenta prowadzi działalność gospodarczą w trzech obszarach biznesowych:

- działalność deweloperska, która jest działalnością podstawową jednostki dominującej – Marvipol S.A. oraz będących jednostkami zależnymi spółek „celowych”, utworzonych dla potrzeb realizacji konkretnych projektów deweloperskich (np. Zielona Italia Sp. z o.o.),
- działalność w zakresie prowadzenia sieci myjni pod marką Robo Wash Center, która jest działalnością uzupełniającą prowadzoną przez jednostkę dominującą – Marvipol S.A.,
- działalność motoryzacyjna prowadzona poprzez jednostki zależne w zakresie importu, a także sprzedaży oraz świadczenia usług serwisowych i w zakresie obrotu częściami zamiennymi samochodów marki Jaguar, Land Rover, Caterham i Aston Martin na rynku polskim.

### 3.3 Rynki zbytu

Obecnie Grupa Kapitałowa prowadzi działalność w zakresie usług deweloperskich, sprzedaży samochodów marki Jaguar, Land Rover, Aston Martin oraz Caterham, części do tych samochodów, a także w zakresie serwisu tych marek samochodów, oraz w zakresie usług związanych z prowadzeniem sieci myjni samochodowych Robo Wash Center na terenie Warszawy.

Warszawski rynek jest największym i najzamożniejszym rynkiem mieszkaniowym w Polsce. Przeciętne wynagrodzenia w Warszawie należą do najwyższych, znacznie przekraczając średnie wartości dla całego kraju.

Grupa Kapitałowa w ramach działalności deweloperskiej ponosi głównie koszty usług budowlanych oraz koszty zakupu gruntów pod projekty deweloperskie. Zakup gruntów nie wiąże się z uzależnieniem od jednego dostawcy, natomiast w przypadku usług budowlanych Grupa Kapitałowa dokonuje wyboru generalnego wykonawcy w drodze konkursu, a generalny wykonawca jest odpowiedzialny za całość prac budowlanych. Grupa Kapitałowa w procesie wyboru wykonawców ocenia ich kondycję finansową, zasoby i doświadczenie. Ma to na celu zapewnienie realizacji kontraktu zgodnie z wysokimi standardami.

Rynek usług związanych z działalnością myjni samochodowych jest rynkiem o bardzo dużym stopniu rozdrobnienia i przez to bardzo konkurencyjnym. Charakter świadczonych usług powoduje, iż nie można rynku warszawskiego traktować jako całości. Podzielony jest on na szereg rynków lokalnych w granicach dzielnic lub nawet poszczególnych osiedli mieszkaniowych.

W zakresie sprzedaży samochodów i części samochodowych, a także usług serwisowych spółki Grupy Kapitałowej kierują sprzedaż do dealerów i odbiorców w całym kraju. Rynek sprzedaży samochodów luksusowych jest rynkiem obejmującym przede wszystkim segment klientów o wyższych dochodach.

Grupa Kapitałowa jako generalny importer samochodów marki Jaguar, Land Rover, Aston Martin oraz Caterham jest uzależniona od dostawców z Wielkiej Brytanii.

W 2009 roku wartość transakcji z największymi dostawcami była następująca:

- Land Rover Exports Limited - 65.370 tys. zł,
- Warbud S.A. – 45.941 tys. zł,
- Jaguar Cars Exports Limited – 27.692 tys. zł,
- Strabag Sp. z o.o. – 9.580 tys. zł,
- Wojdyła Budownictwo Sp. z o.o. – 6.429 tys. zł,

Żaden z wyżej wymienionych podmiotów nie jest powiązany z Grupą Kapitałową.

Grupa Kapitałowa nie jest uzależniona od żadnego ze swoich odbiorców - odbiorcami są w zdecydowanej większości osoby fizyczne.

### 3.4 Kapitał zakładowy, akcjonariusze

Kapitał zakładowy Emitenta wynosi 7.384.680,00 (siedem milionów trzysta osiemdziesiąt cztery tysiące sześćset osiemdziesiąt 00/100) zł. Kapitał zakładowy tworzy:

- 30.000.000 akcji serii A,
- 1.184.200 akcji serii B,
- 4.730.000 akcji serii C,
- 614.000 akcji serii D,
- 395.200 akcji serii E.

Wartość nominalna akcji Emitenta wynosi 0,20 zł (dwadzieścia groszy).

Ponadto istnieje kapitał warunkowy związany z emisją obligacji zamiennych serii B na akcje serii F Emitenta w wysokości 2.000.000,00 (dwa miliony 00/100) zł.

Tabela: struktura akcjonariatu Emitenta na dzień sporządzenia Propozycji Nabycia

Akcjonariusz	% Akcji	% Głosów
Mariusz Książek	80,23	80,23
Cosinda Holdings Limited	10,06	10,06
Pozostali akcjonariusze	9,71	9,71
<b>Razem</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

Źródło: Emitent

### 3.5 Osoby zarządzające i nadzorujące

#### 3.5.1 Zarząd

Na dzień sporządzenia Propozycji Nabycia w skład Zarządu Emitenta wchodzi trzy osoby:

- Andrzej Nizio – Prezes Zarządu
- Sławomir Horbaczewski – Wiceprezes Zarządu
- Tomasz Wajngerber – Członek Zarządu

#### 3.5.2 Rada Nadzorcza

Na dzień sporządzenia Propozycji Nabycia w skład Rady Nadzorczej Emitenta wchodzi pięć osób:

- Mariusz Wojciech Książek – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Prof. Aleksander Chłopecki – Wiceprzewodniczący, niezależny Członek Rady Nadzorczej
- Prof. Ryszard Rapacki – niezależny Członek Rady Nadzorczej
- Claudia Książek – Członek Rady Nadzorczej
- Ewa Nizio – Członek Rady Nadzorczej

### 3.6 Historia Emitenta i Grupy Kapitałowej

Emitent powstał w 1996 roku, koncentrując się początkowo tylko na usługach związanych ze wstępnymi etapami procesu deweloperskiego, tj. pozyskiwaniem gruntów pod budownictwo mieszkaniowe i komercyjne, przygotowaniem niezbędnej dokumentacji, a także szeroko rozumianym konsultingiem i pośrednictwem w obrocie nieruchomości. Od 2000 roku Emitent realizuje własne, kompleksowe projekty inwestycyjne w branży mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego, obejmujące całość procesu deweloperskiego - począwszy od pozyskania gruntów, poprzez projektowanie we współpracy z renomowanymi biurami architektonicznymi, po uzyskanie prawomocnych zezwoleń na budowę, nadzór nad

wykonawstwem budowlanym, aż do przekazania gotowych mieszkań klientom i zarządzania tym obiektem. Firma posiada Certyfikat Dewelopera i należy do Polskiego Związku Firm Deweloperskich. Emitent jest laureatem wielu nagród i wyróżnień nadanych przez różnorodne instytucje. Od 2008 roku Emitenta jest notowany na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych i stanowi Grupę Kapitałową.

### **3.7 Nagrody i wyróżnienia**

Marvipol S.A. to firma znana i uznana przez wiele instytucji audytujących rynek deweloperski jak również przez samych klientów, którzy swoimi głosami wielokrotnie przyznawali Emitentowi najwyższe nagrody za jakość, rzetelność i postawę rynkową.

Inwestycje Emitenta uzyskały wysokie noty w ocenie Kapituły Medalu Europejskiego, przyznawanego z inicjatywy Komitetu Integracji Europejskiej i Business Centre Club. Już trzykrotnie nagrodzono firmę Medalem Europejskim: w roku 2001 za „Komfortowe mieszkanie”, w 2002 r. za „Dostępne mieszkanie” oraz w 2003 r. za „Wygodne Mieszkanie”.

Emitent trzykrotnie uzyskał Certyfikat Dewelopera, przyznawany przez Krajową Izbę Budownictwa firmom ustabilizowanym na rynku, które spełniają rygorystyczne kryteria oceniane przez Kapitułę: rzetelność wykonawczą, gwarancje finansowe dla klientów, dobrą sytuację ekonomiczno-finansową i bezpieczeństwo prawne. W 2003 i 2004 r. Emitent był nominowany do Godła Promocyjnego „Teraz Polska”.

W marcu 2004 r. w plebiscycie Muratora Expo - opracowanym na podstawie badań Instytutu Badań Rynkowych Focus wśród mieszkańców nowych domów i osiedli – Emitent zajął pierwsze miejsca w kategorii „Rzetelność” oraz w kategorii „Atrakcyjność Oferty”. W maju 2006 Emitent był laureatem w kategorii „Atrakcyjność oferty” wśród firm, które w latach 2003-2005 oddały do użytkowania ponad 400 mieszkań, zaś we wrześniu 2007 roku Emitent był laureatem w kategorii „Jakość obsługi klienta”.

W rankingu deweloperów opublikowanym we wrześniu 2004 r. przez tygodnik Wprost, Emitent znalazł się na pozycji wicelidera, jako firma w pełni zasługująca na zaufanie klientów. W opublikowanym przez dziennik Rzeczpospolita w listopadzie 2004 r. ogólnopolskim rankingu firm deweloperskich „Z kim budować bezpiecznie”, Emitent został sklasyfikowany na czołowych miejscach w kraju i wśród deweloperów warszawskich. Punkty przyznawano za jakość obsługi klienta oraz – po analizie umowy – za zapisy gwarantujące nabywcy bezpieczeństwo transakcji z deweloperem.

Za realizację projektu „Kazimierzowska Residence” redakcja Rezydencji przyznała w 2005 roku nagrodę „Sztuka tworzenia domu” za zachowanie najwyższych standardów jakościowych z dopełnieniem wszelkich zasad sztuki budowlanej.

W 2007 roku Emitent został laureatem konkursu promującego piękno w architekturze oraz wysoką jakość wykonania „Złoty Żuraw”. Apartamentowiec Villa Marina, zlokalizowany na ul. Wilanowskiej, został uznany za najładniejszy budynek, który powstał na Mokotowie w roku 2007.

W 2008 roku Emitent otrzymał statuetkę „Kryształowy Deweloper 2007” jako jedna z 15 firm działających na polskim rynku budownictwa mieszkaniowego, która zakresem swojej działalności wpływa na jakość realizacji inwestycji i wysoki standard wykończenia, a także szczególnie dba o zewnętrzny wizerunek firmy.

Również w 2008 roku Emitent został nagrodzony przez Murator S.A. dwoma nagrodami, w kategorii rzetelność oraz w kategorii atrakcyjność oferty. Emitent jest członkiem Polskiego Związku Firm Deweloperskich. Firmy członkowskie Polskiego Związku Firm Deweloperskich stosują opracowane wraz z Urzędem Ochrony Konkurencji i Konsumentów zasady Kodeksu Dobrych Praktyk w relacjach klient-deweloper.

Ponadto Emitent został zaproszony do członkostwa w Business Centre Club jako firma rzetelna i wiarygodna, przestrzegająca zasad etyki kupieckiej, akceptująca zasady kodeksu honorowego.

### **3.8 Strategia rozwoju Emitenta**

W przyszłych okresach przewidywane jest kontynuowanie dotychczasowej działalności Grupy Kapitałowej. Istotną część projektów deweloperskich będzie realizowana w ramach spółek celowych tak więc wiodącą rolę będzie odgrywać wynik skonsolidowany Grupy Kapitałowej.

Strategia rozwoju Emitenta i spółek deweloperskich z Grupy Kapitałowej na najbliższy, co najmniej 12 miesięczny, okres skoncentruje się na następujących kierunkach:

- dalsze rozszerzanie zakresu prowadzonej działalności i umacnianie pozycji na rynku warszawskim jako najzamożniejszym rynku mieszkaniowo, biurowym oraz komercyjnym w Polsce,

- konsekwentne zwiększanie ilości sprzedawanych lokali przy zachowaniu dotychczasowej rentowności prowadzonej działalności,
- dywersyfikacja prowadzonych projektów deweloperskich w szczególności pod kątem realizacji inwestycji o charakterze biurowo-mieszkaniowym, biurowym, a także komercyjnym,
- dostosowanie harmonogramu realizacji kolejnych projektów do bieżącej koniunktury na rynku nieruchomości przy założeniu utrzymania optymalizacji ponoszonych przez Grupę Kapitałową nakładów i otrzymywanych wpływów oraz stopnia bieżącej płynności,
- dążenie do zapewnienia optymalnej struktury finansowania realizowanych projektów deweloperskich,
- racjonalna maksymalizacja rentowności projektów w ramach posiadanego przez Grupę Kapitałową banku gruntów,
- dostosowanie zaplecza organizacyjno-technicznego, w tym przewidywanych zakupów gruntów pod nowe projekty, do poziomu aktywności gospodarczej,
- konsekwentne prowadzenie polityki sprzedażowej ukierunkowanej na potrzeby klientów Grupy Kapitałowej, w tym udzielanie pomocy w zakresie współpracy klientów z kredytującymi ich bankami.

W zakresie rozwoju spółek motoryzacyjnych Grupa Kapitałowa będzie dążyła do:

- stabilizacji sprzedaży i umacniania pozycji Grupy Kapitałowej na rynku samochodów luksusowych,
- utrzymywania na jak najwyższym poziomie jakości świadczonych usług.

W zakresie świadczenia usług myjni samochodowych zamierzeniem Emitenta jest umacnianie pozycji na dotychczasowym rynku działalności tak, aby Grupa Kapitałowa nadal pozostała liderem tego rynku. Grupa Kapitałowa konsekwentnie będzie koncentrować się na promowaniu usług mycia pojazdów, również w zakresie obsługi flotowej oraz na poszukiwaniu możliwości dalszego rozwoju działalności, w tym poprzez analizowanie nowych lokalizacji pod kolejne myjnie.



## 4 CZYNNIKI RYZYKA

Obligacje są zobowiązaniem tylko i wyłącznie Emitenta. Żaden inny podmiot, działający w jakimkolwiek charakterze, nie będzie zobowiązany ani odpowiedzialny z tytułu Obligacji, a w szczególności nie będzie ich gwarantował. Przed podjęciem decyzji inwestycyjnej, Inwestorzy powinni szczegółowo rozważyć opisane poniżej czynniki ryzyka. Wystąpienie któregokolwiek z poniżej opisanych zdarzeń mogłoby negatywnie wpłynąć na działalność Grupy Kapitałowej i Emitenta. Dodatkowe ryzyka, które obecnie nie są znane Emitentowi, bądź które uważa się za nieistotne, mogą także niekorzystnie wpłynąć na kondycję Grupy Kapitałowej i Emitenta. Inwestorzy powinni więc uwzględnić również ewentualne inne ryzyka nie wskazane poniżej. Działalność Grupy Kapitałowej, jej sytuacja finansowa oraz wyniki działalności mogą podlegać negatywnym zmianom w wyniku zaistnienia czynników ryzyka nie przedstawionych poniżej, a wiążących się z działalnością Grupy Kapitałowej oraz otoczeniem, w którym Grupa Kapitałowa prowadzi działalność, w związku z czym Inwestorzy powinni więc uwzględnić możliwość wystąpienia także takich ryzyk. Kolejność, w jakiej przedstawione zostały poniższe czynniki ryzyka, nie jest wskazówką co do ich istotności, prawdopodobieństwa ich wystąpienia lub ich potencjalnego wpływu na sytuację finansową Emitenta.

### 4.1 Ryzyko zmiany cen

Grupa Kapitałowa 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 Kapitałową budżetami. Ryzyko zmian cen jest po stronie wykonawców/zleceniobiorców i jedynie za zgodą Grupy Kapitałowej kwota ich wynagrodzenia może ulec zmianie. Niemniej jednak Grupa Kapitałowa narażona jest na ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy oraz zależnością Grupy Kapitałowej od wykonawców robót budowlanych opisane w punkcie 4.8 Propozycji Nabycia.

Ponadto, Grupa Kapitałowa ma zawarte umowy handlowe z dostawcami samochodów. Samochody kupowane są przez Grupę Kapitałową głównie po otrzymaniu konkretnego zamówienia. Zmiany cen pojazdów przez producenta będą skutkowały zmianą cen płaconych przez nabywców końcowych.

### 4.2 Ryzyko kredytowe, kursowe i stóp procentowych

Ekspozycja na ryzyko kredytowe, ryzyko stopy procentowej powstaje w trakcie normalnej działalności Grupy Kapitałowej.

W zakresie działalności deweloperskiej możliwe jest wystąpienie ryzyka kursowego związanego z kursami wymiany walut obcych jak również ryzyka wysokości stóp procentowych dla walut, w których udzielane są kredyty hipoteczne zaciągane przez nabywców w celu sfinansowania kupna nieruchomości mieszkaniowych. Zmiany kursu złotego w stosunku do walut obcych, w szczególności franka szwajcarskiego, dolara amerykańskiego i euro jak również wzrost stóp procentowych dla tych walut przekładający się na wzrost oprocentowania kredytów, mogą powodować, że nabywcy nie będą w stanie spłacać zaciągniętych kredytów hipotecznych lub ograniczona zostanie zdolność nowych nabywców do zaciągnięcia takich kredytów. Może to powodować ograniczenie popytu na nowe mieszkania oraz doprowadzić do zwiększonej liczby przejęć nieruchomości przez banki, co może skutkować wprowadzeniem na rynek zwiększonej liczby lokali. Powyższe zdarzenia mogą mieć negatywny wpływ na rynek mieszkaniowy, także w Warszawie, a w efekcie na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej.

Celem zarządzania ryzykiem kredytowym jest ograniczenie strat Grupy Kapitałowej mogących wynikać z niewypłacalności klientów. Cel ten jest realizowany poprzez bieżące monitorowanie wiarygodności kredytowej klientów wymagających kredytowania powyżej określonej kwoty.

Grupa Kapitałowa ponosi ryzyko kursowe związane głównie z zakupami samochodów oraz części samochodowych. Waluty używane w tych transakcjach to przede wszystkim euro i funty brytyjskie. Grupa Kapitałowa na bieżąco monitoruje swoją pozycję walutową. Grupa Kapitałowa poza zabezpieczaniem w wybranych przypadkach samej marży realizowanej na kontraktach nie stosuje polityki zabezpieczeń. W 2009 r. Grupa Kapitałowa nie korzystała z instrumentów zabezpieczających ryzyko walutowe.

Zaciągnięte przez Grupę Kapitałową długoterminowe kredyty bankowe o zmiennej stopie procentowej narażone są na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmian stóp procentowych. Grupa Kapitałowa nie zabezpiecza się przed ryzykiem stopy procentowej. Krótkoterminowe należności i zobowiązania nie są narażone na ryzyko stopy procentowej.

### 4.3 Ryzyko istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych

Grupa Kapitałowa ma zawarte umowy z wykonawcami/zleceniobiorcami a także umowy handlowe z dostawcami samochodów, a także zapewnione finansowanie realizacji prowadzonych inwestycji oraz działalności bieżącej dzięki czemu

przepływy pieniężne na kolejne okresy są w Grupie Kapitałowej z góry określone i pozwalają zminimalizować ryzyko istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych.

#### **4.4 Ryzyko utraty płynności finansowej**

Celem zarządzania płynnością finansową jest zabezpieczenie Grupy Kapitałowej przed jej niewypłacalnością. Cel ten jest realizowany poprzez systematyczne dokonywanie projekcji zadłużenia w horyzoncie do 5 lat, a następnie aranżację odpowiednich źródeł finansowania.

#### **4.5 Ryzyko związane z celami strategicznym**

Grupa Kapitałowa nie może zapewnić, że cele strategiczne Grupy Kapitałowej zostaną osiągnięte. Rynek, na którym działa Grupa Kapitałowa, podlega zmianom, których kierunek i skala zależne są od wielu czynników. Przyszła pozycja i w efekcie przychody i zyski Grupy Kapitałowej, zależne są od skuteczności wypracowanej strategii działania. Podjęcie nietrafnych decyzji wynikających z niewłaściwej oceny sytuacji lub niezdolność adaptacji do zmieniających się warunków rynkowych mogą mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej.

#### **4.6 Ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów działalności**

Koszty operacyjne i inne koszty Grupy Kapitałowej mogą wzrosnąć przy równoczesnym braku odpowiedniego wzrostu przychodów. Do czynników, które mogą powodować wzrost kosztów operacyjnych i innych kosztów, zaliczyć można: (i) inflację; (ii) wzrost podatków i innych opłat publicznych; (iii) zmiany w przepisach prawa (w tym zmiany dotyczące przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przepisów o ochronie środowiska), lub w polityce rządowej, które zwiększają koszty utrzymania zgodności z takimi przepisami lub polityką; (iv) wzrost kosztów finansowania działalności gospodarczej. Wyżej wymienione czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej.

#### **4.7 Ryzyko towarzyszące realizacji projektów deweloperskich**

Projekty deweloperskie realizowane przez Grupę Kapitałową wymagają znacznego zaangażowania kapitałowego (m.in. w związku z zakupem gruntu) i są, ze swej istoty, obarczone wieloma ryzykami. Takie ryzyka obejmują w szczególności: (i) niez uzyskanie lub wzruszenie uzyskanych już pozwoleń, zezwoleń lub innych decyzji administracyjnych niezbędnych do wykorzystania gruntu oraz realizacji projektów deweloperskich zgodnie z planami Grupy Kapitałowej opóźnienie rozpoczęcia lub zakończenia budowy, (iii) wzrost kosztów ponad poziom założony w budżecie, (iv) niewypłacalność wykonawców lub podwykonawców, (v) spory pracownicze u wykonawców lub podwykonawców, (vi) niedobór materiałów lub sprzętu budowlanego, (vii) nieszczęśliwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne, (viii) brak możliwości uzyskania pozwoleń umożliwiających oddanie budynku do użytkowania lub innych wymaganych pozwoleń, jak również (ix) zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów. Wystąpienie każdej z powyższych okoliczności może spowodować opóźnienia w zakończeniu projektu, wzrost kosztów lub utratę przychodów z takiego projektu, zablokowanie środków zainwestowanych w kupno gruntu, a w niektórych przypadkach brak możliwości zakończenia projektu. Może to mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej.

#### **4.8 Ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy oraz zależnością Grupy Kapitałowej od wykonawców robót budowlanych**

Grupa Kapitałowa zawarła i w przyszłości będzie zawierać umowy z wykonawcami robót budowlanych na realizację projektów deweloperskich w formule generalnego wykonawstwa. Koszty takich projektów mogą ulegać zmianie wskutek wielu czynników, między innymi z uwagi na: (i) zmianę zakresu projektu oraz zmiany w projekcie architektonicznym; (ii) wzrost cen materiałów budowlanych; (iii) niedobór wykwalifikowanych pracowników lub wzrost kosztów ich zatrudnienia; (iv) niewykonanie prac przez wykonawców w uzgodnionych terminach i w uzgodnionym standardzie akceptowalnym dla Grupy Kapitałowej, (v) dobór niewłaściwej technologii na wstępnym etapie budowy. Każdy istotny wzrost kosztów lub opóźnienie zakończenia realizacji projektów może negatywnie wpłynąć na rentowność Grupy Kapitałowej. Istnieje również ryzyko związane z utratą przez generalnych wykonawców płynności finansowej, co może wpłynąć na jakość i terminowość realizacji zleconych prac. Utrata płynności finansowej może, w skrajnych przypadkach, doprowadzić do całkowitego zaprzestania prac przez wykonawcę robót budowlanych i spowodować konieczność jego zastąpienia. Wszystkie opóźnienia i koszty związane ze zmianą generalnego wykonawcy wpłynąć mogą negatywnie na rentowność projektu deweloperskiego. Pomimo, iż Grupa Kapitałowa stara się ograniczać takie ryzyko poprzez utrzymywanie długoterminowych relacji z grupą sprawdzonych wykonawców robót budowlanych oraz posiada kadry przygotowane do przejęcia, w razie takiej konieczności, kompetencji generalnego wykonawcy, zagrożenie ciągłości i stabilności działania, w tym utrata płynności przez któregokolwiek z generalnych wykonawców realizujących projekty może negatywnie wpłynąć na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej.

#### **4.9 Ryzyko wynikające z załamania sprzedaży na rynku motoryzacyjnym**

Rynek sprzedaży samochodów luksusowych jest stosunkowo ograniczony jako zorientowany głównie na klientów zamożnych. Kryzys na rynkach finansowych może skutkować zmniejszeniem popytu na dobra luksusowe, w tym negatywnie wpływając na sektor motoryzacyjny.

#### **4.10 Ryzyko wynikające z opóźnień w dostawach pojazdów od producenta**

Spółki motoryzacyjne będące importerami samochodów marki Jaguar, Land Rover, Aston Martin oraz Caterham są uzależnione zarówno od dostawców z Wielkiej Brytanii, jak i od użytych środków transportu. Opóźnienia w dostawach samochodów i części do samochodów mogą negatywnie wpływać na poziom sprzedaży i wizerunek marki.

#### **4.11 Ryzyko związane z koncentracją działalności operacyjnej Grupy na warszawskim rynku mieszkaniowym**

Obecnie wszystkie projekty deweloperskie Grupy Kapitałowej realizowane są w Warszawie. Grupa Kapitałowa na bieżąco analizuje rynek działalności deweloperskiej w innych polskich miastach, jednakże korzyści płynące z ekspansji na inne rynki wydają się obecnie Zarządowi niewspółmierne do ryzyka związanego z tego typu decyzją. W związku z tym, w krótkim i średnim horyzoncie czasowym, przychody i zyski generowane przez Grupę Kapitałową będą uzależnione od sytuacji na warszawskim rynku mieszkaniowym. Ewentualne pogorszenie koniunktury na tym rynku może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej.

#### **4.12 Ryzyko związane z możliwością nabycia kolejnych gruntów oraz cenami lokali**

Dalszy rozwój działalności spółek deweloperskich z Grupy Kapitałowej zależy w decydującym stopniu od zdolności pozyskiwania atrakcyjnych terenów pod nowe projekty deweloperskie po konkurencyjnych cenach oraz ich właściwego wykorzystania, a następnie od zdolności Grupy Kapitałowej do sprzedaży na rynku wybudowanych mieszkań w odpowiednim terminie i z satysfakcjonującą marżą. Zdolność do wypełnienia powyższych założeń wynika z kolei w znacznej mierze z kondycji rynku mieszkaniowego w Warszawie, na którym działa Grupa Kapitałowa.

Pozyskanie gruntów w celu realizacji projektów deweloperskich w przyszłości może być trudniejsze lub bardziej kosztowne niż dotychczas z przyczyn takich jak: (i) silna konkurencja na rynku nieruchomości, (ii) czasochłonny proces uzyskiwania pozwoleń administracyjnych i innych niezbędnych decyzji, zgód i pozwoleń, (iii) brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz (iv) ograniczona dostępność terenów z odpowiednią infrastrukturą.

Rentowność działalności deweloperskiej Grupy Kapitałowej zależy również bezpośrednio od poziomu cen mieszkań w Polsce, a w szczególności w Warszawie. Nadpodaż mieszkań wywołana zbyt dużą liczbą dostępnych lokali może negatywnie wpływać na ceny mieszkań na rynku, na którym działa Grupa Kapitałowa. W przypadku spadku cen mieszkań, Grupa Kapitałowa nie może zapewnić, że będzie w stanie sprzedać wybudowane mieszkania po cenach zapewniających założoną przez Grupę Kapitałową rentowność. Wszystkie powyższe czynniki mogą mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej.

#### **4.13 Ryzyko związane z niekorzystnymi warunkami gruntowymi**

Nabywając grunty pod nowe projekty deweloperskie Grupa Kapitałowa przeprowadza analizę geotechniczną pozyskiwanego gruntu. Ze względu na ograniczenia tej analizy, nie można wykluczyć, iż w trakcie realizacji projektu deweloperskiego Grupa Kapitałowa napotka nieprzewidziane trudności, które mogą spowodować opóźnienie lub zwiększyć koszt przygotowania gruntu pod budowę, takie jak np. znaleziska archeologiczne. Czynniki takie mogą mieć wpływ na koszty lub harmonogram realizacji danego projektu deweloperskiego lub wręcz uniemożliwić jego realizację w planowanej formie. Może to mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej.

#### **4.14 Ryzyko odpowiedzialności związanej z użytkowaniem gruntu w aspekcie przepisów ochrony środowiska**

Zgodnie z polskim prawem podmioty użytkujące grunty, na których znajdują się substancje niebezpieczne lub inne zanieczyszczenia, albo na których doszło do niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu, mogą zostać zobowiązane do ich usunięcia, ponoszenia kosztów rekultywacji lub zapłaty administracyjnych kar pieniężnych. Nie można wykluczyć ryzyka, że w przyszłości Grupa Kapitałowa może być zobowiązana do zapłaty odszkodowań, administracyjnych kar pieniężnych czy ponoszenia kosztów rekultywacji wynikających z zanieczyszczenia środowiska na gruntach posiadanych lub nabywanych przez Grupę Kapitałową. Może to mieć negatywny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy Kapitałowej.

#### **4.15 Ryzyko związane z infrastrukturą**

Projekt deweloperski może być realizowany przy zapewnieniu wymaganej prawem infrastruktury takiej jak drogi wewnętrzne, przyłącza mediów itp. Pomimo pozytywnych wyników analizy prawnej i technicznej, brak koniecznej infrastruktury powodować może, iż realizacja projektu na danej działce będzie niemożliwa lub w przypadku konieczności zapewnienia infrastruktury przez Grupę Kapitałową zbyt droga. Istnieje ryzyko, iż ze względu na opóźnienia w przygotowaniu dostępu do infrastruktury, w szczególności wynikających z czynników niezależnych od Grupy Kapitałowej, nastąpi opóźnienie w oddaniu danego projektu deweloperskiego do użytkowania lub nieprzewidziany wzrost kosztów doprowadzenia infrastruktury. Zdarzenia takie mogą mieć wpływ na rentowność projektu. Może się także zdarzyć, że właściwe organy administracji zażądają od Grupy Kapitałowej wykonania odpowiedniej infrastruktury w ramach prac związanych z projektem deweloperskim, co może mieć znaczący wpływ na koszty prac budowlanych objętych takim projektem. Organy administracji mogą także zażądać, aby inwestor wykonał infrastrukturę, która nie jest niezbędna z punktu widzenia projektu deweloperskiego, ale jej wykonanie może być oczekiwane przez te organy jako wkład inwestora w rozwój społeczności lokalnej w związku z realizowanym projektem deweloperskim. Może to mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej.

#### **4.16 Ryzyko związane z awarią systemu informatycznego**

Grupa Kapitałowa nie jest uzależniona od systemów informatycznych, jednakże awaria wykorzystywanego przez nią systemu informatycznego, której skutkiem byłaby utrata danych może spowodować czasową utrudnienie działalności Grupy Kapitałowej, w tym w szczególności w kontaktach z jej klientami. Grupa Kapitałowa nie może zagwarantować, że wykorzystywane przez nią systemy informatyczne będą wystarczające dla jej przyszłych potrzeb. Wystąpienie awarii systemów informatycznych lub nie zaspokajanie przez nie przyszłych potrzeb Grupy Kapitałowej mogłoby mieć wpływ na działalność i wyniki finansowe Grupy Kapitałowej.

#### **4.17 Ryzyko związane z niezgodnością systemu ksiąg wieczystych**

Istniejący obecnie w Polsce, w tym w szczególności w Warszawie, system ksiąg wieczystych jest nieefektywny, w szczególności z uwagi na opóźnienia z jakimi istotne zdarzenia prawne mogą być ujawniane w księgach wieczystych. Co do zasady, z uwagi na rękomię wiary publicznej ksiąg wieczystych, osoba dokonująca czynności prawnej o skutkach rozporządzających z osobą uprawnioną według treści księgi wieczystej nabywa własność lub inne prawo rzeczowe, choćby właścicielem był w rzeczywistości inny podmiot, chyba że nabywca wiedział lub z łatwością mógł się dowiedzieć o niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym. Z uwagi na możliwe opóźnienia ujawniania w księgach wieczystych zmian podmiotów będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości oraz powyższą zasadę rękomi wiary publicznej ksiąg wieczystych obrót nieruchomościami wiąże się z ryzykiem nabycia nieruchomości od osoby nieuprawnionej, lecz ujawnionej w księdze wieczystej. Ryzyko to może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej.

#### **4.18 Ryzyko wynikające z ustawy o gwarancjach zapłaty za roboty budowlane**

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 9 lipca 2003 roku o gwarancji zapłaty za roboty budowlane wykonawca robót budowlanych, któremu Grupa Kapitałowa zleci realizację projektu deweloperskiego, może w każdym czasie żądać od Grupy Kapitałowej gwarancji zapłaty, w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, akredytywy bankowej lub poręczenia banku udzielonego wykonawcy, do wysokości ewentualnego roszczenia z tytułu wynagrodzenia wynikającego z umowy oraz zleceń dodatkowych. Zgodnie z powołaną ustawą prawa do żądania gwarancji zapłaty nie można wyłączyć ani ograniczyć przez czynność prawną, zaś wypowiedzenie umowy spowodowane żądaniem gwarancji zapłaty jest bezskuteczne. Brak wystarczającej gwarancji zapłaty stanowi przeszkodę w wykonaniu robót budowlanych z przyczyn dotyczących Grupy Kapitałowej i uprawnia wykonawcę do żądania wynagrodzenia na podstawie art. 639 Kodeksu Cywilnego. Spowodować to może wzrost kosztów i opóźnienie realizacji projektów deweloperskich lub wręcz uniemożliwić ich realizację. Może to mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy Kapitałowej.

#### **4.19 Ryzyko związane z istotnymi szkodami przewyższającymi wypłaty z tytułu ubezpieczenia**

Obiekty budowane w ramach projektów deweloperskich realizowanych przez Grupę Kapitałową są objęte ochroną ubezpieczeniową na podstawie umów ubezpieczenia zawieranych przez generalnych wykonawców. W przypadku fizycznego zniszczenia tych budynków na skutek pożaru, zalania lub z innych przyczyn przed wydaniem lokali ich nabywcom, Grupa Kapitałowa może ponieść szkodę, która może nie zostać pokryta w całości przez odszkodowanie z tytułu ubezpieczenia, w szczególności z uwagi na fakt, iż wartość przedmiotu ubezpieczenia oszacowana w umowie ubezpieczenia może być mniejsza od wartości przedmiotu ubezpieczenia w chwili wystąpienia szkody. Ponadto polisy ubezpieczeniowe nie

pokrywają utraconych zysków Grupy Kapitałowej z projektu deweloperskiego oraz szkód związanych z niewykonaniem lub nieterminowym wykonaniem umów z nabywcami Grupy Kapitałowej. W przypadku wystąpienia szkody przewyższającej limit wypłaty z ubezpieczenia, Grupa Kapitałowa może utracić środki zainwestowane w projekt deweloperski dotknięty szkoda, a także przewidywane przychody z tytułu tego projektu deweloperskiego. Wystąpienie powyższego zdarzenia może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy Kapitałowej.

#### **4.20 Ryzyko zmian prawa podatkowego**

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

#### **4.21 Ryzyko związane ze stosowaniem prawa podatkowego przez organy skarbowe**

W praktyce organy podatkowe stosują prawo opierając się nie tylko bezpośrednio na przepisach, ale także na ich interpretacjach dokonywanych przez organy wyższej instancji czy sądy. Takie interpretacje ulegają również zmianom, są zastępowane innymi lub też pozostają ze sobą w sprzeczności. W pewnym stopniu dotyczy to również orzecznictwa. Powoduje to brak pewności co do sposobu zastosowania prawa przez organy podatkowe albo automatycznego stosowania go zgodnie z posiadanymi w danej chwili interpretacjami, które mogą nie przystawać do różnorodnych, często skomplikowanych stanów faktycznych występujących w obrocie gospodarczym. Do zwiększenia tego ryzyka przyczynia się dodatkowo niejasność wielu przepisów składających się na polski system podatkowy. Z jednej strony wywołuje to wątpliwości co do właściwego stosowania przepisów, a z drugiej strony powoduje konieczność brania pod uwagę w większej mierze wyżej wymienionych interpretacji. W przypadku regulacji podatkowych, które zostały oparte na przepisach obowiązujących w Unii Europejskiej i powinny być z nimi w pełni zharmonizowane, należy zwrócić uwagę na ryzyko ich stosowania związane z często niewystarczającym poziomem wiedzy na temat przepisów unijnych, do czego przyczynia się fakt, iż są one relatywnie nowe w polskim systemie prawnym. Może to skutkować przyjęciem interpretacji przepisów prawa polskiego pozostającej w sprzeczności z regulacjami obowiązującymi na poziomie Unii Europejskiej. Brak stabilności w praktyce stosowania przepisów prawa podatkowego może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej.

#### **4.22 Ryzyko związane z problemem potencjalnych roszczeń dotyczących tzw. „gruntów warszawskich”**

W wyniku prowadzonej w Polsce w latach powojennych nacjonalizacji wiele nieruchomości znajdujących się w rękach osób prawnych i fizycznych zostało przejętych na rzecz Skarbu Państwa, w niektórych przypadkach z naruszeniem obowiązującego wówczas prawa. Pomimo, iż dotychczas nie uchwalono ustawy regulującej proces reprivatyzacji w Polsce, byli właściciele nieruchomości lub ich następcy prawni mogą obecnie występować do organów administracji z wnioskami o stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnych, na mocy których nieruchomości zostały im odebrane. Niektóre nieruchomości, na których były, są lub mogą być prowadzone projekty deweloperskie Grupy Kapitałowej znajdują się na terenie objętym działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (tzw. dekret o gruntach warszawskich). Istnieje ryzyko, iż byli właściciele działek wchodzących w skład tych nieruchomości wystąpią z roszczeniami reprivatyzacyjnymi, o ile przejęcie gruntów na podstawie dekretu o gruntach warszawskich nastąpiło niezgodnie z przepisami. Pomimo, iż przed nabyciem nieruchomości Grupa Kapitałowa bada kwestie związane z prawdopodobieństwem wystąpienia roszczenia o zwrot majątku, to wyniki takiego badania nie zawsze są rozstrzygające i nie można wykluczyć, że w przyszłości zostaną wniesione roszczenia reprivatyzacyjne dotyczące nieruchomości posiadanych przez Grupę Kapitałową. Nie można zatem wykluczyć ryzyka, iż tego typu roszczenia podnoszone w przyszłości mogą mieć istotny wpływ na Grupę Kapitałową. Może to spowodować wzrost kosztów realizacji projektów deweloperskich, opóźnić lub uniemożliwić ich realizację, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy Kapitałowej.

#### **4.23 Ryzyko ekonomiczne i polityczne**

Grupa Kapitałowa prowadzi swoją działalność w Polsce, która uznawana jest za rynek rozwijający się. Inwestorzy inwestujący w akcje spółek działających na takich rynkach powinni mieć świadomość istnienia na takich rynkach większych ryzyk ekonomicznych i politycznych niż na rynkach rozwiniętych.

Sytuacja finansowa branży deweloperskiej i motoryzacyjnej w Polsce, a więc i sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej, jest ściśle związana z czynnikami ekonomicznymi takimi jak zmiany PKB, inflacja, bezrobocie, kursy walutowe czy wysokość stóp procentowych. Wszelkie przyszłe niekorzystne zmiany jednego lub więcej z powyższych czynników mogą doprowadzić do spadku popytu na nowe mieszkania lub samochody, co może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej.

#### **4.24 Ryzyko związane z brakiem planów zagospodarowania przestrzennego**

Znaczna część terenów na obszarze Miasta Stołecznego Warszawy nie jest objęta ważnymi planami zagospodarowania przestrzennego, co powoduje istotne utrudnienia w uzyskiwaniu pozwoleń na budowę. W szczególności, w braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie wówczas jeżeli są spełnione liczne warunki, m.in. gdy co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii oraz intensywności zabudowy wykorzystania terenu. Brak obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego może powodować istotne problemy w uzyskaniu pozwolenia na budowę, co może prowadzić do opóźnienia realizacji projektów inwestycyjnych, w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej.

#### **4.25 Ryzyko wynikające z rozbieżności danych wpisanych w księgach wieczystych i rejestrze gruntów**

Dane wpisane w księgach wieczystych prowadzonych dla nieruchomości nie zawsze są zgodne z danymi ujawnionymi w ewidencji gruntów i budynków, w szczególności w zakresie danych o numerach i powierzchni działek ewidencyjnych, jak również danych o osobach władających gruntem. W praktyce może to spowodować konieczność dokonania uzgodnienia tych danych, a wobec czasochłonności takiej procedury, opóźnić ustanowienie odrębnej własności lokali.

#### **4.26 Ryzyko niedojścia emisji Obligacji do skutku, odstąpienia od emisji lub Odwołania emisji**

Zgodnie z art. 13 Ustawy o Obligacjach w przypadku, gdy w uchwale o emisji obligacji zostanie ustalony próg emisji, a liczba subskrybowanych obligacji nie osiągnie progu emisji, emisja takich obligacji nie dojdzie do skutku.

Przydział Obligacji zostanie dokonany, pod warunkiem subskrybowania przez Inwestorów ilości Obligacji nie mniejszej niż próg emisji wskazany w pkt. 23 Warunków Emisji. Jednocześnie Emitent może odstąpić od subskrypcji serii Obligacji w całości lub części oraz może odwołać emisję Obligacji w całości.

W przypadku, gdy emisja Obligacji nie dojdzie do skutku lub Emitent odstąpi od emisji Obligacji lub odwoła emisję Obligacji wpłaty dokonane przez Inwestorów zostaną zwrócone na rachunki pieniężne wskazane w Formularzu Zapisu na Obligacje bez żadnych odszkodowań lub odsetek.

#### **4.27 Ryzyko nieprzydzielenia Obligacji**

Warunkiem przydzielenia Inwestorowi Obligacji jest prawidłowe złożenie przez Inwestora Formularza Zapisu na Obligacje i opłacenie Obligacji. Za pełną wpłatę uznaje się wpłatę w wysokości równej iloczynowi liczby zamawianych Obligacji i wartości nominalnej Obligacji.

Skutkiem złożenia przez Inwestora nieprawidłowego Formularza Zapisu na Obligacje lub nieopłacenia go zgodnie z zasadami opisanymi w niniejszej Propozycji Nabycia jest nieważność Formularza Zapisu na Obligacje.

#### **4.28 Ryzyko wstrzymania wprowadzenia Obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu**

Zgodnie z art. 78 ust. 2 Ustawy o Obrocie, w przypadku, gdy wymaga tego bezpieczeństwo obrotu w alternatywnym systemie obrotu lub jest zagrożony interes inwestorów, GPW, na żądania KNF, ma obowiązek wstrzymać wprowadzenie określonych instrumentów finansowych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu lub wstrzymać rozpoczęcie obrotu instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 10 dni.

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

Z obrotem Obligacjami po wprowadzeniu ich do alternatywnego systemu obrotu, wiąże się ryzyko zmienności kursów. W przypadku znacznego wahania kursów, posiadacze Obligacji muszą się liczyć z odbieganiem ich notowań od ceny emisyjnej, a tym samym z niezrealizowaniem zaplanowanego zysku.

Jednocześnie należy mieć na uwadze relatywnie niską płynność rynku ASO Catalyst rozumianą jako łatwość zbycia obligacji bez utraty wartości. Jest to więc ryzyko wystąpienia sytuacji w której posiadacze Obligacji nie będą mieli realnej możliwości ich zbycia po pożądanej przez nich cenie.

#### **4.30 Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami w alternatywnym systemie obrotu**

Zgodnie z art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, w przypadku, gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów, GPW, na żądanie KNF, ma obowiązek zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż miesiąc.

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

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

#### **4.32 Ryzyko zawieszenia lub wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu**

Zgodnie z §11 i §12 regulaminu alternatywnego systemu obrotu, w przypadku zaistnienia przesłanek określonych w tych postanowieniach, GPW może zarówno zawiesić obrót określonymi instrumentami finansowymi, jak i wykluczyć określone instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie obrotu.

#### **4.33 Ryzyko związane z wpłatami na Obligacje**

W przypadku, gdy emisja Obligacji nie dojdzie do skutku lub Emitent odstąpi od emisji Obligacji lub odwoła emisję Obligacji wpłaty dokonane przez Inwestorów zostaną zwrócone na rachunki pieniężne wskazane w Formularzu Zapisu na Obligacje bez żadnych odszkodowań lub odsetek.

Ponadto zwraca się uwagę, na fakt, że prawa z Obligacji zgodnie z art. 5a Ustawy o Obligacjach powstają z chwilą zapisania Obligacji w Ewidencji. W związku z powyższym należne oprocentowanie z Obligacji będzie naliczane od Daty Emisji z wyłączeniem tego dnia. W okresie pomiędzy wpłatą na Obligacje a Datą Emisji (także w przypadku decyzji Emitenta o przesunięciu Daty Emisji) lub dniem zwrotu dokonanych wpłat środki wpłacone przez Inwestorów nie będą oprocentowane.

#### **4.34 Ryzyko zmiany przepisów prawa oraz ich interpretacji i stosowania**

W Polsce relatywnie często dokonywane są zmiany przepisów prawa co podnosi ryzyko wprowadzenia rozwiązań mniej korzystnych dla Emitenta. Dodatkowo w związku z niejednołitymi praktykami organów administracji państwowej i orzecznictwa sądowego pojawia się czynnik ryzyka obciążenia Emitenta dodatkowymi kosztami w przypadku przyjęcia przez Emitenta w ramach prowadzonych procesów inwestycyjnych odmiennej interpretacji prawa niż stanowisko organów administracji państwowej.

## 5 ZAŁĄCZNIKI

### 5.1 Formularz Zapisu na Obligacje

#### FORMULARZ ZAPISU NA OBLIGACJE SERII F SPÓŁKI MARVIPOL S.A.

W związku z Ofertą publiczną Obligacji serii F spółki Marvipol S.A. niniejszym składam zapis na Obligacje na zasadach określonych w Propozycji Nabycia Obligacji zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:

1. Imię i Nazwisko / Firma\*: .....
  2. Adres zameldowania / Siedziba\*: .....  
(miasto, kod pocztowy, ulica, nr budynku, nr mieszkania)
  3. Adres do korespondencji: .....
  4. PESEL / REGON lub inny numer identyfikacyjny\*: .....
  5. Nr dowodu osobistego wydanego w Rzeczypospolitej Polskiej / paszportu\*: .....
  6. Adres e-mail: .....
  7. Status dewizowy:                                    Rezydent                                    Nierezydent
  8. Obywatelstwo: .....
  9. Liczba Obligacji Serii F objętych zapisem: ....., słownie: .....
  10. Wartość nominalna Obligacji: **100,00 zł**, słownie: sto **złotych 00/100**
  11. Kwota wpłaty na Obligacje: ....., słownie: .....
  12. Forma wpłaty na Obligacje: przelew na rachunek Koordynatora Oferty Obligacji – NOBLE Securities S.A., numer rachunku 76 1460 1181 2002 1083 7153 0001.
- W przypadku wystąpienia nadpłaty proszę o zwrot nadpłaconych środków pieniężnych przelewem na rachunek numer .....
- prowadzony przez .....
- Proszę o przelanie środków z tytułu odsetek, z tytułu wykupu oraz (wyłącznie w przypadku przedstawienia Obligacji do przedterminowego wykupu) z tytułu przedterminowego wykupu na rachunek numer\*:
- .....

\* dotyczy wyłącznie wypłat dokonywanych do czasu dematerializacji Obligacji na podstawie Ustawy o Obrocie

#### DYSPOZYCJA DEPONOWANIA

W związku z przyjęciem Propozycji Nabycia Obligacji serii F spółki Marvipol S.A. wskazuję rachunek papierów wartościowych:

nr .....

prowadzony przez .....

jako rachunek papierów wartościowych, na którym Obligacje powinny zostać deponowane po ich zdematerializowaniu w rozumieniu art. 5 ust 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi.

W przypadku przydzielenia Obligacji zaświadczenie o ich nabyciu zostanie przesłane przez NOBLE Securities S.A. listem poleconym na adres wskazany powyżej w pkt 3 jako adres do korespondencji, a w przypadku gdy taki adres nie zostanie podany zaświadczenie zostanie przesłane na wskazany powyżej w pkt 2 adres zameldowania / siedziby w terminie 14 dni od Daty Emisji.



**Dane osób składających Zapis**  
(Osób uprawnionych do składania oświadczeń w imieniu Inwestora)

1. Imię i Nazwisko: .....

Adres zamieszkania: .....  
(kraj, miasto, kod pocztowy, ulica, nr budynku, nr lokalu)

PESEL ..... , Nr dowodu osobistego / paszportu\* .....  
(seria i numer)

2. Imię i Nazwisko: .....

Adres zamieszkania: .....  
(kraj, miasto, kod pocztowy, ulica, nr budynku, nr lokalu)

PESEL ..... , Nr dowodu osobistego / paszportu\* .....  
(seria i numer)

\* *niepotrzebne skreślić*

**Oświadczenie Inwestora:**

Ja, niżej podpisany, oświadczam, że

1. zapoznałem się z treścią Propozycji Nabycia i akceptuję warunki Oferty tam opisane
2. wyrażam zgodę na podjęcie przez Zarząd po Dacie Emisji Obligacji działań związanych z wprowadzeniem Obligacji do ASO CATALYST, w tym na:
  - dematerializację Obligacji, w rozumieniu Ustawy o obrocie,
  - zawarcie przez Emitenta umowy z KDPW o rejestrację Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW,
  - wprowadzenie Obligacji do ASO CATALYST,
  - podjęcie wszelkich innych czynności faktycznych i prawnych, które okażą się niezbędne w związku z wprowadzaniem Obligacji do ASO CATALYST.

**Oświadczenie Inwestora będącego osobą fizyczną lub osoby fizycznej (osób fizycznych) reprezentującej (reprezentujących) Inwestora:**

Ja niżej podpisany oświadczam, że zostałem poinformowany o tym, że administratorem danych w rozumieniu ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (tekst jednolity: Dz.U. z 2002r. Nr 101, poz. 926, z późn. zm.) jest Emitent i NOBLE Securities S.A.

Oświadczam, że moje dane osobowe przekazuję Emitentowi i NOBLE Securities S.A. dobrowolnie oraz przyjmuję do wiadomości, że mam prawo wglądu do moich danych i prawo ich poprawiania zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (tekst jednolity: Dz.U. z 2002r. Nr 101, poz. 926, z późn. zm.).

Wyrażam zgodę na:

- przetwarzanie przez Emitenta i NOBLE Securities S.A. moich danych osobowych w związku z ofertą nabycia Obligacji, w tym w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia oferty Obligacji oraz niezbędnym do dokonywania płatności wynikających z Obligacji,
- przetwarzanie moich danych osobowych w celu przekazywania mi przez NOBLE Securities S.A. informacji marketingowych dotyczących usług i produktów oferowanych przez NOBLE Securities S.A., jak również produktów i usług oferowanych przez Getin Noble Bank S.A., który jest podmiotem dominującym nad NOBLE Securities S.A.,
- przekazywanie przez NOBLE Securities S.A. moich danych osobowych do Getin Noble Bank S.A., jako podmiotu dominującego nad NOBLE Securities S.A., oraz na ich przetwarzanie przez Getin Noble Bank S.A. w związku z działalnością prowadzoną przez ten bank, jak również w celu przekazywania mi przez Getin Noble Bank S.A. informacji marketingowych dotyczących usług i produktów oferowanych przez ten bank,
- otrzymywanie od NOBLE Securities S.A. i Getin Noble Bank S.A. informacji handlowych drogą elektroniczną w rozumieniu ustawy z dnia 18 lipca 2002r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (tekst jednolity: Dz.U. z 2002r., Nr 144, poz. 1204, z późn. zm.).

Inwestor / Pełnomocnik

Podpis

Doradca Klienta

Data, podpis, pieczęćka imienna

Biuro Bankowości Inwestycyjnej  
NOBLE Securities S.A.

Data, podpis, pieczęćka imienna, pieczęćka domu maklerskiego

*UWAGA: Wszelkie konsekwencje niewłaściwego wypełnienia formularza ponosi wyłącznie Inwestor.*

## LISTA PUNKTÓW OBSŁUGI KLIENTA NOBLE SECURITIES S.A.

# NOBLE SECURITIES

DOM MAKLERSKI

**Biuro Zarządu, Centrala**

31-034 Kraków

ul. Lubicz 3/215

Tel.: +48 12 426 25 15

Fax: +48 12 411 17 66

biuro@noblesecurities.pl

**Punkt Obsługi Klienta w Częstochowie**

42-200 Częstochowa

ul. Dąbrowskiego 7

Tel.: +48 34 324 05 35

Fax: +48 34 365 22 40

**Punkt Obsługi Klienta w Kaliszu**

62-800 Kalisz

ul. Chopina 26-28

Tel: +48 62 757 12 00-03

Fax: +48 62 757 12 27

**Punkt Obsługi Klienta w Krakowie**

31-024 Kraków

ul. Szpitalna 40

Tel.: + 48 12 422 31 00

Fax: + 48 12 411 08 00

**Punkt Obsługi Klienta w Lublińcu**

42-700 Lubliniec

ul. Oświęcimska 7

Tel.: +48 34 356 38 61-65

Fax: +48 34 356 35 42

**Punkt Obsługi Klienta w Pszczynie**

43-200 Pszczyna

ul. Piastowska 22

Tel.: +48 32 447 16 11

Fax: +48 32 447 16 22

**Punkt Obsługi Klienta w Warszawie**

02-608 Warszawa

ul. Krasickiego 53

Tel.: +48 22 854 03 63

Fax: +22 844 01 92

**Punkt Obsługi Klienta w Gdańsku**

80-241 Gdańsk

ul. Grunwaldzka 48/50

Tel.: +48 58 341 91 77

Fax: +48 58 341 94 45

**Punkt Obsługi Klienta w Kielcach**

25-501 Kielce

ul. Sienkiewicza 78A

Tel.: +48 41 345 99 90

Fax: +48 41 345 99 89

**Punkt Obsługi Klienta w Krakowie**

31-026 Kraków

ul. Radziwiłłowska 33/35

Tel.: + 48 12 628 53 55-56

Fax: + 48 12 422 01 80

**Punkt Obsługi Klienta w Łodzi**

90-430 Łódź

ul. Piotrkowska 125

Tel.: +48 42 630 88 05

Fax: +48 42 630 88 30

**Punkt Obsługi Klienta w Warszawie**

02-672 Warszawa

ul. Domaniewska 39A

Tel.: +48 22 288 81 58-61

Fax: +48 22 288 81 62

**Punkt Obsługi Klienta we Wrocławiu**

50-048 Wrocław

ul. Piłsudskiego 13

Tel: +48 71 323 08 36-37

Fax: +48 71 341 20 09