

MARVIPOL S.A.

EMISJA OBLIGACJI JEDNOROCZNYCH

PODSTAWOWE INFORMACJE

Marvipol Spółka Akcyjna planuje przeprowadzić w październiku 2010 roku emisję obligacji zwykłych, niezabezpieczonych o wartości do 40 000 000 złotych, której organizatorem jest NWAi Dom Maklerski Spółka Akcyjna. Pozyskane środki zostaną przeznaczone na finansowanie działalności operacyjnej i inwestycyjnej Emitenta, w tym na pozyskanie gruntów pod inwestycje deweloperskie, umożliwiające zwiększenie oferty mieszkań w przyszłości.

INFORMACJE O EMISJI OBLIGACJI

Emitentem obligacji jest Marvipol Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, natomiast Oferującym jest NWAi Dom Maklerski Spółka Akcyjna, z siedzibą w Warszawie. Informacje dotyczące podstawowych parametrów emisji zostały podsumowane w poniższej tabeli. Dokładne i jedyne prawnie wiążące informacje znajdują się w Warunkach Emisji Obligacji.

| | |
|---------------------------------------|---|
| Maksymalna wartość Emisji | 40 000 000 zł |
| Zapadalność | 12 miesięcy |
| Typ obligacji | obligacje serii E, zwykłe na okaziciela |
| Kupon | wypłacany kwartalnie, WIBOR 3M + Marża* |
| Nominał Obligacji | 1 000 zł |
| Minimalna wartość zapisu | 200 000 PLN |
| Próg emisji | 5 000 Obligacji |
| Termin przyjmowania zapisów | 25 - 29 października 2010r. |
| Zadłużenie z tytułu emisji obligacji: | 53 850 000 PLN |
| Rynek wtórny / Rozliczenie: | Catalyst / KDPW |

*wysokość marży zostanie ustalona w procesie book-building. Szacujemy, iż powinna ona się kształtować na poziomie ok. 570pb.

OPCJA PRZEDTERMINOWEGO WYKUPU

Obligatariuszom przysługuje opcja przedterminowego wykupu obligacji po cenie nominalnej z narosłymi odsetkami w następujących okolicznościach:

1. Wskaźnik ogólnego zadłużenia dla Grupy Kapitałowej Emitenta osiągnie lub przekroczy wartość 75%.
2. Spółka z Grupy Kapitałowej Emitenta nabędzie nieruchomości od Członków Organu Emitenta, głównych akcjonariuszy Emitenta lub ich bliższych członków rodziny lub od spółek, w stosunku do których te osoby sprawują kontrolę lub wywierają znaczący wpływ.
3. WZA podejmie uchwałę o wypłacie dywidendy.
4. Emitent nie wypełni w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z jakichkolwiek obligacji Emitenta
5. Otwarte zostanie postępowanie upadłościowe wobec Emitenta.

Tryb, Warunki i terminy korzystania z opcji przedterminowego wykupu opisane są szczegółowo w Warunkach Emisji Obligacji.

DANE KONTAKTOWE EMITENTA I OFERUJĄCEGO

Emitent:
Marvipol S.A.
ul. Stawki 3A
00-193 Warszawa
tel.: +48 22 536 50 00
fax.: +48 22 536 50 01
e-mail: relacje.inwestorskie@marvipol.pl
www: www.marvipol.pl



Oferujący i wyłączny organizator emisji:
NWAi Dom Maklerski S.A.
Al. Ujazdowskie 41
00-540 Warszawa
tel.: +48 22 3195790
fax.: +48 22 319 5791
e-mail: noweemisje@nwai.pl
www: www.nwai.pl

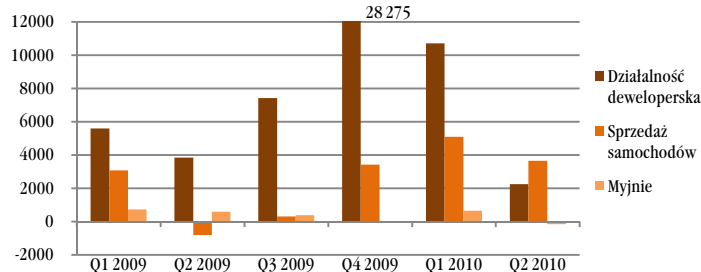


OPIS EMITENTA I JEGO DZIAŁALNOŚCI

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

- działalność deweloperska, która jest działalnością podstawową Spółki, w ramach której w ostatnich latach Emitent oddał do użytku 13 inwestycji mieszkaniowych wraz z lokalami użytkowymi, zlokalizowanych w Warszawie, wysoko ocenianych przez klientów. W fazie realizacji oraz w planach na najbliższe lata jest szereg kolejnych projektów deweloperskich, zarówno mieszkaniowych, jak i biurowych. Obecnie w realizacji znajdują się 2 inwestycje mieszkaniowe na Mokotowie, jedna w dzielnicy Włochy oraz budowa budynku biurowego Prosta Tower w ścisłym centrum Warszawy. Ponadto w zaawansowanej fazie przygotowani jest realizacja inwestycji New Hill Park na Młocinach.
- działalność prowadzona poprzez sześć spółek zależnych w zakresie importu oraz sprzedaży i serwisu na rynku polskim samochodów marek: Jaguar, Land Rover, Aston Martin i Caterham.
- działalność w zakresie prowadzenia sieci myjni samochodowych, w ramach której spółka stworzyła sieć myjni pod nazwą Robo Wash Center (RWC). W skład RWC wchodzi obecnie sześć obiektów na terenie Warszawy.

Wyniki na poziomie EBIT poszczególnych segmentów w roku 2009 i w I i II kwartale roku 2010 przedstawiały się następująco:



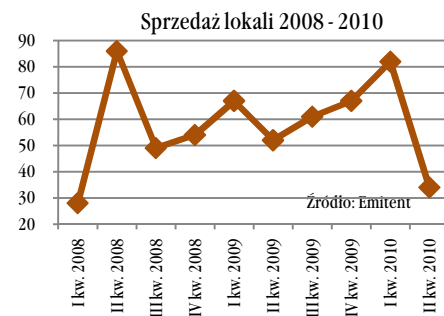
ANALIZA FINANSOWA EMITENTA

Poniżej zaprezentowano dane i wskaźniki finansowe Emitenta z roku 2009 i pierwszej połowy roku 2010 wraz z danymi porównawczymi. Warto zwrócić uwagę na wyraźny spadek stopnia zadłużenia Emitenta na przestrzeni ostatnich lat. Pozytywną tendencję wykazują również wskaźniki rentowności i płynności Emitenta.

| | Dane półroczne (tys. zł) | | Dane roczne (tys. zł) | | |
|--------------------|--------------------------|---------|-----------------------|-------|-------|
| | H1 2010 | H1 2009 | 2009 | 2008 | 2007 |
| Sprzedaż | 173,1 | 170,2 | 406,8 | 301,8 | 225,1 |
| EBIT | 22,4 | 13,3 | 53,1 | 20,2 | 11,6 |
| Zysk netto | 14,8 | 8,9 | 39,0 | 6,9 | 4,9 |
| Aktywa | 400,2 | 422,1 | 376,2 | 484,5 | 382,8 |
| Kapitał własny | 146,9 | 124,4 | 124,4 | 79,3 | 72,7 |
| Zobowiązania | 253,4 | 251,7 | 251,7 | 405,1 | 310,1 |
| ROE* | 20,2% | 10,5% | 45,7% | 9,5% | 7,3% |
| Zadłużenie ogólne | 63,3% | 59,6% | 66,9% | 83,6% | 81,0% |
| Wskaźnik płynności | 1,88 | 1,32 | 1,57 | 1,43 | 1,51 |

* w przypadku danych półrocznych wartości ROE zostały zannualizowane w celu zachowania porównywalności z danymi rocznymi

Dane finansowe potwierdzają stabilność finansową Marvipol S.A. Pomimo kryzysu finansowego Emitent wypracował w 2009 roku 39 mln zysku netto. Sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych świadczy o atrakcyjności prowadzonych inwestycji oraz ich pozytywnym odbiorze przez klientów. Pozyskanie środków z emisji pozwoli na zwiększenie oferty mieszkań. Pozostała działalność prowadzona przez Emitenta również jest rentowna i generuje pozytywne przepływy pieniężne.



ZASTRZEŻENIE

Przedstawione w niniejszym dokumencie opisy produktowe nie stanowią oferty w rozumieniu art. 66 Kodeksu cywilnego, mają one charakter wyłącznie promocyjny. Jedyne prawnie wiążące informacje o oferowanych obligacjach znajdują się w Warunkach Emisji Obligacji. Obligacje, o których mowa w niniejszym materiale, są oferowane w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz.U. z 2009 r. nr 185, poz. 1439 -j.t. z późn. zm.) i w sposób wskazany w art. 7 ust. 3 pkt 2) tej ustawy, tj. poprzez ofertę kierowaną wyłącznie do inwestorów, z których każdy nabywa obligacje o wartości, liczonej według ich ceny emisyjnej, stanowiącej równowartość co najmniej 50.000 EUR na dzień ustalenia tej ceny. Oferta obligacji nie wymaga sporządzenia prospektu emisyjnego ani memorandum informacyjnego, o których mowa w ww. ustawie. NWAi Dom Maklerski Spółka Akcyjna (dalej NWAi) z siedzibą w Warszawie przy Alejach Ujazdowskich 41, 00-540 Warszawa, jest firmą inwestycyjną w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi (Dz.U. z 2005 r. Nr 183, poz. 1538 z późn. zm.). Zezwolenie na prowadzenie działalności maklerskiej przez NWAi zostało wydane w dniu 31 lipca 2009 roku przez Komisję Nadzoru Finansowego, będącą organem nadzoru nad NWAi.

Ze świadczoną przez NWAi usługą maklerską wiąże się ryzyko zależne od charakteru tej usługi, ryzyko charakterystyczne dla poszczególnych instrumentów finansowych, jak i następujące ryzyka inwestycyjne: ryzyko operacyjne - związane z nieadekwatnymi lub zawodnymi procesami wewnętrznymi, błędami ludzkimi, błędami systemów lub zdarzeniami zewnętrznymi, które mogą skutkować w szczególności opóźnieniem lub brakiem realizacji dyspozycji klienta lub opóźnieniem lub błędnym rozliczeniem zawartej transakcji; ryzyko wystąpienia szczególnych okoliczności, na wystąpienie których klient nie ma wpływu lub ma ograniczony wpływ - związane ze zmianą zakresu usług świadczonych przez NWAi, otwarciem likwidacji czy przejęciem NWAi; ryzyko zmian polityczno-gospodarczych - związane z zmianami politycznymi lub zmianami polityki gospodarczej; ryzyko rynkowe - związane ze zmianą wartości inwestycji w wyniku zmian parametrów rynkowych.

Niniejszy materiał nie stanowi podstawy do uznania jego adresatów klientami NWAi, ze względu na fakt jego otrzymania, oraz nie stanowi podstawy do zawarcia umowy lub powstania jakiegokolwiek zobowiązania. Żaden z zapisów w niniejszym materiale nie stanowi porady inwestycyjnej, prawnej ani podatkowej, ani też nie jest wskazaniem, iż jakkolwiek inwestycja lub strategia jest odpowiednia w indywidualnej sytuacji inwestora. Informacje i opinie zawarte w niniejszym materiale mogą się zmienić bez konieczności poinformowania o tym fakcie. Niniejszy materiał został opracowany wyłącznie w celu informacyjnym i nie może być traktowany jako oferta lub rekomendacja do zawierania jakichkolwiek transakcji. Informacje zawarte w materiale pochodzą z ogólnie dostępnych, wiarygodnych źródeł, jednak NWAi nie może zagwarantować ich dokładności i kompletności. NWAi nie ponosi odpowiedzialności za skutki decyzji podjętych na podstawie informacji zawartych w niniejszym materiale. Uważa się, że każdy kto przyjmuje lub wyraża zgodę na przekazanie mu tego materiału wyraża zgodę na treść powyższych zastrzeżeń. Przedstawione w niniejszym dokumencie treści stanowią własność NWAi. Ich kopiowanie i rozpowszechnianie w części lub w całości możliwe jest wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody NWAi, za wyjątkiem konieczności przedstawienia dokumentu w związku z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa.