OSTATECZNE WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII P2026A

MARVIPOL DEVELOPMENT S.A.

Warszawa, 26 listopada 2026 r.

Niniejszy dokument określa ostateczne warunki emisji dla obligacji wskazanych poniżej, emitowanych przez **MARVIPOL DEVELOPMENT S.A.** z siedzibą w Warszawie przy ul. Prostej 32, 00-838 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000534585, posiadająca numer identyfikacji podatkowej NIP 527-272-60-50, REGON 360331494, o wpłaconym w całości kapitale zakładowym, którego wysokość wynosi 41.652.852,00 złotych („**Spółka**").

Obligacje serii P2026A („**Obligacje**") emitowane są w ramach piątego Programu Emisji Obligacji do kwoty 300.000.000 PLN na podstawie uchwały Zarządu Spółki z dnia 29 stycznia 2026 r. w sprawie V programu emisji, oraz uchwały Zarządu Spółki z dnia 26 listopada 2026 r. w sprawie zatwierdzenia Ostatecznych Warunków w odniesieniu do Obligacji („**Ostateczne Warunki Obligacji**") („**Program**", „**Uchwały o Programie**"). Prospekt podstawowy sporządzony przez Spółkę w związku z emisją Obligacji w ramach Programu został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 25 lutego 2026 roku („**Prospekt**").

Niniejsze Ostateczne Warunki Obligacji należy interpretować w związku z Prospektem i ewentualnymi suplementami do Prospektu i komunikatami aktualizującymi.

Prospekt, zawierający podstawowe warunki emisji Obligacji, wraz z ewentualnymi suplementami oraz komunikatami aktualizującymi do Prospektu został udostępniony do publicznej wiadomości w formie elektronicznej na stronie internetowej Spółki (www[.]marvipol[.]pl) oraz dodatkowo, w celach informacyjnych na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej (www[.]michaelstrom[.]pl).

Spółka zwraca uwagę na konieczność łącznej interpretacji Prospektu i niniejszych Ostatecznych Warunków Obligacji w celu uzyskania pełnych informacji wraz z ewentualnymi suplementami do Prospektu i komunikatami aktualizującymi.

Do niniejszych Ostatecznych Warunków Obligacji załączone zostało podsumowanie Prospektu dotyczące emisji Obligacji.

Informacje zawarte w niniejszym dokumencie stanowią ostateczne warunki dla Obligacji w nim opisanych w rozumieniu Rozporządzenia prospektowego a także stanowią szczegółowe warunki emisji Obligacji danej serii oraz ostateczne warunki oferty danej serii Obligacji w rozumieniu Uchwał o Programie.

Wszelkie wyrażenia pisane w niniejszym dokumencie wielką literą, niezdefiniowane inaczej w niniejszym dokumencie, mają znaczenie przypisane im w Prospekcie.

1. INFORMACJE DOTYCZĄCE OFERTY PUBLICZNEJ OBLIGACJI

Oznaczenie serii:	P2026A
Maksymalna liczba oferowanych Obligacji:	do 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy)
Wartość Nominalna jednej Obligacji	1.000 PLN
Cena Emisyjna:	jest stała i równa Wartości Nominalnej i wynosi 1.000 PLN
Maksymalna łączna Wartość Nominalna Obligacji:	do 50.000.000 PLN (pięćdziesiąt milionów złotych)
Minimalna wielkość zapisu:	1 sztuka
Miejsca przyjmowania zapisów:	Wskazane w Załączniku nr 2 do Ostatecznych Warunków Emisji Obligacji
Podmiot dokonujący technicznego przydziału Obligacji:	Firma Inwestycyjna
Zasady redukcji zapisów:	Na potrzeby dokonania przydziału Obligacji, zapisy na Obligacje złożone przez tego samego Inwestora nie będą sumowane. Podstawą dokonania przydziału będzie liczba Obligacji wskazana przez Inwestora odrębnie w każdym z zapisów na Obligacje. W przypadku, gdy liczba Obligacji objętych prawidłowymi, opłaconymi i złożonymi w okresie subskrypcji zapisami na Obligacje przekroczy liczbę obligacji oferowanych, zapisy inwestorów będą podlegać redukcji. Redukcja nastąpi w sposób proporcjonalny, z zastrzeżeniem, że ułamkowe części Obligacji nie będą przydzielane. Liczba przydzielanych w wyniku redukcji Obligacji będzie zaokrąglana w dół do liczby całkowitej, a pozostające po dokonaniu redukcji pojedyncze Obligacje przeznaczone do przydziału Inwestorom zostaną przydzielone kolejno tym Inwestorom, których zapisy zostały objęte redukcją i którzy złożyli zapisy na kolejno największe liczby Obligacji. Jeżeli w ostatnim etapie przydziału liczba Inwestorów uprawnionych do otrzymania pojedynczych Obligacji będzie większa niż liczba dostępnych Obligacji, a ich zapisy obejmują taką samą

	liczbę Obligacji, pierwszeństwo w przydziale będą mieli Inwestorzy, którzy złożyli zapisy wcześniej.
Rodzaj Inwestorów, do których kierowana jest Oferta	Inwestor Indywidualny i Inwestor Instytucjonalny
Tryb rejestracji Obligacji:	Agent Techniczny: Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie Rejestracja w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW zgodnie z § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW na podstawie zgodnych prawidłowych zleceń rozrachunku. Prawa z Obligacji powstaną z chwilą zapisania Obligacji po raz pierwszy na Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczym, tj. w Dniu Emisji.
System obrotu, do którego Emitent zamierza ubiegać się o dopuszczenie lub wprowadzenie Obligacji:	Rynek Regulowany
Informacje dotyczące gwarancji Emisji	Nie dotyczy.

2. TERMINY ZWIĄZANE Z OFERTĄ OBLIGACJI

Termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów:	27 listopada 2026 r.
Termin zakończenia przyjmowania zapisów:	10 grudnia 2026 r.
Przewidywany termin (warunkowego) przydziału:	14 grudnia 2026 r.
Przewidywany Dzień Emisji:	18 grudnia 2026 r.
Przewidywany termin podania wyników Oferty do publicznej wiadomości:	18 grudnia 2026 r.
Przewidywany termin dopuszczenia Obligacji do obrotu:	Grudzień 2026 r.

Ponadto w sytuacji, o której mowa w art. 23 ust. 2 Rozporządzenia Prospektowego, w przypadku gdy suplement, o którym mowa w art. 23 ust. 1 Rozporządzenia Prospektowego, jest udostępniany do publicznej wiadomości po rozpoczęciu subskrypcji, osoba, która złożyła zapis przed udostępnieniem suplementu, może uchylić się od skutków prawnych złożonego zapisu, pod warunkiem, że nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna

niedokładność odnosząca się do informacji zawartych w Prospekcie, które mogą wpłynąć na ocenę Obligacji wystąpiły lub zostały zauważone przed zakończeniem oferty Obligacji danej serii. Uchylenie się od skutków prawnych zapisu następuje przez oświadczenie złożone w dowolnym punkcie obsługi klienta firmy inwestycyjnej, która przyjęła zapis na Obligacje, w terminie trzech dni roboczych od dnia udostępnienia suplementu, o ile Emitent nie wyznaczy terminu dłuższego. Szczegółowe zasady odstąpienia od zapisu będą każdorazowo przedstawiane w suplemencie. W związku z powyższym Emitent może dokonać przydziału Obligacji nie wcześniej niż po upływie terminu do uchylenia się przez inwestora od skutków prawnych złożonego zapisu.

3. INFORMACJE DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI

Niniejsze informacje zawierające szczegółowe warunki emisji Obligacji powinny być czytane łącznie z podstawowymi warunkami emisji Obligacji („**Podstawowe Warunki Emisji**") zawartymi w rozdziale „**Podstawowe Warunki Emisji Obligacji**" Prospektu. Niniejsze informacje zawierające szczegółowe warunki emisji Obligacji łącznie z Podstawowymi Warunkami Emisji stanowią warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 5 Ustawy o Obligacjach.

Terminy pisane dużą literą mają znaczenie nadane im w Podstawowych Warunkach Emisji.

Wstępny kod ISIN:	PLMRVDV00136
Cel Emisji:	Po odliczeniu Kosztów Emisji, środki z Oferty zostaną przeznaczone na bieżącą działalność Grupy Emitenta.

Daty Płatności Odsetek:

Numer Okresu Odsetkowego	**Dzień Płatności Odsetek dla Okresu Odsetkowego wskazanego w Kolumnie 1**
Kolumna 1	**Kolumna 2**
1	18 czerwca 2027 r.
2	18 grudnia 2027 r.
3	18 czerwca 2028 r.
4	18 grudnia 2028 r.
5	18 czerwca 2029 r.
6	18 grudnia 2029 r.
7	18 czerwca 2030 r.

8	18 grudnia 2030 r.

Premia oraz dni realizacji Opcji Emitenta Wcześniejszego Wykupu:

Dowolny Dzień Roboczy wskazanego Okresu Odsetkowego, którym może być wykonana Opcja Emitenta Wcześniejszego Wykupu	**Premia (% wartości nominalnej jednej Obligacji albo % wykupowanej części wartości nominalnej jednej Obligacji)**
w 2 Okresie Odsetkowym	1,25%
w 3 Okresie Odsetkowym	1,00%
w 4 Okresie Odsetkowym	0,75%
w 5 Okresie Odsetkowym	0,50%
w 6 Okresie Odsetkowym	0,25%
w 7 Okresie Odsetkowym	brak premii
w 8 Okresie Odsetkowym	brak premii

Obowiązkowa Amortyzacja	brak
Dzień Wykupu:	18 grudnia 2030 r.
Oprocentowanie:	zmienne
Stopa Procentowa dla Obligacji o stałym oprocentowaniu:	nie dotyczy
Marża dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu:	Marża w wysokości nie niższej niż 3,30 p.p. i nie wyższej niż 3,50 p.p. zostanie określona przez Emitenta w dniu warunkowego przydziału Obligacji w oparciu o wynik procesu składania zapisów na Obligacje - składając formularz zapisu Inwestor zobowiązany będzie wskazać minimalną wysokość Marży akceptowalną dla Inwestora i mieszczącą się w ww. granicach ustalonych przez Emitenta, z dokładnością do 0,1 p.p. Informacja o ostatecznej wysokości Marży zostanie podana do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta (www[.]marvipol[.]pl) oraz,

	dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy inwestycyjnej (www[.]michaelstrom[.]pl). Emitent dokona warunkowego przydziału Obligacji wyłącznie tym Inwestorom, którzy w złożonych formularzach zapisu wskazali Marżę równą lub niższą (przy czym nie niższą niż ww. Marża minimalna) niż ostatecznie ustalona przez Emitenta. Inwestorom, którzy w złożonych formularzach zapisu wskazali Marżę wyższą niż ostatecznie ustalona przez Emitenta, Obligacje nie zostaną przydzielone.
Stopa Bazowa dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu:	WIBOR dla 6 miesięcznych kredytów
Dodatkowa Podstawa Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu	brak
Przewidywane wpływy netto z emisji:	48.750.000 (czterdzieści osiem milionów siedemset pięćdziesiąt tysięcy) złotych
Szacunkowe całkowite koszty emisji lub oferty:	1.250.000 (jeden milion dwieście pięćdziesiąt tysięcy) złotych

Imię i nazwisko:

Podpis: _____

Imię i nazwisko:

Podpis: _____

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO OSTATECZNYCH WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII P2026A – PODSUMOWANIE

Niniejsze Podsumowanie zostało przygotowane w oparciu o informacje podlegające ujawnieniu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, zwane dalej „Informacjami" w związku z ofertą Obligacji serii P2026A. Informacje te są ponumerowane w sekcjach 1-4. Niniejsze Podsumowanie zawiera wszystkie wymagane Informacje, których uwzględnienie jest obowiązkowe w przypadku Emitenta i w przypadku rodzaju papierów wartościowych opisywanych w Prospekcie. W niektórych przypadkach, gdy dana Informacja musi być uwzględniona w podsumowaniu ze względu na rodzaj papierów wartościowych i Emitenta, może zaistnieć sytuacja, że nie można będzie wskazać żadnych informacji. W takim przypadku, w podsumowaniu umieszcza się krótki opis Informacji z adnotacją „nie dotyczy".

Sekcja 1. Wprowadzenie zawierające ostrzeżenia		
Ostrzeżenia	Niniejsze podsumowanie należy odczytywać jako wprowadzenie do Prospektu i jest ono spójne z pozostałymi częściami Prospektu. Każda decyzja o inwestycji w papiery wartościowe powinna być oparta na przeanalizowaniu przez inwestora całości Prospektu. Inwestor może stracić całość lub część zainwestowanego kapitału. Odpowiedzialność inwestora ograniczona jest do kwoty inwestycji. W przypadku wystąpienia do sądu z roszczeniem odnoszącym się do informacji zawartych w Prospekcie, skarżący inwestor może, na mocy prawa krajowego, mieć obowiązek poniesienia kosztów przetłumaczenia Prospektu przed rozpoczęciem postępowania sądowego. Odpowiedzialność cywilna dotyczy wyłącznie tych osób, które przedłożyły podsumowanie, w tym jakiekolwiek jego tłumaczenie, jednak tylko w przypadku, gdy - odczytywane łącznie z pozostałymi częściami Prospektu - podsumowanie wprowadza w błąd, jest nieprecyzyjne lub niespójne lub gdy - odczytywane łącznie z pozostałymi częściami Prospektu - nie przedstawia kluczowych informacji mających pomóc inwestorom w podjęciu decyzji o inwestycji w dane papiery wartościowe.	
Nazwa papierów wartościowych	Obligacje zwykłe na okaziciela serii P2026A	
Międzynarodowy kod identyfikujący papiery wartościowe (ISIN)	Na dzień publikacji dokumentu Obligacje są oznaczone przez KDPW wstępnym kodem ISIN PLMRVDV00136.	
Dane identyfikacyjne i kontaktowe Emitenta	Nazwa (firma):	Marvipol Development Spółka Akcyjna
	Forma prawna	Spółka akcyjna
	Kraj założenia:	Polska
	Siedziba:	Warszawa
	Adres:	ul. Prosta 32, 00-838 Warszawa
	Numer NIP:	527-272-60-50
	Numer REGON:	360331494
	Telefon:	+48 (22) 536 50 02
	Adres strony internetowej:	www[.]marvipol[.]pl
	Adres poczty elektronicznej:	relacje[.]inwestorskie[@]marvipol[.]pl
	Kod LEI	259400I0C8HBAHH0Y245

Dane identyfikacyjne i kontaktowe organu zatwierdzającego Prospekt	Nazwa:	Komisja Nadzoru Finansowego
	Siedziba:	Warszawa
	Adres:	Ul. Piękna 20, 00-549 Warszawa
	Numer NIP:	7010902185
	Numer REGON:	382088467
	Telefon:	+48 22 262 50 00
	Adres strony internetowej:	www[.]knfl[.]gov[.]pl
	Adres poczty elektronicznej:	knf[@]knfl[.]gov[.]pl
Data zatwierdzenia Prospektu	Prospekt został zatwierdzony przez KNF w dniu 25 lutego 2026 r.	

Sekcja 2. Kluczowe informacje na temat Emitenta

Kto jest Emitentem papierów wartościowych?

Emitentem papierów wartościowych jest Marvipol Development Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, założona w Polsce i działająca na podstawie ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych oraz innych powszechnie obowiązujących przepisów prawa, a także Statutu.
Kod LEI: 259400I0C8HBAHH0Y245.

Emitent jest jednym z wiodących polskich deweloperów. Spółka prowadzi działalność – za pośrednictwem spółek celowych – w trzech segmentach: deweloperskim, w ramach którego realizuje projekty budownictwa wielorodzinnego, hospitality (pozostałe aktywa nieruchomościowe), w ramach którego prowadzi działalność w zakresie najmu lokali oraz magazynowym, inwestując w budowę i komercjalizację, a następnie sprzedając skomercjalizowane projekty.

Rodzimym i podstawowym rynkiem prowadzenia przez Grupę Marvipol Development działalności w segmencie deweloperskim jest Warszawa, gdzie Marvipol w okresie 30 lat zbudował mocną pozycję rynkową, a także rozpoznawalną markę, kojarzoną z ponadczasową architekturą, kompleksowym zagospodarowaniem terenu oraz wysoką jakością i solidnością wykonania wielorodzinnych budynków mieszkalnych. Emitent jest obecny również rynkach kilku innych dużych aglomeracji.

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

W segmencie hospitality (pozostałe aktywa nieruchomościowe) alokowane zostały m.in. aktywa związane z działalnością najmu krótko, średnio i długoterminowego prowadzoną przez Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o., projekt Golden Tulip Gdańsk Old Town (wcześniej Chmielna 78 Hotel Gdańsk****), którego budowa rozpoczęła się w 2024 roku, projekt Unique Hotel Kołobrzeg, komercjalizowany od 2026 r., jak również działalność operacyjna spółki Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o. Strategia Grupy w tym segmencie zakłada rozwój w modelu, opartym na realizacji projektów deweloperskich o profilu hospitality, a następnie ich sprzedaży inwestorom – zarówno w formule sprzedaży poszczególnych lokali wchodzących w skład kompleksu, jak i całych obiektów oraz dalsze prowadzenie obiektu przez operatorskie struktury rozwijane w ramach Grupy.

Emitent jest notowany na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Kontrolę nad Emitentem sprawuje Pan Mariusz Wojciech Książek (będący także Prezesem Zarządu), który bezpośrednio oraz pośrednio posiada ok. 81,31% udziału w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów.

W skład Zarządu Emitenta wchodzą: Prezes Zarządu - Mariusz Wojciech Książek, Wiceprezes Zarządu - Andrzej Nizio.

Firmą audytorską do badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol za lata obrotowe 2025 oraz 2024 była CSWP Audyt Prosta Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (KRS 0000982475) oraz wpisana na listę Krajowej Izby Biegłych Rewidentów pod numerem 3767. Biegłym Rewidentem przeprowadzającym badanie była Justyna Winnicka, wpisana na listę biegłych rewidentów pod numerem 12951.

Jakie są kluczowe informacje finansowe dotyczące Emitenta?

Zaprezentowane wybrane informacje finansowe pochodzą ze zbadanych przez Biegłego Rewidenta skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej za lata 2024-2025 oraz śródrocznego sprawozdania skonsolidowanego za 1-3Q 2026 r. wraz z danymi porównawczymi za 1-3Q 2025 r., które podlegało przeglądowi przez Biegłego Rewidenta.

Informacje finansowe, o których mowa powyżej zostały sporządzone zgodnie z MSSF.

mln zł	30.09.2026	31.12.2025	31.12.2024
Aktywa trwałe, w tym:	**258,4**	**272,4**	**302,1**

Rzeczowe aktywa trwałe	66,3	67,4	67,6
Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	47,4	53,2	59,3
Długoterminowe aktywa finansowe	114,5	120,4	137,2
Aktywa obrotowe, w tym:	**1 297,3**	**1 173,4**	**1 281,4**
Zapasy	1 015,0	887,4	977,0
Krótkoterminowe aktywa finansowe	70,5	0,0	0,0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	192,2	271,2	258,0
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	25,2	32,1	70,2
Kapitał własny			
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	**666,0**	**731,1**	**698,0**
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	**578,4**	**564,7**	**489,2**
Zobowiązania z tytułu obligacji	14,2	19,4	18,5
Zobowiązania z tytułu leasingu	483,2	436,7	360,5
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	59,5	65,5	70,0
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	**311,3**	**168,0**	**396,4**
Zobowiązania z tytułu obligacji	19,4	20,8	0,0
Zobowiązania z tytułu leasingu	0,0	0,0	69,9
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	2,6	5,8	7,0
Przychody przyszłych okresów	41,2	42,7	48,5
Aktywa / Pasywa	241,8	88,2	266,6
	1 555,7	**1 445,8**	**1 583,5**

mln zł	**1-3Q 2026**	**1-3Q 2025**	**2025**	**2024**
Przychody ze sprzedaży	150,2	461,2	547,7	461,7
Zysk brutto na sprzedaży	**34,0**	**120,0**	**145,6**	**88,6**
Koszt sprzedaży	-11,0	-8,4	-12,7	-10,8
Koszt ogólnego zarządu	-26,8	-29,4	-40,3	-39,0
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	1,2	2,7	2,5	3,5
Zysk na działalności operacyjnej	**-2,2**	**87,4**	**97,5**	**53,3**
Zysk brutto	-17,5	73,2	74,6	39,4
Zysk netto	**-18,9**	**57,9**	**58,2**	**31,7**

mln zł	**1-3Q 2026**	**1-3Q 2025**	**2025**	**2024**
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	31,3	51,9	41,5	-40,5
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-60,7	2,3	18,7	48,2
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-49,6	-125,5	-47,0	-36,4
Przepływy pieniężne netto	**-79,0**	**-71,3**	**13,2**	**-28,7**
Środki pieniężne na koniec okresu	192,2	186,7	271,2	258,0

Kluczowe informacje finansowe pro forma.

Emitent nie sporządzał informacji finansowych pro forma, wobec braku wystąpienia przesłanek aktualizujących taki obowiązek.

Opis wszelkich zastrzeżeń zawartych w sprawozdaniu z badania dotyczącego historycznych informacji finansowych.

Nie dotyczy. W zakresie Historycznych Informacji Finansowych raport Biegłego Rewidenta nie zawierał zastrzeżeń.

Jakie są kluczowe ryzyka właściwe dla Emitenta?	Wskazane poniżej wybrane czynniki ryzyka, według najlepszej wiedzy Spółki, stanowią identyfikowane przez Emitenta kluczowe czynniki ryzyka właściwe dla działalności Grupy, które mogą mieć wpływ na działalność, sytuację finansową, perspektywy rozwoju oraz wyniki Emitenta oraz jego Grupy: 1. **Ryzyko zmniejszenia dostępności kredytów mieszkaniowych** *Popyt na rynku mieszkaniowym jest w znacznym stopniu uzależniony od dostępności kredytów mieszkaniowych i zdolności do ich obsługi. Spadek dostępności tych kredytów mógłby negatywnie wpłynąć na sprzedaż mieszkań przez Grupę i w konsekwencji wielkość przychodów Grupy.* 2. **Ryzyko spadku cen mieszkań** *Poziom cen kształtowany jest pod wpływem relacji podaży i popytu, na który oddziałuje m.in. siła nabywcza potencjalnych klientów oraz dostępna wysokość kosztów finansowania zakupu lokali. Spadek cen mieszkań może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta. Rynek nieruchomości zwykle reaguje z opóźnieniem w porównaniu do innych klas aktywów i ewentualne spadki cen mieszkań mogą być widoczne dopiero w dłuższej*

	perspektywie. W przypadku potencjalnie utrzymującej się tendencji spadkowej cen na rynku mieszkaniowym, Emitent może być zmuszony do korekty swoich cenników, aby jego oferta pozostała konkurencyjna na rynku. 3. **Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich** *Cykl projektu deweloperskiego jest długotrwały (powyżej 24 miesięcy), charakteryzuje się koniecznością ponoszenia znacznych nakładów finansowych i całkowitym zwrotem poniesionych nakładów dopiero po upływie minimum 3 lat. W związku z tym moment uzyskania przychodów może być znacznie oddalony w stosunku do poniesionych nakładów na realizację danego projektu.* 4. **Ryzyko związane z konfliktami zbrojnymi na świecie** Inwazja Rosji na Ukrainę spowodowała istotny wzrost cen materiałów budowlanych, co podniosło koszty wykonawstwa inwestycji Grupy. Osłabienie waluty, wysoka inflacja oraz wzrost stóp procentowych podniosły koszty finansowe i ograniczyły dostępność kredytów hipotecznych, przekładając się na spadek sprzedaży mieszkań Grupy. Dodatkowe zagrożenie stanowi konflikt na Bliskim Wschodzie, który niesie ryzyko dalszych podwyżek cen nośników energii, zakłóceń w łańcuchach dostaw oraz utrwalenia podwyższonych stóp procentowych w Polsce. W konsekwencji presja na wzrost cen materiałów stwarza ryzyko spadku marży na projektach kończonych w latach 2026–2027, przy czym skala ubytku rentowności zależeć będzie od możliwości przeniesienia tych kosztów na nabywców lokali. 5. **Ryzyko związane z korzystaniem przez Emitenta i jego Grupę Kapitałową z finansowania dłużnego** *W związku z korzystaniem przez Emitenta i jego podmioty zależne z zewnętrznego finansowania dłużnego (kredyty i obligacje), naruszenie postanowień lub innych zobowiązań umownych zawartych w umowach i warunkach emisji dotyczących finansowania zewnętrznego, może skutkować negatywną zmianą warunków udzielonego finansowania, w tym podwyższeniem wysokości oprocentowania, odmową dalszego finansowania i żądaniem natychmiastowej spłaty udzielonego finansowania, bądź skorzystaniem z udzielonych zabezpieczeń w przypadku zawartych umów kredytowych. Istnieje ryzyko, że Emitent i jego podmioty zależne mogą nie mieć możliwości odnowienia, spłaty lub refinansowania zadłużenia w terminie jego zapadalności.* Wystąpienie któregokolwiek z opisanych powyżej ryzyk może wpłynąć na zdolność Emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z oferowanych Obligacji.
Sekcja 3. Kluczowe informacje na temat papierów wartościowych	
Jakie są główne cechy papierów wartościowych?	Obligacje są papierami wartościowymi na okaziciela. Obligacje nie będą miały formy dokumentu i będą zdematerializowane. Obligacje zostaną zarejestrowane w KDPW oraz zostanie im nadany kod ISIN. Prawa z Obligacji powstaną w chwili zapisu Obligacji na rachunkach papierów wartościowych lub na rachunkach zbiorczych. Obligacje uprawniają do oprocentowania zmiennego, wyliczonego w oparciu o WIBOR 6M powiększony o marżę w wysokości nie niższej niż 3,30 p.p. i nie wyższej 3,50 p.p. ustalonej przez Emitenta. Walutą emitowanych Obligacji jest polski złoty (PLN). W ramach Programu oferowanych będzie do 300.000 szt. Obligacji o wartości nominalnej 1000 PLN (jeden tysiąc złotych) każda. Maksymalna liczba Obligacji emitowanych w serii P2026A wynosi do 50.000 szt. Termin zapadalności Obligacji został ustalony na 18 grudnia 2030 r. z możliwością wcześniejszego wykupu. Obligacjom będących przedmiotem Oferty nadano wstępny kod ISIN PLMRVDV00136. Obligacje uprawniają do następujących świadczeń pieniężnych: świadczenie z tytułu wykupu Obligacji przez Emitenta, zapłaty premii w przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta oraz zapłaty Odsetek (Oprocentowania). Ponadto Obligatariuszowi przysługuje prawo do żądania, w określonych okolicznościach, wykupu jego Obligacji. Obligacje nie będą uprzywilejowane w przypadku niewypłacalności Emitenta. Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona, z tym zastrzeżeniem, że prawa z danej Obligacji nie mogą być przenoszone po ustaleniu uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu obligacji. Jeżeli jednak Emitent nie spełnił w terminie przewidzianym w Warunkach Emisji świadczeń z tytułu wykupu Obligacji albo spełnił je tylko w części, możliwość przenoszenia praw z Obligacji zostaje przywrócona po upływie tego terminu. Emitent może nabywać własne obligacje jedynie w celu ich umorzenia. Emitent nie może nabywać własnych obligacji po upływie terminu do spełnienia wszystkich zobowiązań z obligacji, określonego w warunkach emisji. Emitent będący w zwłoce z realizacją zobowiązań z obligacji nie może nabywać własnych obligacji.
Gdzie papiery wartościowe będą	Emitent dołoży wszelkich starań, aby Obligacje były przedmiotem obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. - w ramach rynku Catalyst.

przedmiotem obrotu?	
Czy papiery wartościowe są objęte zabezpieczeniem?	Obligacje będące przedmiotem Oferty nie są zabezpieczone.
Jakie są kluczowe rodzaje ryzyka właściwe dla papierów wartościowych?	Wskazane poniżej wybrane czynniki ryzyka właściwe dla Obligacji, według najlepszej wiedzy Spółki, stanowią kluczowe czynniki ryzyka właściwe dla papierów wartościowych: 1. **Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji** *Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów, co wiąże się z ryzykiem utraty całości lub części zainwestowanych środków. Spełnienie świadczeń przez Emitenta z Obligacji polega na wykupie Obligacji poprzez zapłatę wartości nominalnej Obligacji oraz na zapłacie odsetek. Świadczenia te mogą nie zostać wykonane, albo ich wykonanie może ulec opóźnieniu, jeżeli na skutek pogorszenia sytuacji finansowej, Spółka nie będzie dysponować odpowiednimi środkami pieniężnymi w terminie ich wymagalności.* 2. **Ryzyko związane z brakiem zabezpieczenia obligacji** *Obligacje emitowane będą jako niezabezpieczone, co oznacza brak konkretnego zabezpieczenia dla Obligatariuszy ze strony Emitenta lub innych podmiotów. To może oznaczać, że ewentualne roszczenia Obligatariuszy będą traktowane na ogólnych zasadach prawa cywilnego, a ryzyko utraty środków zainwestowanych w Obligacje może wynikać z niewystarczających aktywów Emitenta do zaspokojenia tych roszczeń.* 3. **Ryzyko nieprzydzielenia obligacji** *Zapis, który pomija jakikolwiek z wymaganych elementów lub brak wpłat na Obligacje w określonym terminie powoduje nieważność całego zapisu i brak podstawy do przydzielenia Inwestorowi Obligacji.* *Ponadto, zgodnie z Ostatecznymi Warunkami Emisji Marża będzie ustalana przez Emitenta w oparciu o wskazaną przez Inwestorów w formularzach zapisu minimalną wysokość Marży po jakiej mogliby objąć Obligacje danej serii, Emitent dokona warunkowego przydziału Obligacji wyłącznie tym Inwestorom, którzy w złożonych formularzach zapisu wskazali Marżę równą lub niższą niż ostatecznie ustalona przez Emitenta. Inwestorom, którzy w złożonych formularzach zapisu wskazali Marżę wyższą niż ostatecznie ustalona przez Emitenta, Obligacje nie zostaną przydzielone.* Wystąpienie któregokolwiek z opisanych powyżej ryzyk może wpłynąć na zdolność Emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z oferowanych Obligacji.
Sekcja 4. Kluczowe informacje na temat oferty publicznej papierów wartościowych lub dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym	
Na jakich warunkach i zgodnie z jakim harmonogramem mogę inwestować w dane papiery wartościowe?	**Opis warunków oferty** Program Emisji Obligacji na okaziciela został ustanowiony na podstawie uchwały Zarządu Emitenta z dnia 29 stycznia 2026 r. w przedmiocie uruchomienia V programu emisji. W ramach Programu Emisji Obligacji mogą zostać wyemitowane Obligacje o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 300.000.000 złotych (trzysta milionów złotych). Cena Emisyjna jednej Obligacji jest stała i równa Wartości Nominalnej, tj. 1.000 PLN (jeden tysiąc złotych). **Próg emisji** Próg emisji nie został określony. **Terminy przeprowadzenia Oferty Obligacji** Termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów: 27 listopada 2026 r. Termin zakończenia przyjmowania zapisów: 10 grudnia 2026 r. Planowany termin warunkowego przydziału: 14 grudnia 2026 r. Planowany Dzień Emisji: 18 grudnia 2026 r. Przewidywany termin podania wyników Oferty do publicznej wiadomości: 18 grudnia 2026 r. Przewidywany termin dopuszczenia Obligacji do obrotu: do 18 grudnia 2026 r. **Dopuszczenie do obrotu** Emitent zamierza ubiegać się o dopuszczenie i wprowadzenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW w ramach systemu Catalyst. **Określenie grupy inwestorów, do których jest kierowana oferta Obligacji**

Oferta jest skierowana do Inwestorów Indywidualnych i Instytucjonalnych.

Procedura przyjmowania zapisów na Obligacje

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

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

Zapisy składane przez Inwestorów przyjmowane będą wyłącznie przez Firmę Inwestycyjną.

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

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

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

Określenie Marży

Marża w wysokości nie niższej niż 3,30 p.p. i nie wyższej 3,50 p.p. zostanie określona przez Emitenta w dniu warunkowego przydziału Obligacji w oparciu o wynik procesu składania zapisów na Obligacje - składając formularz zapisu Inwestor zobowiązany będzie wskazać minimalną wysokość Marży akceptowalną dla Inwestora i mieszczącą się w ww. granicach ustalonych przez Emitenta, z dokładnością do 0,10 p.p.

Informacja o ostatecznej wysokości Marży zostanie podana do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta (www[.]marvipol[.]pl) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy inwestycyjnej (www[.]michaelstrom[.]pl).

Emitent dokona warunkowego przydziału Obligacji wyłącznie tym Inwestorom, którzy w złożonych formularzach zapisu wskazali Marżę równą lub niższą (przy czym nie niższą niż ww. Marża minimalna) niż ostatecznie ustalona przez Emitenta. Inwestorom, którzy w złożonych formularzach zapisu wskazali Marżę wyższą niż ostatecznie ustalona przez Emitenta, Obligacje nie zostaną przydzielone.

Informacje o terminach i sposobie wnoszenia wpłat na Obligacje

Zapis Inwestora Indywidualnego powinien być opłacony najpóźniej w chwili składania zapisu na Obligacje danej serii, w kwocie wynikającej z iloczynu liczby Obligacji objętych zapisem i Ceny Emisyjnej powiększonej o ewentualną prowizję maklerską Firmy Inwestycyjnej.

Zapis składany przez Inwestora Instytucjonalnego oraz przez zarządzającego pakietem papierów wartościowych na zlecenie osób, których rachunkami zarządzają i na rzecz których zamierzają nabyć Obligacje powinien być opłacony albo w pełnej wysokości wynikającej z iloczynu liczby Obligacji, określonej w informacji o wstępnej alokacji przekazanej Inwestorowi Instytucjonalnemu oraz zarządzającemu pakietem papierów wartościowych na zlecenie osób, których rachunkami zarządzają i na rzecz których zamierzają nabyć Obligacje przez Firmę Inwestycyjną i Ceny Emisyjnej, poprzez (i) złożenie prawidłowych zleceń rozrachunku przez będącego uczestnikiem bezpośrednim KDPW Inwestora Instytucjonalnego oraz zarządzającego pakietem papierów wartościowych na zlecenie osób, których rachunkami zarządzają i na rzecz których zamierzają nabyć Obligacje lub podmiot prowadzący ich Rachunek, oraz (ii) udostępnienie środków niezbędnych do rozliczenia i rozrachunku w systemie KDPW nabycia przez Inwestora Instytucjonalnego oraz zarządzającego pakietem papierów wartościowych na zlecenie osób, których rachunkami zarządzają i na rzecz których zamierzają nabyć Obligacje Obligacji w liczbie określonej w informacji o przydziale doręczonej Inwestorowi Instytucjonalnemu oraz zarządzającemu pakietem papierów wartościowych na zlecenie osób, których rachunkami zarządzają i na rzecz których zamierzają nabyć Obligacje przez Firmę Inwestycyjną w imieniu Emitenta najpóźniej w chwili składania zapisu na Obligacje danej serii, w pełnej wysokości wynikającej z iloczynu liczby Obligacji danej serii objętych zapisem i Ceny Emisyjnej powiększonej o ewentualną prowizję maklerską Firmy Inwestycyjnej lub innego podmiotu.

Opis zasad, według których zostanie dokonana redukcja zapisów na Obligacje w przypadku wystąpienia nadsubskrypcji

	Na potrzeby dokonania przydziału Obligacji, zapisy na Obligacje złożone przez tego samego Inwestora nie będą sumowane. Podstawą dokonania przydziału będzie liczba Obligacji wskazana przez Inwestora odrębnie w każdym z zapisów na Obligacje. W przypadku, gdy liczba Obligacji objętych prawidłowymi, opłaconymi i złożonymi w okresie subskrypcji zapisami na Obligacje przekroczy liczbę obligacji oferowanych zapisy inwestorów będą podlegać redukcji. Redukcja nastąpi w sposób proporcjonalny, z zastrzeżeniem, że ułamkowe części Obligacji nie będą przydzielane. Liczba przydzielanych w wyniku redukcji Obligacji będzie zaokrąglana w dół do liczby całkowitej, a pozostające po dokonaniu redukcji pojedyncze Obligacje przeznaczone do przydziału Inwestorom zostaną przydzielone kolejno tym Inwestorom, których zapisy zostały objęte redukcją i którzy złożyli zapisy na kolejno największe liczby Obligacji. Jeżeli w ostatnim etapie przydziału liczba Inwestorów uprawnionych do otrzymania pojedynczych Obligacji będzie większa niż liczba dostępnych Obligacji, a ich zapisy obejmują taką samą liczbę Obligacji, pierwszeństwo w przydziale będą mieli Inwestorzy, którzy złożyli zapisy wcześniej. **Oszacowanie łącznych kosztów emisji lub oferty, w tym szacowanych kosztów, jakimi Emitent obciąża inwestora** Przy założeniu, że objęte zostaną wszystkie Obligacje serii P2026A, wartość wpływów brutto Emitenta wyniesie: 50.000.000 PLN (pięćdziesiąt milionów złotych). Przy uwzględnieniu kosztów emisji, których poziom jest szacowany na 1.250.000 PLN (jeden milion dwieście pięćdziesiąt tysięcy złotych), szacowane wpływy netto Emitenta wyniosą 48.750.000 PLN (czterdzieści osiem milionów siedemset pięćdziesiąt tysięcy złotych). Inwestorzy nie będą ponosić dodatkowych kosztów złożenia zapisu, z wyjątkiem ewentualnych kosztów związanych z otwarciem i prowadzeniem rachunku papierów wartościowych lub rachunku zbiorczego, o ile inwestor nie posiadał takiego rachunku wcześniej, oraz kosztów prowizji maklerskiej, zgodnie z postanowieniami właściwych umów i regulaminów podmiotu przyjmującego zapis.
Kto jest oferującym lub osobą wnioskującą o dopuszczenie do obrotu?	Nie występuje oferujący w rozumieniu art. 2 lit i) Rozporządzenia 2017/1129. Emitent jest podmiotem, który oferuje Obligacje i wnosi o dopuszczenie Obligacji do obrotu.
Dlaczego dany prospekt jest sporządzany?	**Przyczyny oferty, opis wykorzystania wpływów pieniężnych, szacunkowa wartość wpływów pieniężnych** Środki z emisji zostaną wykorzystane na finansowanie bieżącej działalności Grupy Emitenta. Przy założeniu, że wszystkie te Obligacje zostaną objęte, szacunkowa kwota wpływów netto wyniesie około 48.750.000 PLN złotych **Wskazanie czy oferta podlega umowie o gwarantowaniu emisji z gwarancją przejścia emisji, z podaniem wszelkich części, które nie są objęte tą umową** Emitent nie zawarł umowy gwarantującej powodzenie emisji Obligacji. **Wskazanie najistotniejszych konfliktów interesów dotyczących oferty lub dopuszczenia do obrotu** Emitentowi nie są znane fakty, które pozwalałyby sądzić, że zaangażowanie Firmy Inwestycyjnej mogłoby prowadzić lub prowadzi do konfliktu interesów o istotnym znaczeniu dla emisji Obligacji.

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO OSTATECZNYCH WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII P2026A - MIEJSCA PRZYJMOWANIA ZAPISÓW

Zapisy na Obligacje przyjmowane są w poniższych punktach obsługi klienta Michael / Ström Dom Maklerski S.A.

Lp.	Nazwa POK	Kod pocztowy	Miasto	Adres	Telefon kontaktowy
1.	POK Warszawa	00-834	Warszawa	ul. Pańska 97	T: +48 22 128 59 00 F: +48 22 128 59 89
2.	POK Poznań	60-751	Poznań	ul. Wyspiańskiego 26B / 24	+ 48 61 226 83 14
3.	POK Kraków	30-150	Kraków	ul. Armii Krajowej 16	+ 48 12 622 40 80
4.	POK Wrocław	50-414	Wrocław	ul. Podwale 83/20	+ 48 71 728 98 75
5.	POK Gdańsk	80-280	Gdańsk	ul. Antoniego Słonimskiego 2/U1	+ 48 58 354 95 63
6.	POK Łódź	90-243	Łódź	ul. Stefana Jaracza 78	+ 48 42 307 05 53
7.	POK Lublin	20-632	Lublin	ul. Jana Sawy 2	+ 48 81 565 70 49
8.	POK Toruń	87-100	Toruń	ul. Grudziądzka 46-48	+ 48 535 657 391
9.	POK Bydgoszcz	85-130	Bydgoszcz	ul. Grudziądzka 3/7	+ 48 533 652 992
10.	POK Rzeszów	35-001	Rzeszów	ul. J. Piłsudskiego 32	+ 48 536 332 472
11.	POK Kielce	25-501	Kielce	ul. Sienkiewicza 78A	+48 533 507 976
12.	POK Katowice	40-101	Katowice	ul. Chorzowska 105	+48 533 383 132
13.	POK Busko - Zdrój	28-100	Busko - Zdrój	ul. Partyzantów 23	+48 531 239 035