



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 Prospektu Emisyjnego Marvipol Development S.A.

zatwierdzonego w dniu 7 listopada 2017 r.

decyzją Komisji Nadzoru Finansowego nr DPI/WE/410/42/23/17

(„Prospekt”)

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 Prospektu 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 Prospekcie. Niezależnie od tego, zdaniem Emitenta zamieszczone w niniejszym Aneksie nr 2 do Prospektu 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 wyemitowanych przez Emitenta.

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

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

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 punktach Prospektu:

- **Część III - Dokument rejestracyjny, pkt 3 Wybrane dane finansowe, oraz**
- **Część III - Dokument rejestracyjny, pkt 9 Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej, oraz**
- **Część III - Dokument rejestracyjny, pkt 20.6 Śródroczne i inne informacje finansowe, oraz**
- **Część V – Załączniki.**

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

1. W CZĘŚCI III, w pkt 3.2. str. 67-68, oraz w CZĘŚCI III, w pkt 9.6.4.3., str. 171 oraz str. 179 - zaktualizowano informację w zakresie Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej Grupy Kapitałowej Marvipol,
2. w CZĘŚCI III, w pkt 9.6.4.4., str. 180 - zaktualizowano informację w zakresie wartości zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek dla Grupy Kapitałowej Marvipol,
3. w CZĘŚCI III, w pkt 9.6.4.4., str. 183-184 - dodano zaktualizowaną tabelę z kredytami Grupy Kapitałowej Marvipol wg stanu na 30 września 2017 r.,
4. w CZĘŚCI III, w pkt 9.6.4.4., str. 180 - dodano tabelę z Zobowiązaniami z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych dla Grupy Centrali Marvipol,
5. W CZĘŚCI III, w pkt 3.2, str. 67 - zaktualizowano informację w zakresie Skonsolidowanego Sprawozdania z Całkowitych Dochodów Grupy Kapitałowej Marvipol,
6. w CZĘŚCI III, w pkt 9.6.4.1, str. 162 - dokonano aktualizacji informacji na temat przychodów ze sprzedaży dla Grupy Kapitałowej Marvipol,
7. w CZĘŚCI III, pkt 9.6.4.1., str. 164 - dodano zaktualizowaną tabelę z wolumenem sprzedanych samochodów,
8. w CZĘŚCI III, pkt 9.6.4.1., str. 164 - dodano zaktualizowaną tabelę z wartością przychodów ze sprzedaży samochodów,
9. w CZĘŚCI III, pkt 9.6.4.2., str. 169 - zaktualizowano informację w zakresie kosztu sprzedanych towarów i usług dla Grupy Kapitałowej Marvipol,
10. w CZĘŚCI III, pkt 3.3., str. 70 - zaktualizowano informację w zakresie Sprawozdania z Sytuacji Finansowej Grupy Oddziału Marvipol,
11. w CZĘŚCI III, w pkt 9.7.4.3, str. 195 - zaktualizowano informację w zakresie aktywów przeznaczonych do sprzedaży oraz stanu nieruchomości inwestycyjnych dla Grupy Oddziału Marvipol,
12. w CZĘŚCI III, w pkt 9.7.4.3., str. 197 - zaktualizowano informację w zakresie pozostałych inwestycji długoterminowych dla Grupy Oddziału Marvipol,

13. w CZĘŚCI III, w pkt 9.7.4.3., str. 196 - zaktualizowano informację w zakresie wartości zapasów dla Grupy Oddziału Marvipol,
14. w CZĘŚCI III, w pkt 9.7.4.3., str. 198, 199 - zaktualizowano informację w zakresie wartości zobowiązań oprocentowanych,
15. w CZĘŚCI III, w pkt 3.3., str. 71 - zaktualizowano informację w zakresie Sprawozdania z Całkowitych Dochodów Grupy Oddziału Marvipol,
16. w CZĘŚCI III, w pkt 9.7.4.1., str. 192 - zaktualizowano informację w zakresie przychodów ze sprzedaży dla Grupy Oddziału Marvipol,
17. w CZĘŚCI III, w pkt 9.7.4.1., str. 192, 193 zaktualizowano informację w zakresie liczby wydanych mieszkań i lokali usługowych dla Grupy Oddziału Marvipol,
18. w CZĘŚCI III, w pkt 9.7.4.1., str.194 zaktualizowano informacje w zakresie wartości kosztów usług obcych dla Grupy Oddziału Marvipol.

Niniejszym 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 Prospekcie), a 30 września 2017 roku.

AKTUALIZACJE DOTYCZĄCE SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ MARVIPOL

1. Po tabeli „Tabela: Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej – Aktywa (w tys. zł)” w CZĘŚCI III Prospektu, w pkt 3.2, str. 67-68, oraz po tabeli: „Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej w podziale na okresy – zmiana wartościowa (w tys. zł) i procentowa – Aktywa” w CZĘŚCI III Prospektu, w pkt. 9.6.4.3., str. 171 dodano:

Tabela: Sprawozdanie z sytuacji finansowej – Aktywa (w tys. zł)

Wyszczególnienie	30.09.2017	30.09.2017*	30.06.2017	30.06.2017*	Zmiana 30.09.2017/ 30.06.2017	Zmiana 30.09.2017*/ 30.06.2017*	Dynamika 30.09.2017/ 30.06.2017	Dynamika 30.09.2017*/ 30.06.2017*
Aktywa trwałe	84 464	226 556	81 654	236 446	2 810	-9 890	3,4%	-4,2%
Rzeczowe aktywa trwałe	56 602	62 729	55 756	61 952	846	777	1,5%	1,3%
Wartości niematerialne	944	1 209	931	1 276	13	-67	1,4%	-5,3%
Prawa wieczystego użytkowania gruntów	3 000	3 000	3 018	3 018	-18	-18	-0,6%	-0,6%
Nieruchomości inwestycyjne	0	562	0	2 805	0	-2 243	n/a	-80,0%
Aktywa z tytułu zwrotu kosztów napraw gwarancyjnych	8 704	8 704	8 126	8 126	578	578	7,1%	7,1%
Pozostałe należności długoterminowe	76	132	76	143	0	-11	0,0%	-7,7%
Pozostałe inwestycje długoterminowe	0	127 863	0	136 862	0	-8 999	n/a	-6,6%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15 138	22 357	13 747	22 264	1 391	93	10,1%	0,4%
Aktywa obrotowe	292 189	1 015 120	289 787	897 229	2 402	117 891	0,8%	13,1%
Zapasy	134 668	657 517	135 901	604 958	-1 233	52 559	-0,9%	8,7%
Inwestycje krótkoterminowe	5 840	5 840	5 748	5 748	92	92	1,6%	1,6%
Należności z tytułu podatku dochodowego	100	105	63	65	37	40	58,7%	61,5%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	93 976	120 490	91 679	117 918	2 297	2 572	2,5%	2,2%
Aktywa z tytułu zwrotów kosztów napraw gwarancyjnych	13 012	13 012	12 982	12 982	30	30	0,2%	0,2%
Środki pieniężne i ekwiwalenty	44 593	218 156	43 414	155 558	1 179	62 598	2,7%	40,2%
Aktywa przeznaczone do wydzielienia	867 828	0	762 234	0	105 594	0	13,9%	n/a
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	0	2 805	0	0	0	2 805	n/a	n/a
Aktywa razem	1 244 481	1 244 481	1 133 675	1 133 675	110 806	110 806	9,8%	9,8%

Źródło: Marvipol S.A.

Na koniec września 2017 roku suma bilansowa Grupy Kapitałowej Marvipol, względem końca półrocza 2017 roku wzrosła o 110.806 tys. zł. Wzrost ten wynikał, przede wszystkim, po stronie aktywów ze wzrostu wartości aktywów przeznaczonych do wydzielienia związanych z Grupą Oddziału Marvipol (wzrost z poziomu 762.234 tys. zł do poziomu 867.828 tys. zł). Uzupełnienie informacji na temat wzrostu wartości aktywów w zakresie Grupy Oddziału Marvipol w ww. okresie i ich analiza została przeprowadzona w pkt 3.3 oraz 9.7.4.3 części III Prospektu – Dokument rejestracyjny. .

2. Po tabeli „Tabela: Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej – Kapitał własny i zobowiązania” w CZĘŚCI III Prospektu, pkt 3.2, str. 68 oraz po tabeli: „Tabela: Zobowiązania, zmiana (w tys. zł) oraz dynamika zmian (w %) wartości w poszczególnych okresach” w CZĘŚCI III Prospektu, w Rozdziale 9.6.4.4., str. 179 dodano:

Tabela: Sprawozdanie z sytuacji finansowej – Pasywa (w tys. zł)

Wyszczególnienie	30.09.2017	30.09.2017*	30.06.2017	30.06.2017*	Zmiana 30.09.2017/ 30.06.2017	Zmiana 30.09.2017* / 30.06.2017*	Dynamika 30.09.2017/ 30.06.2017	Dynamika 30.09.2017* / 30.06.2017*
Kapitał własny	410 005	410 005	394 570	394 570	15 435	15 435	3,9%	3,9%
Kapitał zakładowy	8 310	8 310	8 310	8 310	0	0	0,0%	0,0%
Kapitał zapasowy	348 123	348 123	348 123	348 123	0	0	0,0%	0,0%
Kapitał rezerwowy	0	0	0	0	0	0	n/a	n/a
Akcje własne	0	0	0	0	0	0	n/a	n/a
Zyski zatrzymane	53 572	53 572	38 137	38 137	15 435	15 435	40,5%	40,5%
Zobowiązania razem	300 607	834 476	290 041	739 105	10 566	95 371	3,6%	12,9%
Zobowiązania długoterminowe razem	81 670	333 380	57 254	223 062	24 416	110 318	42,6%	49,5%
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	69 550	137 430	46 678	106 537	22 872	30 893	49,0%	29,0%
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	993	1 498	1 097	1 652	-104	-154	-9,5%	-9,3%
Pozostałe zobowiązania	0	99	0	278	0	-179	n/a	-64,4%
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	2 423	10 414	1 354	10 822	1 069	-408	79,0%	-3,8%
Rezerwy	8 704	8 704	8 125	8 125	579	579	7,1%	7,1%
Zobowiązania z tytułu obligacji	0	175 235	0	95 648	0	79 587	n/a	83,2%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	218 937	501 096	232 787	516 043	-13 850	-14 947	-5,9%	-2,9%
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	2 222	21 261	1 736	20 775	486	486	28,0%	2,3%
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	404	667	423	686	-19	-19	-4,5%	-2,8%
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	8 322	8 435	7 288	7 356	1 034	1 079	14,2%	14,7%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	194 882	222 659	210 270	252 535	-15 388	-29 876	-7,3%	-11,8%
Przychody przyszłych okresów	2	227 714	0	187 297	2	40 417	n/a	21,6%
Rezerwy	13 105	15 105	13 070	15 070	35	35	0,3%	0,2%
Zobowiązania z tytułu obligacji	0	5 255	0	32 324	0	-27 069	n/a	-83,7%
Zobowiązania przeznaczone do wydzielenia	533 869	0	449 064	0	84 805	0	18,9%	n/a
Kapitał własny i zobowiązania razem	1 244 481	1 244 481	1 133 675	1 133 675	110 806	110 806	9,8%	9,8%

Źródło: Marvipol S.A.

Na koniec września 2017 roku suma bilansowa Grupy Kapitałowej Marvipol, względem końca półrocza 2017 roku wzrosła o 110.806 tys. zł. Po stronie kapitałów własnych oraz zobowiązań, poza wzrostem wartości zobowiązań przeznaczonych do wydzielenia (o 84.805 tys. zł, z poziomu 449.064 tys. zł do poziomu 533.869 tys. zł) istotną zmianę zauważyć można w zobowiązaniach z tytułu kredytów i pożyczek. Wzrosły one łącznie (długoterminowe oraz krótkoterminowe) o kwotę 23.358 tys. zł. względem stanu na dzień 30 czerwca 2017 r.

3. Po tabeli: „Tabela: Struktura czasowa terminów wymagalności zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek (w tys. zł)” w CZĘŚCI III Prospektu, w pkt 9.6.4.4., str. 180, dodano:

Analizę najistotniejszych zmian, które nastąpiły pomiędzy 30.09.2017 r. a 30.06.2017 r. przedstawiono w tabeli poniżej.

Tabela: Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty dla działalności Grupy Kapitałowej Marvipol (w tys. zł)

Wyszczególnienie	30.09.2017	30.06.2017	Zmiana	Dynamika
			30.09.2017/ 30.06.2017	30.09.2017/ 30.06.2017
do 12 miesięcy	21 261	20 775	486	2,3%
powyżej 1 roku do 3 lat	125 330	102 726	22 604	22,0%
powyżej 3 do 5 lat	2 775	3 811	-1 036	-27,2%
powyżej 5 lat	9 325	0	9 325	n/a
Kredyty i pożyczki	158 691	127 312	31 379	24,6%

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela: Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty dla działalności Grupy Centrali Marvipol (działalność motoryzacyjna) (w tys. zł)

Wyszczególnienie	30.09.2017	30.06.2017	Zmiana	Dynamika
			30.09.2017/ 30.06.2017	30.09.2017/ 30.06.2017
do 12 miesięcy	2 222	1 736	486	28,0%
powyżej 1 roku do 3 lat	57 450	42 867	14 583	34,0%
powyżej 3 do 5 lat	2 775	3 811	-1 036	-27,2%
powyżej 5 lat	9 325	0	9 325	n/a
Kredyty i pożyczki	71 772	48 414	23 358	48,2%

Źródło: Marvipol S.A.

4. Po tabeli: „Kredyty według stanu na dzień 30 czerwca 2017 roku” w CZĘŚCI III Prospektu, w pkt 9.6.4.4., str. 183-184 dodano:

W kolejnej tabeli przedstawiono kredyty na dzień 30 września 2017 roku wraz z porównaniem zadłużenia z poszczególnych umów względem 30 czerwca 2017 roku.

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

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)	46 817	46 129	46 128	1	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	(kredyt nieodnawialny)	14 357	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	(kredyt odnawialny)	15 000	0	0	0	28.02.2020	hipoteka na nieruchomości 22 500 tys. zł; niepotwierdzona cesja należności, gwarancja korporacyjna
Bank Millennium S.A.	British Automotive Centrum sp. z o.o.	6620/13/406/04 z dnia 30.09.2013	(kredyt pod hipotekę nieodnawialny)	7 400	3 700	3 931	-231	29.09.2021	hipoteka na nieruchomości 12 580 tys. zł, pełnomocnictwo do rachunku
mBANK S.A.	British Automotive Polska S.A.	02/082/15/Z/IN z dnia 24.03.2015 aneks 28.04.2017	(kredyt inwestycyjny)	12 000	3 734	2 903	831	29.03.2024	hipoteka na nieruchomości 18 000 tys. zł, cesja z polisy
mBANK S.A.	British Automotive Gdańsk sp. z o.o.	02/080/17/Z/IN z dnia 27.03.2017	(kredyt inwestycyjny)	18 388	6 888	6 888	0	31.12.2024	hipoteka na nieruchomości 27 600 tys. zł, cesja z polisy, poręczenie British

		aneks 30.03.2017					Automotive Polska S.A. na kwotę 20 mln zł
mBANK S.A.	British Automotive Polska S.A., AML Polska sp. z o.o.	02/469/13/Z/VU	100 000	57 450	34 693	22 757	30.11.2018
		z dnia 19.12.2013	(kredyt z wielowalutowy				
		aneks 05.12.2016	w rachunku bieżącym)				
				327 410	158 691	127 312	31 379

Źródło: Marvipol S.A.

Na dzień 30 września 2017 roku Grupa Kapitałowa Marvipol S.A. posiadała zawartych 12 umów kredytowych na łączną kwotę 326.767 tys. zł, z których zadłużenie wynosiło 158.691 tys. zł. Największa wartość pojedynczego zobowiązania kredytowego dotyczyła umowy o kredyt wielowalutowy w rachunku bieżącym 02/469/13/Z/VU zawartej przez spółki British Automotive Polska S.A. i AML Polska Sp. z o.o. z bankiem mBank S.A. i wynosiła 57.450 tys. zł. Na dzień 30.09.2017 roku wartość niewykorzystanych kredytów wynosiła 122.400 tys. zł.

5. Po fragmencie: „Na koniec pierwszego półrocza 2017 roku łączna wartość zobowiązań wyniosła 739.105 tys. zł, co stanowiło przyrost o 18% w stosunku do pierwszego półrocza roku 2016. Wzrost ten miał swoje źródło w zwiększeniu wartości zobowiązań krótkoterminowych o 161.557 tys. zł (46%), przede wszystkim w wyniku wzrostu zobowiązań handlowych oraz przychodów przyszłych okresów. W tym samym okresie wartość zobowiązań długoterminowych zmniejszyła się o 50.335 tys. zł (18%).” CZĘŚCI III Prospektu, w pkt 9.6.4.4., str. 180 dodano:

Porównując dane działalności kontynuowanej Grupy Kapitałowej Marvipol, tj. działalności motoryzacyjnej Grupy Centrali Marvipol, wg stanu na koniec września i czerwca 2017 r., istotna zmiana nastąpiła w wysokości pozycji „Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe”, która na koniec III kwartału 2017 r. jest o 15.388 tys. zł niższa niż na koniec I półrocza 2017 r.

Tabela: Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe dla działalności Grupy Centrali Marvipol (działalność motoryzacyjna) (w tys. zł)

Wyszczególnienie	30.09.2017	30.06.2017	Zmiana	Dynamika
			30.09.2017/ 30.06.2017	30.09.2017/ 30.06.2017
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	149 405	134 077	15 328	11,4%
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	0	0	0	n/a
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	199	199	0	0,0%
Zaliczki na dostawy	6 577	1 816	4 761	262,2%
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	21 665	40 106	-18 441	-46,0%
Zobowiązania z tytułu dywidendy	17 036	34 072	-17 036	-50,0%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem	194 882	210 270	-15 388	-7,3%

Źródło: Marvipol S.A.

Analizując zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe dla segmentu motoryzacyjnego według stanu na 30 września 2017 roku i porównując je względem wartości na 30 czerwca 2017 roku zauważyć można trzy pozycje, które w największym stopniu wpłynęły na ich zmianę. W pierwszej kolejności będą to zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które względem półrocza wzrosły o 15.328 tys. zł. Dalej znaczący spadek wartości odnotowały pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów, na kwotę 18.441 tys. zł. Ponadto Marvipol S.A. wypłaciła w III kwartale 2017 r. pierwszą transzę dywidendy za 2016 rok, w wyniku czego zobowiązania z jej tytułu spadły o 17.036 tys. zł (druga transza dywidendy wypłacona została w listopadzie 2017 r.).

AKTUALIZACJE DOTYCZĄCE SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW GRUPY KAPITAŁOWEJ MARVIPOL

6. Po tabeli „Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów w podziale na okresy (w tys. zł)” w CZĘŚCI III Prospektu, w pkt 3.2, str. 67 dodano:

Tabela: Sprawozdanie z całkowitych dochodów (w tys. zł)

Wyszczególnienie	IIIQ 2017	IIIQ 2017*	I H 2017	I H 2017*	Zmiana IIIQ 2017/ IH 2017	Zmiana IIIQ 2017*/ IH 2017*	Dynamika IIIQ 2017/ IH 2017	Dynamika IIIQ 2017*/ IH 2017*
Działalność kontynuowana								
Przychody operacyjne razem	548 872	612 091	360 677	388 992	188 195	223 099	52,2%	57,4%
Przychody ze sprzedaży	541 320	602 335	357 436	384 115	183 884	218 220	51,4%	56,8%
Pozostałe przychody operacyjne	7 552	9 756	3 241	4 877	4 311	4 879	133,0%	100,0%
Koszty operacyjne razem	-499 925	-559 486	-330 107	-355 117	-169 818	-204 369	51,4%	57,5%
Amortyzacja	-776	-1 684	-509	-1 108	-267	-576	52,5%	52,0%
Zużycie materiałów i energii	-1 628	-2 650	-1 262	-1 858	-366	-792	29,0%	42,6%
Usługi obce	-20 002	-81 601	-13 576	-43 459	-6 426	-38 142	47,3%	87,8%
Koszty świadczeń pracowniczych	-10 266	-13 039	-6 603	-8 419	-3 663	-4 620	55,5%	54,9%
Wartość sprzedanych towarów i usług	-451 235	-451 235	-295 646	-295 646	-155 589	-155 589	52,6%	52,6%
Pozostałe koszty operacyjne	-16 588	-27 482	-12 784	-20 433	-3 804	-7 049	29,8%	34,5%
Zyski z inwestycji	570	3 977	273	1 970	297	2 007	108,8%	101,9%
Udziały w zyskach spółek współkontrolowanych	0	14 228	0	13 836	0	392	n/a	2,8%
Wynik na zbyciu akcji własnych	0	0	0	0	0	0	n/a	n/a
Wynik na zbyciu jednostek zależnych	0	0	0	0	0	0	n/a	n/a
Zysk / (strata) na działalności operacyjnej	48 947	52 605	30 570	33 875	18 377	18 730	60,1%	55,3%
Koszty finansowe	-2 352	-13 245	-1 615	-12 074	-737	-1 171	45,6%	9,7%
Zysk / (strata) przed opodatkowaniem	46 595	39 360	28 955	21 801	17 640	17 559	60,9%	80,5%
Podatek dochodowy	-4 900	14 212	-2 705	16 336	-2 195	-2 124	81,1%	-13,0%
Zysk netto z działalności kontynuowanej za rok obrotowy	41 695	53 572	26 250	38 137	15 445	15 435	58,8%	40,5%
Działalność wydzielana	11 877		11 887		-10	0	-0,1%	n/a
Działalność zaniechana	0		0		0	0	n/a	n/a
Wynik na zbyciu jednostek zależnych	0		0		0	0	n/a	n/a
Wynik finansowy netto	53 572	53 572	38 137	38 137	15 435	15 435	40,5%	40,5%

Źródło: Marvipol S.A.

Znaczące zmiany pomiędzy wartościami w okresie III kwartałów 2017 r. a wartościami za okres I półrocza 2017 r. w skonsolidowanych sprawozdaniach z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej Marvipol dotyczą przede wszystkim pozycji przychodów ze sprzedaży oraz wartości sprzedanych towarów i materiałów. Przychody ze sprzedaży wzrosły w trzecim kwartale 2017 r. łącznie, w zakresie dotyczącym zarówno działalności motoryzacyjnej i deweloperskiej, o kwotę 218.220 tys. zł, przy czym wzrost dotyczący działalności motoryzacyjnej, tj. działalności Grupy Centrali Marvipol, wyniósł 183.884 tys. zł. Wartość sprzedanych towarów i materiałów dotyczy wyłącznie działalności motoryzacyjnej. Wzrost kosztów z tego tytułu względem półrocza 2017 roku był równy 155.589 tys. zł.

7. Po tabeli: „Bezwzględna (w tys. zł) oraz względna (w %) zmiana wartości wynikowych w podziale na okresy” w CZĘŚCI III Prospektu, w pkt 9.6.4.1, str. 162 dodano:

Tabela: Przychody ze sprzedaży wg. kategorii (w tys. zł)

Wyszczególnienie	IIIQ 2017	IH 2017	Zmiana IIIQ 2017/ IH 2017	Dynamika IIIQ 2017/ IH 2017
sprzedaż mieszkań	57 357	23 628	33 729	142,8%
sprzedaż samochodów i części zamiennych	522 914	346 623	176 291	50,9%
Najem	1 021	679	342	50,4%
usług myjni samochodowych	0	0	0	n/a
sprzedaż przyłączy	0	0	0	n/a
usługi wykończenia mieszkań	1 025	969	56	5,8%
usługi pośrednictwa	1 804	1 405	399	28,4%
usługi serwisowych i gwarancyjnych	14 682	7 936	6 746	85,0%
wynajmem samochodów	257	257	0	0
pozostałe usługi	3 275	2 618	657	25,10%
Razem przychody	602 335	384 115	218 220	56,8%

Źródło: Marvipol S.A.

8. Po tabeli: „Przychody ze sprzedaży wg. segmentów (w tys. zł)” w CZĘŚCI III Prospektu, w pkt 9.6.4.1, str. 162 dodano:

Tabela: Przychody ze sprzedaży segmentów w podziale na okresy (w tys. zł)

Wyszczególnienie	IIIQ 2017	IH 2017	Zmiana IIIQ 2017/ IH 2017	Dynamika IIIQ 2017/ IH 2017
Działalność deweloperska	61 015	26 679	34 336	128,7%
Działalność myjni samochodowych	0	0	0	n/a
Działalność motoryzacyjna	541 320	357 436	183 884	51,4%
Działalność najmu	0	0	0	n/a
Suma	602 335	384 115	218 220	56,8%

Źródło: Marvipol S.A.

Przychody z działalności motoryzacyjnej, tj. działalności Grupy Centrali Marvipol w okresie III kwartałów 2017 roku wzrosły względem I półrocza 2017 roku o 183.884 tys. zł (51%). Jest to związane ze wzrostem wolumenu sprzedanych samochodów poszczególnych marek, zgodnie z danymi dotyczącymi wolumenu sprzedaży. Analiza przychodów z działalności deweloperskiej w ww. okresie, zamieszczona została w pkt 3.3. oraz pkt 9.7.4.1 części III Prospektu – Dokument rejestracyjny.

9. Po tabeli „Tabela: Dynamika zmian wolumenu sprzedaży pojazdów wg marek w ujęciu bezwzględnym (w szt.) oraz procentowym” w CZĘŚĆ III Prospektu, pkt 9.6.4.1. , str. 164 dodano:

Tabela: Wolumen oraz struktura sprzedaży pojazdów według marek i okresów (w szt.)

Wyszczególnienie	IIIQ 2017	IH 2017	Zmiana IIIQ 2017/ IH 2017	Dynamika IIIQ 2017/ IH 2017
Jaguar	455	288	167	58,0%
Land Rover	1 284	896	388	43,3%
Inne marki	10	7	3	42,9%
Razem	1 749	1 191	558	46,9%

Źródło: Marvipol S.A.

10. Przed tabelą „Tabela: Dynamika zmian przychodów ze sprzedaży pojazdów według marek i okresów – zmiany bezwzględne (w tys. zł) i względne” w CZĘŚCI III Prospektu, w pkt 9.6.4.1., str. 165 dodano:

Tabela: Przychody ze sprzedaży pojazdów według marek i okresów (w tys. zł)

Wyszczególnienie	IIIQ 2017	IH 2017	Zmiana IIIQ 2017/ IH 2017	Dynamika IIIQ 2017/ IH 2017
Jaguar	82 597	51 360	31 237	60,8%
Land Rover	342 843	233 678	109 165	46,7%
Inne marki	5 920	2 902	3 018	104,0%
Razem	431 360	287 940	143 420	49,8%

Źródło: Marvipol S.A.

W ciągu 9 miesięcy 2017 roku, w stosunku do I półrocza 2017 roku, Grupa Kapitałowa Marvipol sprzedała 558 samochodów więcej, w tym o 167 więcej samochodów marki Jaguar, o 388 więcej samochodów marki Land Rover i o 3 samochody więcej pozostałych marek. Przełożyło się to na łączny wzrost przychodów ze sprzedaży samochodów w III kwartale 2017 r., względem I półrocza 2017 r., o 143.420 tys. zł, z czego aż 109.165 tys. zł wypracowała sprzedaż samochodów marki Land Rover, a 31.237 tys. zł samochodów marki Jaguar.

11. Po tabeli: „Tabela: Struktura zmian wartości kosztów sprzedanych towarów i usług bezwzględna (w tys. zł) i względna (w %)” z CZĘŚCI III, Rozdział 9.6.4.2. , str. 169 dodano:

Wartość sprzedanych towarów i usług za III kwartały 2017r. kształtowała się jak poniżej. Wzrost przychodów ze sprzedaży samochodów i części zamiennych o 176.291 tys. zł skorelowany był ze wzrostem wartości sprzedanych towarów i usług o 151.057 tys. zł.

Tabela: Struktura kosztów sprzedanych towarów i usług (w tys. zł)

Wartość sprzedanych towarów i usług	IIIQ 2017	IH 2017	Zmiana IIIQ 2017/ IH 2017	Dynamika IIIQ 2017/ IH 2017
Wartość sprzedanych samochodów i części zamiennych (w tys. zł)	-439 238	-288 181	-151 057	52,4%
Wartość sprzedanych usług (w tys. zł)	-11 997	-7 465	-4 532	60,7%
Suma (w tys. zł)	-451 235	-295 646	-155 589	52,6%

Źródło: Marvipol S.A.

AKTUALIZACJE DOTYCZĄCE SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ GRUPY ODDZIAŁU MARVIPOL**12. Po tabeli: „Sprawozdanie z sytuacji finansowej – Aktywa (w tys. zł) w CZĘŚCI III Prospektu, w pkt 3.3., str. 70 dodano:**

Tabela: Sprawozdanie z sytuacji finansowej – Aktywa (w tys. zł)

Wyszczególnienie	30.09.2017	30.06.2017	Zmiana 30.09.2017/ 30.06.2017	Dynamika 30.09.2017/ 30.06.2017
Aktywa trwałe	142 092	154 792	-12 700	-8,2%
Rzeczowe aktywa trwałe	6 127	6 196	-69	-1,1%
Wartości niematerialne	265	345	-80	-23,2%
Nieruchomości inwestycyjne	562	2 805	-2 243	-80,0%
Pozostałe należności długoterminowe	56	67	-11	-16,4%
Pozostałe inwestycje długoterminowe	127 863	136 862	-8 999	-6,6%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 219	8 517	-1 298	-15,2%
Aktywa obrotowe	730 480	615 623	114 857	18,7%
Zapasy	522 849	469 057	53 792	11,5%
Należności z tytułu podatku dochodowego	5	2	3	150,0%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	34 063	34 420	-357	-1,0%
Środki pieniężne i ekwiwalenty	173 563	112 144	61 419	54,8%
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	2805	17 736	-14 931	-84,2%
Aktywa razem	875 377	788 151	87 226	11,1%

Źródło: Marvipol S.A.

Suma bilansowa na koniec III kwartału 2017 roku wzrosła o 87.226 tys. zł względem wartości na dzień 30.06.2017 r. Najistotniejsze zmiany w zakresie aktywów dotyczyły spadku poziomu nieruchomości inwestycyjnych oraz pozostałych inwestycji długoterminowych, a także wzrostu po stronie aktywów obrotowych poziomu zapasów i środków pieniężnych i ich ekwiwalentów. Istotniej zmianie uległa także wartość aktywów przeznaczonych do sprzedaży.

13. Po tabeli Sprawozdanie z sytuacji finansowej – Kapitały własne i zobowiązania (w tys. zł), w CZĘŚCI III Prospektu, w pkt 3.3., str. 70 dodano:

Tabela: Sprawozdanie z sytuacji finansowej – Kapitały własne i zobowiązania (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%
Kapitał wydzielony	228 121	228 126	-5	0,0%
Inne kapitały	38 188	38 188	0	0,0%
Zyski zatrzymane	75 199	72 773	2 426	3,3%
Zobowiązania razem	533 869	449 064	84 805	18,9%
Zobowiązania długoterminowe razem	251 710	165 808	85 902	51,8%
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	67 880	59 859	8 021	13,4%
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	505	555	-50	-9,0%
Pozostałe zobowiązania	99	278	-179	-64,4%
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	7 991	9 468	-1 477	-15,6%
Zobowiązania z tytułu obligacji	175 235	95 648	79 587	83,2%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	282 159	283 256	-1 097	-0,4%
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	19 039	19 039	0	0,0%
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	263	263	0	0,0%
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	113	68	45	66,2%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	27 777	42 265	-14 488	-34,3%
Przychody przyszłych okresów	227 712	187 297	40 415	21,6%
Rezerwy	2 000	2 000	0	0,0%
Zobowiązania z tytułu obligacji	5 255	32 324	-27 069	-83,7%
Kapitał własny i zobowiązania razem	875 377	788 151	87 226	11,1%

Źródło: Marvipol S.A.

Po stronie pasywów Grupy Oddziału Marvipol na dzień 30 września 2017 r. doszło do znaczącego wzrostu, względem stanu na dzień 30 czerwca 2017 r., zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek, przychodów przyszłych okresów i zobowiązań z tytułu obligacji (długoterminowe zobowiązania z tytułu obligacji wzrosły, spadły natomiast zobowiązania krótkoterminowe z tego tytułu). Z kolei zmniejszeniu uległy zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe.

14. Po fragmencie: „Zmiana wartości kapitału własnego wynika przede wszystkim z alokacji w wartości kapitału własnego wyniku finansowego za lata 2015-2016 i I półrocze 2017 r. oraz z przesunięć środków pomiędzy Oddziałem Marvipol i Centralą Marvipol, których saldo w okresie objętym analizą w Oddziale Marvipol wynosi 8.604 tys. zł.” w CZĘŚCI III Prospektu, w pkt 9.7.3., str. 193 dodano:

Suma bilansowa na koniec III kwartału 2017 roku wzrosła o 87.226 tys. zł względem wartości na dzień 30.06.2017 r. Najistotniejsze zmiany w zakresie aktywów dotyczyły spadku poziomu nieruchomości inwestycyjnych oraz pozostałych inwestycji długoterminowych, a także wzrostu po stronie aktywów obrotowych poziomu zapasów i środków pieniężnych i ich ekwiwalentów. Istotniej zmianie uległa także wartość aktywów przeznaczonych do sprzedaży. Po stronie pasywów Grupy Oddziału Marvipol na dzień 30 września 2017 r. doszło do znaczącego wzrostu, względem stanu na dzień 30 czerwca 2017 r., zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek, przychodów przyszłych okresów i zobowiązań z tytułu obligacji (długoterminowe zobowiązania z tytułu obligacji wzrosły, spadły natomiast zobowiązania krótkoterminowe z tego tytułu). Z kolei zmniejszeniu uległy zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe.

15. Po fragmencie: „Największą pozycję w każdym z okresów stanowią zapasy, tj. wyroby gotowe oraz produkcja niezakończona związana z realizacją projektów deweloperskich mieszkaniowych.” w CZĘŚCI III Prospektu, w pkt 9.7.4.3, str. 195 dodano:

Przy okazji analizy aktywów na 30.09.2017 r. warto zwrócić uwagę również na nieruchomości inwestycyjne oraz aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży. Na dzień 30 września 2017 r. nieruchomości inwestycyjne obejmują one lokal usługowy mieszczący się w Warszawie, przy ul. Bernardyńskiej, ujemowany na dzień 30 czerwca 2017 r. jako zapasy, który zgodnie z umową najmu z dnia 17.05.2017 r. został oddany w najem długoterminowy do 30 września 2025 r. Zmiana klasyfikacji aktywa z zapasów na nieruchomość inwestycyjną wynika z faktu oddania nieruchomości w leasing operacyjny.

Z kolei aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży na dzień 30 września 2017 r. obejmują nieruchomości gruntowe z budynkiem mieszkalnym i niemieszkalnym położone w Mikołajkach (działka o nr ewid. 76/2 między ul. Leśną i Spacerową, działka o nr ewid. 75/4, 75/2, 76/3, 76/4). Na dzień 30 czerwca 2017 r. ww. nieruchomości prezentowane były w pozycji „Nieruchomości inwestycyjne”. Zgodnie z aneksem do umowy kredytu 02/316/06/Z/VV ww. nieruchomości zostały wyłączone spod dotychczasowych obciążeń hipotecznych. W dniu 6 września 2017 podpisana została przedwstępna umowa sprzedaży ze wskazaniem terminu sprzedaży ostatecznej na 27.10.2017. Cena wskazana w umowie wynosi 9.000 tys. zł. W dniu 20 października 2017 została zawarta warunkowa umowa sprzedaży, zgodnie z którą zmieniono termin zawarcia umowy przenoszącej własność ww. nieruchomości na termin jednego miesiąca od dnia spełnienia się wskazanych w umowie warunków, nie później jednak niż na dzień 15 grudnia 2017 roku. Ostateczny termin przeniesienia własności został

ustalony na 27.11.2017 r. i w dniu tym nastąpiło zbycie przedmiotowych nieruchomości. Na dzień 30 czerwca 2017 r. aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży obejmowały niezabudowaną nieruchomość gruntową położoną w Warszawie, w dzielnicy Ursynów, przy ul. Chodzonego, która to nieruchomość została w III kwartale sprzedana na rzecz British Automotive Polska S.A. (spółka z Grupy Kapitałowej Marvipol, niewchodzącej w skład Grupy Oddziału Marvipol) za łączną cenę brutto w wysokości 7.622.310,00 zł oraz nieruchomość gruntową położoną w Warszawie przy ul. Puławskiej, której właścicielem była spółka Projekt 07 sp. z o.o., udziały w której to spółce na podstawie uchwały Zarządu Marvipol S.A. zostały przekazane w dniu 6 lipca 2017 r. do Centrali Marvipol.

Tabela: Aktywa przeznaczone do sprzedaży (w tys. zł)

Wyszczególnienie	30.09.2017	30.06.2017	Zmiana 30.09.2017/ 30.06.2017	Dynamika 30.09.2017/ 30.06.2017
Nieruchomość Chodzonego w Warszawie	0	5 919	-5 919	-100,0%
Nieruchomość Puławska w Warszawie	0	11 817	-11 817	-100,0%
Nieruchomość w Mikołajkach	2 805	0	2 805	n/a
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	2 805	17 736	-14 931	-84,2%

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela: Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych (w tys. zł)

Wyszczególnienie	30.09.2017	30.06.2017
Wartość netto na początek okresu	2 805	2 805
Poniesione nakłady	0	0
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej	0	0
Przeniesienie z zapasów	562	0
Nieruchomość inwestycyjna przeznaczona do sprzedaży	-2 805	0
Wartość netto na koniec okresu	562	2 805
Zmiana stanu	-2 243	0

Źródło: Marvipol S.A.

16. Po tabeli: „Inwestycje długoterminowe (w tys. zł)” w CZĘŚCI III Prospektu, w pkt 9.7.4.3., str.197 dodano:

Pozostałe inwestycje długoterminowe na koniec III kwartału 2017 r. obejmują zgodnie z poniższą tabelą udzielone pożyczki oraz udziały w spółkach współkontrolowanych.

Tabela: Pozostałe inwestycje długoterminowe (w tys. zł)

Wyszczególnienie	30.09.2017	30.06.2017	Zmiana 30.09.2017/ 30.06.2017	Dynamika 30.09.2017/ 30.06.2017
Pożyczki udzielone	101 731	111 130	-9 399	-8,5%
Udziały w spółkach współkontrolowanych	26 132	25 732	400	1,6%
Inwestycje długoterminowe	127 863	136 862	-8 999	-6,6%

Źródło: Marvipol S.A.

17. Po tabeli: „Pożyczki udzielone (w tys. zł)” w CZĘŚCI III Prospektu, w pkt 9.7.4.3., str.197 dodano:

Na koniec III kwartału 2017 roku stan udzielonych pożyczek prezentował się następująco:

Tabela: Pożyczki udzielone (w tys. zł)

Wyszczególnienie	30.09.2017	30.06.2017	Zmiana 30.09.2017/ 30.06.2017	Dynamika 30.09.2017/ 30.06.2017
Pożyczka Industrial Center 37 Sp. z o.o.	0	28 096	-28 096	-100,0%
Pożyczka PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o.	38 155	37 149	1 006	2,7%
Pożyczka PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.	18 737	19 431	-694	-3,6%
Pożyczka PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o.	24 957	24 296	661	2,7%
Pożyczka PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o.	17 724	0	17 724	n/a
Pożyczka Robo Wash Sp. z o.o.	2 158	2 158	0	0,0%
Pożyczki udzielone	101 731	111 130	-9 399	-8,5%

Źródło: Marvipol S.A.

Względem poprzedniego okresu (stanu na 30.06.2017 r.) istotne zmiany w stanie pożyczek udzielonych wynikają z faktu, iż Marvipol Logistics S.A. – spółka wchodząca w skład majątku Oddziału Marvipol, udzieliła pożyczki na rzecz PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o., której wartość w bilansie na dzień 30 września 2017 r. wyniosła 17.724 tys. zł. Spółka PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o. jest wspólnym przedsięwzięciem Marvipol Logistics S.A. (posiadającej 58% udziałów spółki celowej) oraz PG Dutch Holding I B.V. (posiadającej 42% udziałów spółki celowej) i realizuje projekt w okolicy Łodzi na gruntach o łącznej powierzchni ponad 13,7 ha. Całkowita powierzchnia zabudowy wynosić będzie ok. 50 tys. m². Na dzień sprawozdawczy, tj. 27 listopada 2017 r., projekt był wynajęty w 100% przy 21% poniesionych kosztów budżetu realizacji inwestycji.

W III kwartale 2017 r. spłacona natomiast została pożyczka udzielona Industrial Center 37 Sp. z o.o., zobowiązanie z której na dzień 30 czerwca 2017 r. wynosiło 28.096 tys. zł. Łącznie zmiana stanu udzielonych pożyczek względem I półrocza 2017 roku wyniosła -9.399 tys. zł, co oznacza spadek o ok. 8,5%.

18. Po tabeli: „Produkcja niezakończona (w tys. zł)” w CZĘŚCI III Prospektu, w pkt 9.7.4.3., str.196 dodano:

Wartość zapasów względem I półrocza 2017 roku wzrosła o 53.792 tys. zł. Zmiana ta wynikała ze wzrostu wartości wyrobów gotowych o kwotę 46.635 tys. zł oraz produkcji niezakończonej o kwotę 9.187 tys. zł. Szczegóły dotyczące zmian w poszczególnych pozycjach zapasów przedstawione zostały w kolejnych tabelach.

Tabela: Wyroby gotowe (w tys. zł)

Wyszczególnienie	30.09.2017	30.06.2017	Zmiana 30.09.2017/ 30.06.2017	Dynamika 30.09.2017/ 30.06.2017
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	2 187	2 749	-562	-20,4%
Inwestycja Hill Park Apartments	2 725	2 725	0	0,0%
Inwestycja Powązkowska (Rezydencja ArtEco)	0	0	0	n/a
Inwestycja Bielany Residence	610	610	0	0,0%
Inwestycja Zielona Italia	2 101	2 101	0	0,0%
Inwestycja Kłobucka (Central Park Ursynów)	59 909	12 712	47 197	371,3%
Wyroby gotowe	67 532	20 897	46 635	223,2%

Źródło: Marvipol S.A.

Za wzrost wartości wyrobów gotowych na dzień 30 września 2017 r. odpowiada głównie Inwestycja Central Park Ursynów (Kłobucka), w związku z oddaniem do użytkowania Etapu 2a inwestycji, komercjalizowanego pod handlową nazwą Lake Park Apartments. Wobec braku przekazania części ze sprzedanych w inwestycji lokali do dnia 30 września 2017 r., wartość wyrobów gotowych Grupy Oddziału Marvipol wzrosła względem stanu na 30 czerwca 2017 r. o 47.197 tys. zł. Zmniejszenie wartości inwestycji Apartamenty Mokotów Park w III kwartale 2017 r. jest związane natomiast z przeniesieniem jednego z lokali użytkowych do pozycji „Nieruchomości inwestycyjne”.

Tabela: Produkcja niezakończona (w tys. zł)

Wyszczególnienie	30.09.2017	30.06.2017	Zmiana 30.09.2017/ 30.06.2017	Dynamika 30.09.2017/ 30.06.2017
Inwestycja Hill Park Apartments	18 842	18 842	0	0,0%
Inwestycja Mikołajki	10 093	10 093	0	0,0%
Inwestycja 17 Stycznia	1 862	1 856	6	0,3%
Inwestycja Brązownicza	0	0	0	n/a
Inwestycja Central Park Ursynów	196 668	243 642	-46 974	-19,3%
Inwestycja Riviera Park	63 226	50 672	12 554	24,8%
Inwestycja Bemowo Residence	17 154	14 372	2 782	19,4%
Inwestycja Modzelewskiego	11 071	11 001	70	0,6%
Inwestycja Chodzonego	0	0	0	n/a
Inwestycja Puławska	0	0	0	n/a
Inwestycja Topiel	14 352	14 068	284	2,0%
Inwestycja Grzybowska	65 600	64 820	780	1,2%
Inwestycja Gdańsk Toruńska	10 418	10 261	157	1,5%
Inwestycja Okrzei	6 500	6 500	0	0,0%
Inwestycja Siedmiogrodzka	37 880	3	37 877	1262566,7%
Pozostałe inwestycje	1 651	0	1 651	n/a
Produkcja niezakończona	455 317	446 130	9 187	2,1%

Źródło: Marvipol S.A.

Na koniec III kwartału 2017 r. istotny wzrost wartości zanotowała Inwestycja Siedmiogrodzka, wobec zakupu gruntu pod jej realizację, a także Inwestycja Riviera Park (wzrost o 12.554 tys. zł) oraz Inwestycja Bemowo Residence (wzrost o 2.782 tys. zł), w związku z poniesieniem kolejnych nakładów na ich realizację. Spadek wartości Inwestycji Central Park Ursynów w ramach produkcji niezakończonej związany jest natomiast z reklasyfikacją na wyroby gotowe, w związku z oddaniem do użytkowania Etapu 2a tej inwestycji.

19. Po tabeli: „Zobowiązania oprocentowane ogółem (w tys. zł)” w CZĘŚCI III Prospektu, w pkt 9.7.4.3., str. 198 dodano:

W III kwartale 2017 roku wartość zobowiązań Grupy Oddziału Marvipol z tytułu kredytów i pożyczek wzrosła o 8.021 tys. zł, zaś zobowiązania z tytułu obligacji wzrosły o 52.518 tys. zł. Szczegółowe informacje na temat zmian wartości zobowiązań oprocentowanych w ww. okresie przedstawiono w kolejnej tabeli.

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%
Suma	268 177	207 688	60 489	29,1%

Źródło: Marvipol S.A.

20. Przed akapitem o treści: „Zestawienie kredytów, będących źródłem zobowiązań Grupy Oddziału Marvipol wg stanu na dzień 30 czerwca 2017 roku przedstawia tabela na kolejnej stronie.” w CZĘŚCI III Prospektu, w pkt 9.7.4.3., str. 199 dodano:

Wartość obligacji krótkoterminowych na dzień 30 września 2017 r. spadła do poziomu 5.255 tys. zł (tj. o 27.069 tys. zł względem 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.

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
Suma	180 490	127 972	52 518	41,0%

Źródło: Marvipol S.A.

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.

21. Po tabeli: „Kredyty według stanu na dzień 30 czerwca 2017 roku” w CZĘŚCI III, w Rozdziale 9.7.4.3., str.203 dodano:

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. W kolejnej tabeli zestawione zostały przychody przyszłych okresów w podziale na poszczególne inwestycje realizowane przez Grupę Oddziału Marvipol wg stanu na dzień 30 czerwca i 30 września 2017 roku.

Tabela: Specyfikacja przychodów przyszłych okresów (w tys. zł)

Wyszczególnienie	30.09.2017	30.06.2017	Zmiana 30.09.2017/ 30.06.2017	Dynamika 30.09.2017/ 30.06.2017
Inwestycja Hill Park Apartments	324	324	0	0,0%
Inwestycja Central Park Ursynów	179 389	165 923	13 466	8,1%
Inwestycja Bemowo Residence	19 168	7 537	11 631	154,3%
Inwestycja Riviera Park	25 831	13 513	12 318	91,2%
Pozostałe	3 000	0	3 000	n/a
Przychody przyszłych okresów	227 712	187 297	40 415	21,6%

Źródło: Marvipol S.A.

Przychody przyszłych okresów, względem stanu na 30 czerwca 2017 roku wzrosły o 40.415 tys. zł. Wpływ na to miały przede wszystkim wpływy od klientów z tytułu będących w sprzedaży etapów inwestycji Central Park Ursynów (wzrost o 13.466 tys. zł), inwestycji Bemowo Residence w kwocie 11.631 tys. zł oraz inwestycji Riviera Park o wartości 12.318 tys. zł. Ponadto Marvipol S.A. otrzymała zadek w wysokości 3.000 tys. zł, na poczet sprzedaży prezentowanych w pozycji „Nieruchomości inwestycyjne” nieruchomości w Mikołajkach.

AKTUALIZACJE DOTYCZĄCE SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW GRUPY ODDZIAŁU MARVIPOL

22. Po tabeli „Sprawozdanie z całkowitych dochodów (w tys. zł)” w CZEŚCI III Prospektu, w pkt 3.3., str.71 dodano:

Tabela: Sprawozdanie z całkowitych dochodów (w tys. zł)

Wyszczególnienie	IIIQ 2017	IH 2017	Zmiana IIIQ 2017/ IH 2017	Dynamika IIIQ 2017/ IH 2017
Działalność kontynuowana				
Przychody operacyjne razem	63 219	28 315	34 904	123,3%
Przychody ze sprzedaży	61 015	26 679	34 336	128,7%
Pozostałe przychody operacyjne	2 204	1 636	568	34,7%
Koszty operacyjne razem	-57 125	-25 010	-32 115	128,4%
Amortyzacja	-908	-599	-309	51,6%
Zużycie materiałów i energii	-1 022	-596	-426	71,5%
Usługi obce	-61 620	-29 883	-31 737	106,2%
Koszty świadczeń pracowniczych	-2 773	-1 816	-957	52,7%
Pozostałe koszty operacyjne	-9 341	-7 649	-1 692	22,1%
Zyski z inwestycji	4 311	1 697	2 614	154,0%
Udziały w zyskach spółek współkontrolowanych	14 228	13 836	392	2,8%
Wynik na zbyciu jednostek zależnych	0	0	0	n/a
Wynik na działalności operacyjnej	6 094	3 305	2 789	84,4%
Koszty finansowe	-10 893	-10 459	-434	4,1%
Wynik finansowy przed opodatkowaniem	-4 799	-7 154	2 355	-32,9%
Podatek dochodowy	19 112	19 041	71	0,4%
Wynik netto z działalności kontynuowanej za okres	14 313	11 887	2 426	20,4%
Wynik na transakcjach z podmiotami z Grupy Marvipol nieobjętymi wydzieleniem	-2 436	0	-2 436	n/a
Całkowite dochody po wyeliminowaniu transakcji z podmiotami z Gr. Marvipol nieobjętymi wydzieleniem	11 877	11 887	-10	-0,1%
Działalność zaniechana	0	0	0	n/a
Wynik finansowy netto	14 313	11 887	2 426	20,4%

Źródło: Marvipol S.A.

W trzecim kwartale 2017 roku znacząco w wartościach bezwzględnych wzrosły przychody ze sprzedaży oraz koszt usług obcych Grupy Oddziału Marvipol. Przychody ze sprzedaży wzrosły o 34.336 tys. zł, a zatem o prawie 130%, natomiast koszt usług obcych wzrósł o 31.737 tys. zł (106%).

23. Po tabeli „Przychody ze sprzedaży segmentów w podziale na okresy (w tys. zł)” w CZĘŚCI III Prospektu, w pkt 9.7.4.1., str. 192 dodano:

Struktura przychodów ze sprzedaży Grupy Oddziału Marvipol na koniec III kwartału 2017 r. prezentuje się następująco:

Tabela: Struktura przychodów ze sprzedaży (w tys. zł)

Wyszczególnienie	IIIQ 2017	IH 2017	Zmiana IIIQ 2017/ IH 2017	Dynamika IIIQ 2017/ IH 2017
Przychody ze sprzedaży mieszkań	57 357	23 628	33 729	142,8%
Przychody z najmu	909	625	284	45,4%
Przychody ze świadczenia pozostałych usług	2 749	2 426	323	13,3%
Suma	61 015	26 679	34 336	128,7%

Źródło: Marvipol S.A.

24. Po tabeli „Liczba wydanych mieszkań (w szt.)” w CZĘŚCI III Prospektu, w pkt 9.7.4.1., str. 192 dodano:

Tabela: Liczba wydanych mieszkań (w tys. zł)

Realizowany projekt (dane w szt.) – Lokale mieszkalne	IIIQ 2017	IH 2017	Zmiana IIIQ 2017/ IH 2017	Dynamika IIIQ 2017/ IH 2017
HILL PARK APARTMENTS	6	6	0	0,0%
CPU 1a	8	7	1	14,3%
CPU 1b	25	21	4	19,0%
CPU 2a	93	0	93	n/a
Suma	132	34	98	288,2%

Źródło: Marvipol S.A.

25. Po tabeli „Liczba wydanych lokali usługowych (w szt.)” w CZĘŚCI III Prospektu, w pkt 9.7.4.1., str. 193 dodano:

Tabela: Liczba wydanych lokali użytkowych (w tys. zł)

Realizowany projekt (dane w szt.) – Lokale użytkowe	IIIQ 2017	IH 2017	Zmiana IIIQ 2017/ IH 2017	Dynamika IIIQ 2017/ IH 2017
Apartamenty Mokotów Park II	5	5	0	0,00%
Osiedle Zielona Italia III	1	1	0	0,00%
CPU 1b	2	1	1	100,00%
Suma	8	7	1	14,3%

Źródło: Marvipol S.A.

Jak wynika z wcześniejszych tabel liczba lokali mieszkalnych i usługowych, których sprzedaż ujęta została w przychodach ze sprzedaży Grupy Oddziału Marvipol, była w okresie III kwartałów 2017 r. niemal o 100 lokali większa (98 lokali mieszkalnych oraz 1 lokal usługowy) w porównaniu do liczby wydań w okresie I półrocza 2017 r. Było to spowodowane przede wszystkim oddaniem w III kwartale 2017 r. do użytkowania i rozpoczęciem wydań w inwestycji Central Park Ursynów etap 2a,

komercjalizowanej pod handlową nazwą Lake Park Apartments. Spowodowało to, iż przychody ze sprzedaży z ww. tytułu w trzecim kwartale wzrosły o 35.442 tys. zł w stosunku do I półrocza 2017 roku, do poziomu 57.357 tys. zł. Powyższe jest zgodne z oczekiwaniami Zarządu Emitenta oraz dotychczasowymi tendencjami, zgodnie z którymi przychody oraz wyniki finansowe Grupy Oddziału Marvipol, w związku dynamiką wynikającą z postępu cyklu deweloperskiego, w drugim półroczu są znacząco wyższe niż w pierwszym półroczu roku kalendarzowego.

26. Po fragmencie „W IH 2017 roku działalność zaniechana nie była już prowadzona, więc nie ponoszono kosztów usług obcych z tego tytułu. W IH 2016 roku koszty tego typu wyniosły 1.338 tys. zł (2,2% kosztów usług obcych).” w CZĘŚCI III Prospektu, w pkt 9.7.4.1., str. 194 dodano:

Wzrost wartości kosztów usług obcych za okres dziewięciu miesięcy 2017 roku wynikał z zakwalifikowania do kosztów okresu, kosztu budowy wydanych mieszkań zgodnie z poniższą tabelą:

Tabela: Struktura kosztów usług obcych (w tys. zł)

Wyszczególnienie	IIIQ 2017	IH 2017	Zmiana IIIQ 2017/ IH 2017	Dynamika IIIQ 2017/ IH 2017
Koszt budowy mieszkań	-49 251	-21 394	-27 857	130,2%
Inne	-12 369	-8 489	-3 880	45,7%
Usługi obce	-61 620	-29 883	-31 737	106,2%

Źródło: Marvipol S.A.

AKTUALIZACJE DOTYCZĄCE ZAŁĄCZENIA SPRAWOZDAŃ EMITENTA, GRUPY KAPITAŁOWEJ MARVIPOL ORAZ GRUPY ODDZIAŁU MARVIPOL DO PROSPEKTU

27. Na końcu pkt 20.6, w CZĘŚCI III Prospektu dodaje się:

W związku z publikacją przez Marvipol S.A. w dniu 27 listopada 2017 r. skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za III kwartał 2017 roku, Emitent po Dacie Prospektu zamieszcza w Prospekcie:

- Jednostkowe Skrócone Sprawozdanie Finansowe Marvipol Development S.A. za okres od 1 stycznia do 30 września 2017 wraz z danymi za okres porównawczy. Jednostkowe Skrócone Sprawozdanie Finansowe Marvipol Development S.A. za okres od 1 stycznia do 30 września 2017 roku wraz z danymi za okres porównawczy zamieszczono w Załączniku nr 17 do Prospektu.
- śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. Oddział w Warszawie za okres od 1 stycznia do 30 września 2017 roku oraz wraz z danymi za okres porównawczy. 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 zamieszczono w Załączniku nr 18 do Prospektu.
- 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. 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 zamieszczono w Załączniku nr 19 do Prospektu.

Ww. śródroczne sprawozdania finansowe Emitenta, Grupy Oddziału Marvipol oraz Grupy Kapitałowej Marvipol nie były przedmiotem badania ani przeglądu przez biegłego rewidenta.

28. W CZĘŚCI V Prospektu dodaje się załącznik nr 17, 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.
29. W CZĘŚCI V Prospektu dodaje się załącznik nr 18, 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.
30. W CZĘŚCI V Prospektu dodaje się załącznik nr 19, 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.