



## **MARVIPOL DEVELOPMENT S.A.**

*(spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Szyszkowa 35/37, 02-285 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)*

### **ANEKS NUMER 2**

**z dnia 29 listopada 2017 r.**

**do Memorandum Informacyjnego Marvipol Development S.A.**

**zatwierdzonego w dniu 8 listopada 2017 r.**

**decyzją Komisji Nadzoru Finansowego nr DPI/WE/4170/5/4/17**

**(„Memorandum”)**

Niniejszy Aneks został sporządzony na podstawie art. 51 ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, w związku z przekazaniem przez Marvipol S.A. z siedzibą w Warszawie w dniu 27 listopada 2017 do publicznej wiadomości skonsolidowanego raportu okresowego obejmującego trzeci kwartał 2017 roku.

W związku z przekazaniem przez Marvipol S.A. („Spółka Dzielona”) skonsolidowanego raportu kwartalnego za trzeci kwartał 2017 roku oraz w związku ze złożoną historią finansową Emitenta, a także z faktem, iż podmiotem przejmującym z rachunkowego punktu widzenia w transakcji podziału Spółki Dzielonej jest Oddział Marvipol, Kierownictwo Oddziału Marvipol sporządziło śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Oddziału Marvipol za okres od 1 stycznia do 30 września 2017 r. wraz z danymi za okres porównawczy, a Zarząd Emitenta sporządził Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe Marvipol Development S.A. za okres od 1 stycznia do 30 września 2017 r. wraz z danymi za okres porównawczy. Wyżej wymienione sprawozdania Grupy Oddziału Marvipol i Emitenta oraz skonsolidowany raport kwartalny Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. zostają włączone do Memorandum niniejszym aneksem i stanowią załączniki do niniejszego aneksu.

W ocenie Zarządu Emitenta wymienione powyżej sprawozdania finansowe zawierają zmiany pozycji w stosunku do danych ze sprawozdań finansowych za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 r. wynikające ze zdarzeń i tendencji zamieszczonych w Memorandum. Niezależnie od tego, zdaniem Emitenta zamieszczone w niniejszym Aneksie nr 2 do Memorandum wybrane zagregowane dane finansowe ze sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej Marvipol, Grupy Oddziału Marvipol oraz Emitenta za okres od 1 stycznia do 30 września 2017 r. stanowią informacje, które mogą mieć wpływ na ocenę akcji Emitenta.

Odniesienia do stron odnoszą się do treści Memorandum udostępnionego do publicznej wiadomości w formie elektronicznej w dniu 9 listopada 2017 r. na stronach internetowych Spółki ([www.marvipoldevelopment.pl](http://www.marvipoldevelopment.pl)) oraz firmy inwestycyjnej, tj. Domu Maklerskiego BOŚ S.A. ([www.bossa.pl](http://www.bossa.pl)).

Terminy pisane wielką literą w niniejszym Aneksie mają znaczenie nadane im w Memorandum.

W związku ze sprawozdaniami finansowych Grupy Kapitałowej Marvipol, Grupy Oddziału Marvipol oraz Emitenta za okres od 1 stycznia do 30 września 2017 r., Zarząd Emitenta dokonał uzupełnienia informacji zawartych w poniżej wymienionych rozdziałach Memorandum:

- **Rozdział IV Memorandum – Dane o emitencie, punkt 17.2. (Zobowiązania Grupy Oddziału Marvipol),**
- **Załączniki do Memorandum.**

W szczególności uzupełnienie danych zamieszczonych w Prospekcie dotyczyło poniżej wymienionych obszarów:

1. w Rozdziale 4, w pkt 17.2. na stronie 134 zaktualizowano informacje w zakresie wartości poszczególnych grup pasywów i ich udziału w sumie bilansowej,
2. w Rozdziale 4, w pkt 17.2 na stronie 134 zaktualizowano informację w zakresie udziału przedpłat w wartości zobowiązań ogółem,
3. w Rozdziale 4, w pkt 17.2 na stronie 134 zaktualizowano opis dotyczący udziału przedpłat w wartości zobowiązań ogółem,
4. w Rozdziale 4, w pkt 17.2 na stronie 134 – 135 zaktualizowano informację w zakresie zobowiązań oprocentowanych ogółem,
5. w Rozdziale 4, w pkt 17.2 na stronie 135 zaktualizowano informację w zakresie struktury czasowej terminów wymagalności zobowiązań z tytułu obligacji,
6. w Rozdziale 4, w pkt 17.2 na stronie 136 zaktualizowano informację w zakresie specyfikacji zobowiązań z tytułu obligacji Grupy Oddziału Marvipol na 30 września 2017 r.,
7. w Rozdziale 4, w pkt 17.2 na stronie 138 zaktualizowano informację w zakresie Kredytów Grupy Oddziału Marvipol według stanu na 30.09.2017 r.

Niniejszy aneks ma za zadanie zaprezentować wyłącznie najistotniejsze zmiany w sytuacji majątkowej i finansowej Emitenta, Grupy Kapitałowej Marvipol oraz Grupy Oddziału Marvipol. Nie będzie natomiast odnosił się do wszystkich zmian, które wystąpiły od 30 czerwca 2017 roku.

W konsekwencji, ze względu na charakter informacji, które podlegają ujęciu w niniejszym aneksie, informacje te zaprezentowano, wszędzie tam gdzie uznano to za niezbędne, poprzez uzupełnienie informacji, ich porównanie oraz analizę zdarzeń jakie nastąpiły pomiędzy dniem 30 czerwca 2017 roku (dzień sprawozdawczy ujęty w Memorandum) a 30 września 2017 roku.

## Aktualizacja 1

Po tabeli „Pasywa (w tys. zł)”, w Rozdziale 4 Memorandum, w pkt 17.2. na stronie 134 dodano:

Tabela: Pasywa (w tys. zł)

Wyszczególnienie	30.09.2017	30.06.2017	Zmiana 30.09.2017/ 30.06.2017	Dynamika 30.09.2017/ 30.06.2017
Kapitał własny	341 508	339 087	2 421	0,7%
Zobowiązania długoterminowe razem	251 710	165 808	85 902	51,8%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	282 159	283 256	-1 097	-0,4%
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>	<b>875 377</b>	<b>788 151</b>	<b>87 226</b>	<b>11,1%</b>
Udział kapitału własnego	39%	43%	-4 p.p.	-9,3%
Udział zobowiązań	61%	57%	4 p.p.	7,0%
Udziału zobowiązań oprocentowanych	31%	26%	5 p.p.	16,3%
Udział otrzymanych przedpłat	26%	24%	2 p.p.	9,5%

Źródło: Marvipol S.A.

Suma bilansowa Grupy Oddziału Marvipol na dzień 30 września 2017 r. względem stanu na koniec I półrocza 2017 roku odnotowała wzrost o 87.226 tys. zł. Na zmianę tę, po stronie pasywów Grupy Oddziału Marvipol, składają się zmiany w kapitale własnym, który względem stanu na 30 czerwca 2017 r. wzrósł o 2.421 tys. zł, wzrost zobowiązań długoterminowych razem na kwotę 85.902 tys. zł oraz spadek wartości zobowiązań krótkoterminowych o 1.097 tys. zł.

Zmiany te przełożyły się na nieznaczne zmiany w udziale poszczególnych pozycji w sumie bilansowej, w porównaniu do stanu na 30 czerwca 2017 r., zgodnie z powyższą tabelą.

## Aktualizacja 2

Po tabeli „Udział przedpłat w wartości zobowiązań ogółem (w tys. zł)”, w Rozdziale 4 Memorandum, w pkt 17.2. na stronie 134 dodano:

Tabela: Udział przedpłat w wartości zobowiązań ogółem (w tys. zł)

Wyszczególnienie	30.09.2017	30.06.2017	Zmiana 30.09.2017/ 30.06.2017	Dynamika 30.09.2017/ 30.06.2017
Przychody przyszłych okresów	227 712	187 297	40 415	21,6%
Zobowiązania ogółem	533 869	449 064	84 805	18,9%
<b>Zobowiązania ogółem bez przychodów przyszłych okresów</b>	<b>306 157</b>	<b>261 767</b>	<b>44 390</b>	<b>17,0%</b>
<b>Udział zobowiązań ogółem bez przedpłat w sumie bilansowej</b>	<b>35%</b>	<b>33%</b>	<b>2 p.p.</b>	<b>5,3%</b>

Źródło: Marvipol S.A.

Przychody przyszłych okresów składają się z zaliczek od kontrahentów z tytułu zakupu nieruchomości, w tym przede wszystkim w komercjalizowanych inwestycjach deweloperskich mieszkaniowych, oraz z naliczonych odsetek od nieterminowych wpłat. Na koniec III kwartału 2017 roku przychody przyszłych okresów wzrosły względem I półrocza 2017 r. o około 22%, a zatem o 40.415 tys. zł. Na dzień 30 września 2017 r. udział zobowiązań ogółem bez przedpłat w sumie bilansowej był o 2 p.p. niższy niż na koniec I półrocza 2017 r.

### Aktualizacja 3

Po fragmencie: „Na kwotę zobowiązań, po wyeliminowaniu otrzymanych przez Grupę Oddziału Marvipol przedpłat, w zdecydowanej większości składają się zobowiązania oprocentowane. Łączny udział zobowiązań oprocentowanych w wartości zobowiązań po wyeliminowaniu przedpłat wynosi 63% na koniec 2016 roku oraz 79% na dzień 30.06.2017 r.” w Rozdziale 4 Memorandum, w pkt 17.2. na stronie 134 dodano:

Łączny udział zobowiązań oprocentowanych w wartości zobowiązań po wyeliminowaniu przedpłat na dzień 30 września 2017 r. wyniósł ok. 88%, co oznacza wzrost o 9 p.p. względem stanu na 30 czerwca 2017 r.

### Aktualizacja 4

Po tabeli „Zobowiązania oprocentowane ogółem (w tys. zł)”, w Rozdziale 4 Memorandum, w pkt 17.2. na stronie 134 - 135 dodano:

Tabela: Zobowiązania oprocentowane ogółem (w tys. zł)

Wyszczególnienie	30.09.2017	30.06.2017	Zmiana 30.09.2017/ 30.06.2017	Dynamika 30.09.2017/ 30.06.2017
Obligacje	180 490	127 972	52 518	41,0%
Kredyty i pożyczki	86 919	78 898	8 021	10,2%
Leasing	768	818	-50	-6,1%
<b>Suma</b>	<b>268 177</b>	<b>207 688</b>	<b>60 489</b>	<b>29,1%</b>
Udział zobowiązań oprocentowanych w zobowiązaniach ogółem bez przedpłat	88%	79%	9 p.p.	10,4%
<b>Pozostałe zobowiązania (bez przedpłat)</b>	<b>37 980</b>	<b>54 079</b>	<b>-16 099</b>	<b>-29,8%</b>
Udział kapitału obcego oprocentowanego w finansowaniu	44%	38%	6 p.p.	15,8%
Proporcja długu oprocentowanego do kapitału własnego	79%	61%	17 p.p.	28,2%

Źródło: Marvipol S.A.

Największe zmiany na koniec trzeciego kwartału 2017 roku względem końca pierwszego półrocza 2017 roku dotyczące zobowiązań oprocentowanych wystąpiły w odniesieniu do obligacji. Zmiana wartości pomiędzy wartością na koniec III kwartału 2017 r. a na koniec I półrocza 2017 r. wyniosła 52 518 tys. zł. Wartość kredytów i pożyczek względem stanu na koniec poprzedniego kwartału wzrosła o 8.021 tys. zł (ok. 10%). Zestawienie kredytów, będących źródłem zobowiązań Grupy Oddziału Marvipol wg stanu na dzień 30 września w porównaniu do stanu na 30 czerwca 2017 roku przedstawia tabela na końcu niniejszego pkt 17.2 Memorandum.

## Aktualizacja 5

Po tabeli „Struktura czasowa terminu wymagalności zobowiązań z tytułu obligacji (w tys. zł)”, w Rozdziale 4 Memorandum, w pkt 17.2. na stronie 135 dodano:

Tabela: Struktura czasowa terminu wymagalności zobowiązań z tytułu obligacji (w tys. zł)

Wyszczególnienie	30.09.2017	30.06.2017	Zmiana 30.09.2017/ 30.06.2017	Dynamika 30.09.2017/ 30.06.2017
do 12 miesięcy	5 255	32 324	-27 069	-83,7%
powyżej 1 roku do 3 lat	107 167	95 648	11 519	12,0%
powyżej 3 do 5 lat	68 068	0	68 068	n/a
powyżej 5 lat	0	0	0	n/a
<b>Suma</b>	<b>180 490</b>	<b>127 972</b>	<b>52 518</b>	<b>41,0%</b>

Źródło: Marvipol S.A.

Wartość obligacji krótkoterminowych Grupy Oddziału Marvipol na 30 września 2017 r. spadła do poziomu 5.255 tys. zł, tj. o 27.069 tys. zł w porównaniu do stanu na dzień 30 czerwca 2017 r., przede wszystkim w związku z wykupem przez Marvipol S.A. obligacji serii O oraz serii P, o łącznej wartości nominalnej w wysokości 26.650 tys. zł. W analizowanym okresie Marvipol S.A. wyemitowała natomiast obligacje serii T o łącznej wartości nominalnej w wysokości 80.080 tys. zł.

## Aktualizacja 6

Po tabeli „Specyfikacja zobowiązań z tytułu obligacji na dzień 30 września 2017 roku w Rozdziale 4 Memorandum, w pkt 17.2. na stronie 136 dodano:

Na dzień 30 września 2017 roku stan obligacji wyemitowanych przez Marvipol S.A. kształtował się następująco:

Tabela: Specyfikacja zobowiązań z tytułu obligacji na dzień 30 września 2017 roku

Wyszczególnienie (30.06.2017)	Wartość nominalna (w tys. zł)	Warunki oprocentowania	Gwarancje /zabezpieczenia	Data zapadalności
Obligacje zwykłe serii R*	4 000	WIBOR 3M + marża	niezabezpieczone	16.01.2018
Obligacje zwykłe serii R*	12 000	WIBOR 3M + marża	niezabezpieczone	16.01.2019
Obligacje zwykłe serii R*	24 000	WIBOR 3M + marża	niezabezpieczone	16.01.2020
Obligacje zwykłe serii S	60 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	03.08.2019
Obligacje zwykłe serii T**	12 012	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	04.08.2020
Obligacje zwykłe serii T**	12 012	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	04.02.2021
Obligacje zwykłe serii T**	56 056	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	04.08.2021

\* Łączna wartość nominalna Obligacji serii R to 40.000 tys. zł. Szczegółowe warunki częściowych wykupów określają WEO.

\*\* Łączna wartość nominalna Obligacji serii T to 80 080 tys. zł. Szczegółowe warunki częściowych wykupów określają WEO.

Źródło: Marvipol S.A.

## Aktualizacja 7

W Rozdziale 4 Memorandum, w pkt 17.2., na końcu punktu na stronie 138 dodano:

Tabela: Tabela: Kredyty według stanu na dzień 30 września oraz 30 czerwca 2017 roku

Bank	Kredytobiorca	Nr umowy Data zawarcia umowy/ ostatniego aneksu	Przyznana kwota kredytu w tys. zł	Kwota zadłużenia kredytu w tys. zł na 30.09.2017	Kwota zadłużenia kredytu w tys. zł na 30.06.2017	Różnica	Termin spłaty	Zabezpieczenia na 30.09.2017
mBank S.A.	Marvipol S.A.	02/316/06/Z/VV z dnia 17.07.2006 aneks z 18.09.2017	7 500 (kredyt w rachunku bieżącym)	0	0	0	29.12.2017	hipoteka na nieruchomości 11 250 tys. zł, cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości
Bank Millennium S.A.	Marvipol S.A.	1788/10/400/04 z dnia 08.11.2010 aneks z 14.03.2017	5 000 (kredyt w rachunku bieżącym)	0	0	0	30.04.2018	hipoteka kaucyjna na nieruchomościach 8 500 tys. zł, cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości
BOŚ S.A.	Marvipol S.A.	S/39/06/2011/1157/K/INW/EKO/EKO z dnia 17.06.2011 aneks z 25.04.2016	58 305 (kredyt inwestycyjny nieodnawialny)	17 018	18 294	-1 276	31.12.2018	hipoteka na nieruchomości 87 458 tys. zł, weksel in blanco, pełnomocnictwo do rachunku
mBank S.A.	Marvipol Development 3 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 01 sp. z o.o.)	02/219/16/Z/LF z dnia 12.12.2016	17 000 (kredyt odnawialny)	5 755	118	5 637	30.11.2018	hipoteka na nieruchomości 25 500 tys. zł, niepotwierdzona cesja należności, gwarancja korporacyjna
BOŚ S.A.	Marvipol Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	S/74/10/2016/1157/K/KOO z dnia 29.12.2016	25 000 (kredyt odnawialny)	3 660	0	3 660	30.06.2019	hipoteka na nieruchomości 37 500 tys. zł, weksel in blanco, poręczenie cywilne Marvipol S.A., cesja z

							polisy, pełnomocnictwo do rachunków, zastaw finansowy na prawach do środków pieniężnych na rachunkach
			46 817	46 129	46 128	1	
BOŚ S.A.	Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. (dawniej: Marvipol Development 6 Sp. z o.o., Projekt 09 sp. z o.o.)	S/75/12/2016/1157/K/KON z dnia 22.03.2017	(kredyt nieodnawialny)			31.01.2020	hipoteka na nieruchomości 70 225 tys. zł, weksel in blanco, poręczenie cywilne Marvipol S.A., pełnomocnictwo do rachunków, zastaw finansowy na prawach do środków pieniężnych na rachunkach, blokada środków na rachunku obsługi długu, przelew wierzytelności z umowy
BOŚ S.A. kredyt spłacony 6.11.2017	Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. (dawniej: Marvipol Development 6 Sp. z o.o., Projekt 09 sp. z o.o.)	S/76/12/2016/1157/K/KON z dnia 22.03.2017 aneks z 19.07.2017	14 357 (kredyt nieodnawialny)	14 357	14 357	0	31.12.2017 weksel in blanco, poręczenie cywilne Marvipol S.A., pełnomocnictwo do rachunku VAT, zastaw finansowy na prawach do środków pieniężnych na rachunkach. blokada środków na rachunku obsługi długu
mBANK S.A.	Marvipol Development 3 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 01 sp. z o.o.)	02/308/17/Z/LF z dnia 27.09.2017	15 000 (kredyt odnawialny)	0	0	0	28.02.2020 hipoteka na nieruchomości 22 500 tys. zł; niepotwierdzona cesja należności, gwarancja korporacyjna
188 979				86 919	78 898	8 021	

Źródło: Marvipol S.A.

#### **Aktualizacja 8**

W Załącznikach do Memorandum dodaje się załącznik nr 15, o tytule „Jednostkowe Skrócone Sprawozdanie Finansowe Marvipol Development S.A. za okres od 1 stycznia do 30 września 2017 roku wraz z danymi za okres porównawczy” o treści stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszego Aneksu.

#### **Aktualizacja 9**

W Załącznikach do Memorandum dodaje się załącznik nr 16, o tytule „Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. Oddział w Warszawie za okres od 1 stycznia do 30 września 2017 roku wraz z danymi za okres porównawczy” o treści stanowiącej załącznik nr 2 do niniejszego Aneksu.

#### **Aktualizacja 10**

W Załącznikach do Memorandum dodaje się załącznik nr 17, o tytule „Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za okres od 1 stycznia do 30 września 2017 roku wraz z danymi za okres porównawczy” o treści stanowiącej załącznik nr 3 do niniejszego Aneksu.